

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА
ПРОТОКОЛ
постоянной комиссии по градостроительству

18.06.2026

г. Новосибирск

№ 10

Председательствующий

Трубников С.М.

Присутствовали

Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В.
Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А.,
Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И.А.
по причинам, указанным в
письменных уведомлениях:

Отсутствовали:

Миловзоров Е.В., Мухарыцин А.М.,
Рыбин Л.Ю., Кудин И.В.,
Щепетнев А.А.

Секретарь

Унжакова А.Б.

Приглашенные

список прилагается.

- 1 1. О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96» (первое чтение)

ПОВЕСТКА ДНЯ

Докладчики:

Улитко Евгений Влади-
мирович

– заместитель мэра города Новосибирска – начальник
департамента строительства и архитектуры мэрии
города Новосибирска;

2. О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в приложение к решению Совета депутатов города Новосибирска от 20.03.2019 № 762 «Об утверждении коэффициента Ки, применяемого для определения размера платы за размещение объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», на землях и земельных участках, расположенных в границах города Новосибирска» (первое чтение)

Докладчик:

Драбкин Алексей Петрович – начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

3. О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Положение о муниципальном контроле в сфере благоустройства на территории города Новосибирска, утвержденное решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 266» (первое чтение)

Докладчик:

Королева Ирина Сергеевна – начальник департамента организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска;

4. Об информации о предложении прокуратуры города Новосибирска по установлению рии города Новосибирска минимального размера земельного участка для комплексно территории в размере не менее 5 га

Докладчик:

Желдак Олег Владимирович – прокурор города Новосибирска;

Содокладчик:

Улитко Евгений Владимирович – заместитель мэра города Новосибирска – начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска;

5. О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на III квартал 2026 года

Докладчик:

Трубников Сергей Михайлович – председатель постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству;

Трубников С.М. - Коллеги, добрый день. Спасибо всем членам комиссии за то, что в рабочее время находят время и принимают участие. И также спасибо всем приглашенным, гостям. Рады приветствовать вас на площадке комиссии по градостроительству. Коллеги, предлагаю

традиционно, если нет предложений, то проголосовать сразу за повестку за основу и в целом. Кто за?

«За» - 10 Единогласно. (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В. Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И.А.)

«Против»-0

«Воздержались» - 0.

Принято.

Переходим к работе по повестке комиссии.

1. СЛУШАЛИ: О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96» (первое чтение)

Улитко Е. В.— Проинформировал по данному вопросу.

Трубников С. М.-Вопросы? Проект решения по данному вопросу у всех на руках. Если нет возражений, ставлю на голосование вопрос о принятии проекта решения комиссии в целом.

«За» –10 Единогласно (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И.А.)

«Против» – 0

«Воздержались» – 0

Решение принято.

РЕШИЛИ:

1. Согласиться с концепцией и основными положениями проекта решения.
2. Внести проект решения на рассмотрение сессии Совета депутатов города Новосибирска в первом чтении.
3. Рекомендовать сессии Совета депутатов города Новосибирска принять проект решения в двух чтениях.

2. СЛУШАЛИ: О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в приложение к решению Совета депутатов города Новосибирска от 20.03.2019 № 762 «Об утверждении коэффициента Ки, применяемого для определения размера платы за размещение объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», на землях и земельных участках, расположенных в границах города

Драбкин А. П. -Проинформировал по вопросу.

Трубников С. М.- Спасибо, Алексей Петрович. Вопрос по площадкам для хранения снега? Сначала посчитали с одним коэффициентом, потом пересмотрели?

Драбкин А. П. - Да.Порядок расчета размера платы состоит из нескольких множителей, в числе которых фигурируют такие, как уровень кадастровой стоимости,

уровень налоговой ставки. Мы с коллегами из правового департамента пришли к единому мнению, что нужно просто считать с другим параметром кадастровой стоимости. В результате у нас коэффициент для данного вида объектов стал равным единицам, что учтено в данном проекте решения.

Трубников С. М. - Но при этом предполагается, что вывоз снега все равно будет за деньги.

Драбкин А. П.- Комиссионными организациями.

Трубников С. М.- А муниципалитет?

Драбкин А. П.-Естественно, бесплатно.

Трубников С. М.- Вопросы? Коллеги вопросы еще будут. Тогда предлагаю проголосовать. Проект решения у всех на руках. Кто за данный проект решения?

«За» – 10 Единогласно (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И.А.)

«Против» – 0

«Воздержались» – 0

Решение принято.

РЕШИЛИ:

1. Согласиться с концепцией и основными положениями проекта решения.
2. Внести проект решения на рассмотрение сессии Совета депутатов города Новосибирска в первом чтении.
3. Рекомендовать сессии Совета депутатов города Новосибирска принять проект решения в двух чтениях.

3. СЛУШАЛИ: О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Положение о муниципальном контроле в сфере благоустройства на территории города Новосибирска, утвержденное решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 266» (первое чтение)

Королева И. С.- Проинформировала по вопросу.

Трубников С. М. – Вопрос рассмотрен на профильной комиссии по городскому хозяйству и рекомендован к принятию. Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

«За» –10 Единогласно (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И. А.).

«Против» – 0

«Воздержались» – 0

Решение принято.

РЕШИЛИ:

1. Согласиться с концепцией и основными положениями проекта решения.

2. Направить копию настоящего решения в постоянную комиссию Совета депутатов города Новосибирска по городскому хозяйству.

4. СЛУШАЛИ: О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на III квартал 2026 года

Трубников С. М. - Докладчиком по данному вопросу буду я. Коллеги! От комиссии было разослано письмо членам комиссии с просьбой внести предложения. Предложений не поступило.

Вопросы? Выступления? Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

«За» - 10 Единогласно (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И. А.)

«Против»-0

«Воздержались» - 0.

Принято.

Решение принято.

РЕШИЛИ:

1. Утвердить план работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на III квартал 2026 года (приложение).

План работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на III квартал 2026 года

№ п/п	Дата	Наименование вопроса	Ответственный
1.	III квар- тал	О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска «О бюджете города Новосибирска на 2026 год и плановый период 2027 и 2028 годов» О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 О внесении изменений в Программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новосибирска на 2018 – 2030 годы, утвержденную решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.12.2017 № 536 О внесении изменений в Программу комплексного развития транспортной инфраструктуры города Новосибирска на 2018 – 2030 годы, утвержденную решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.09.2018 № 660 О внесении изменений в <u>Программу</u> комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 - 2030 годы, утвержденную решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов по градостроительству на IV квартал 2026 года	ДФ и НП* ДСА** ДЖКХ*** ДДБК, ДТ**** ДСА** Постоянная комиссия Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству

* - Департамент финансов и налоговой политики мэрии города Новосибирска

** - Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска

*** - Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города

****- Департамент дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города Новосибирска, департамент транспорта мэрии города Новосибирска

«За» - 10 Единогласно. (Бестужев А.В., Воронина Е.А., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И. А.)

«Против»-0

«Воздержались» - 0.

Принято.

Решение принято.

5. СЛУШАЛИ: Об информации о предложении прокуратуры города Новосибирска по установлению на территории города Новосибирска минимального размера земельного участка для комплексного развития территории в размере не менее 5 га

Желдак О. В.- Уважаемый Сергей Михайлович, Евгений Владимирович, депутаты и приглашенные. Мое сегодняшнее выступление связано с последовательно проводимой органами прокуратуры, депутатским корпусом и муниципальной властью корректировкой градостроительной политики регионального центра. Напомню, что с середины 2022 года город пришел к необходимости выработки инструментов и модели участия строительного сообщества в развитии городской инфраструктуры, создании комфортных условий для проживания его жителей. Первые механизмы были связаны с так называемыми соглашениями с застройщиками, рассчитанными из стоимости взноса с одного квадратного метра строящегося жилья. В таких соглашениях в 2022-2024 годах мэрии города заключено более 80, более половины из них застройщиками уже исполнено. Муниципалитет получил построенные объекты социальной инфраструктуры, выкупленные земельные участки, проекты под будущее строительство школ и детских садов, капитальный ремонт в школах с созданием более 600 дополнительных мест. Эта работа по соглашениям в настоящее время продолжается. Проблемой реализации настоящих соглашений в настоящее время является то, что муниципалитет получил и получит в ближайшей перспективе более 10 проектов строительства различных объектов социальной инфраструктуры, денежные средства, на которые в бюджете города, а также в бюджете региона отсутствуют. При этом могу очевидно констатировать, что капитальный ремонт в школах – это пройденный этап, основные работы уже выполнены или находятся в стадии завершения. Потребности в таких мероприятиях с привлечением ресурсов застройщиков в настоящее время прокуратура не видит. Отсутствие четкой и однозначной правовой регламентации ранее заключенных соглашений привело к следующему логичному шагу. Основным способом реализации многоквартирного жилищного строительства в городе определен механизм комплексного развития территории, что прямо соответствует требованиям главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Федеральный законодатель, вводя данный механизм в реализацию с 2021 года, постоянно его актуализирует и систематизирует, акцентируя внимание на синхронизации жилищного

строительства с созданием и функционированием объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Наиболее актуальные такие изменения закреплены в федеральном законе от декабря 2024 года в ФЗ-486, которые вступили в законную силу с 1 марта 2025 года. Напомню основные цели комплексного развития территории это обеспечение сбалансированного и устойчивого развития городского округа путем повышения качества городской среды, улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства. Обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан в соответствии с указами президента, нацпроектами и госпрограммами. Создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городских округов, повышение территориальной доступности таких инфраструктур. Повышение эффективности использования территорий городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест труда. А также создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий. Думаю, всем очевидно, что реализация объема жилищного строительства на площади 0,35 гектаров не позволит даже приблизиться к достижению целей КРТ, которые я обозначил выше, по сути являясь продолжением точечной застройки города Новосибирска. Нами проведен анализ действующих на территории города 48 соглашений о КРТ. Общий объем земельного банка, вовлеченного в механизм КРТ в настоящее время, составляет 224,5 гектара. Простая арифметика говорит, что средний размер земельного участка на 1 КРТ составляет 4,6 гектара. Повторюсь, это простая арифметика. Многие заявят о том, что есть крупные КРТ, которые у нас высчитывают среднюю температуру по больнице. Приведу другие показатели. КРТ, заключенный на площади менее 1 гектара, 12, менее 2,5 гектар, 24 КРТ, то есть ровно половина. При этом, анализируя КРТ менее 1 гектара, вообще не представляется возможным осознать жителям города и застраиваемым территорией реальный вклад застройщиков в развитие инфраструктуры. Например, по одному из таких КРТ расселен только один дом. По-другому КРТ отремонтирован дополнительный учебный кабинет с созданием 21 места в школе. При этом застройщик получил право построить жилой дом площадью почти 20 тысяч квадратных метров. В этой связи в первоначальном нашем предложении содержалось указание на 5 гектаров как минимальный размер земельного участка для реализации КРТ по инициативе правообладателей. После длительных обсуждений нашей инициативы на различных площадках и форумах, в том числе со средствами массовой информации, понимая обеспокоенность строительного сообщества и складывающуюся экономическую ситуацию, нами принято решение об определении в настоящее время такой минимальной площади в размере 2,5 гектара и дополнительно определить дату вступления в силу предполагаемых изменений с 1 июля 2027 года. Считаем, что предлагаемые корректировки дают время строительному бизнесу обеспечить реализацию уже имеющихся в работе проектов и подготовить их к заключению договора КРТ. Сразу же обращаю внимание, что наши

требования не будут распространяться на обязательства по ранее заключенным договорам КРТ, несмотря на многочисленные публикации в СМИ по данному вопросу. Предлагаемая нами инициатива, помимо создания условий для развития инфраструктуры города и формирования комфортной городской среды, дает возможность муниципалитету более оперативно решать многолетнюю проблему города, расселение ветхих и аварийных домов, которые в нашем с вами городе на сегодняшний день более 440, и перспектива решения данного вопроса пока выглядит достаточно туманной. Должной динамики от муниципальной власти мы не наблюдаем, что является основанием для принятия мер прокурорского реагирования, в том числе сокращения срока расселения такой категории домов в судебном порядке. Прокуратура предлагает не повышать минимальный размер для КРТ по инициативе муниципалитета, тем самым позволяя власти формировать территории с учетом концентрации ветхих и аварийных домов. Коллеги, еще раз повторюсь, комплексное развитие территорий – это не только школы и детские сады, динамика по созданию которых в настоящее время в городе имеется, в том числе с учетом перспективы завершения строительства концессионных школ. Это еще и дороги, это и сети ЖКХ, это и парковые общественные пространства и многое-многое другое. Полагаю, что предлагаемая прокуратурой города инициатива будет способствовать перспективному развитию города, как комфортного и удобного для граждан, позволит синхронизировать муниципалитеты объема участия города и строительного сообщества в создании инфраструктуры. В этой связи прошу поддержать предлагаемые прокуратурой города изменения, в правила землепользования и застройки города, в изложенной мной редакции. Доклад окончен, готов ответить на вопросы.

Трубников С. М.- Олег Владимирович, благодарю Вас за доклад и вообще от лица комиссии хочется сказать Вам спасибо, за Ваше очень внимательное и профессиональное отношение к строительной отрасли и вообще к жизни города. Но у меня предложение следующее. Давайте заслушаем Евгения Владимировича, а потом перейдем к вопросам. Евгения Владимирович, Вам слово.

Улитко Е. В. -Еще раз добрый день, уважаемые коллеги, уважаемые депутаты.

Хотелось бы действительно отметить вовлеченность в материал прокурора города. Добавлять сильно по тексту Олега Владимировича не буду, сформулирую следующим образом. Органы местного самоуправления города Новосибирска в лице мэрии и Совета депутатов системно и последовательно подходят к решению вопросов обеспечения объектов жилищного строительства социальной инфраструктурой и недопущения точечной застройки на территории города. Совместно с прокуратурой города Новосибирска в 2023 и 2024 годах нами были подготовлены и внесены изменения в местные нормативы градостроительного проектирования и ПЗЗ, согласно которым многоквартирное жилищное строительство и строительство так называемых апартаментов в подавляющем большинстве случаев возможно только посредством механизма комплексного развития территории с обязательным обеспечением таких объектов местами в школах и

детских садах и участием застройщиков в создании таких мест в порядке, определенным приказом Министерства строительства Новосибирской области. Прокуратура города предлагает продолжить указанную последовательную работу в связи с чем в начале текущего года прокуратурой в Совет депутатов и мэрии города Новосибирска было внесено предложение об установлении по аналогии с городом Красноярском минимальной площади территории комплексного развития по инициативе правообладателей в размере 5 гектаров. Данное предложение было направлено нами для выражения мнения в объединение профессионального строительного сообщества обсуждалось в том числе с участием прокуратуры на различных профессиональных площадках, а также в формате совещания с участием депутатов. По итогам обсуждения профессиональное сообщество в целом выразило серьезные опасения по указанному предложению, в том числе в связи с сложной текущей экономической ситуацией и наличием у застройщиков земельного банка, в котором присутствуют земельные участки в размере существенно менее 5 гектаров. Коротко, в настоящее время, в том числе с учетом вышеуказанных ранее принятых законодательных мер в городе Новосибирске осуществляется реализация 47 договоров комплексного развития территории на площади больше 200 гектаров, заключенных мэрией города Новосибирска. Из них 12 договоров площадью территории 103 гектара заключены по инициативе мэрии города Новосибирска, где средняя площадь составила 8,6 га, 35 договоров общей площадью территории больше 120 гектар заключены по инициативе правообладателей, соответственно, средняя площадь 3,4 гектара. Всего на 173 земельных участках выданы разрешения на строительство МКД. Из них количество земельных участков площадью более 5 гектар составляет 16 штук, соответственно, 9,2%. Из 173 земельных участков по инициативе правообладателей в рамках договоров КРТ осуществляется строительство на 33 земельных участках, из них площадь земельных участков, превышающих 5 га составляет 8 штук, 24%. Таким образом, статистика свидетельствует о том, что площадь КРТ по инициативе правообладателей в размере 5 гектар является несколько завышенной. С учетом мнения профессионального строительного сообщества, результатов анализа реализации договоров КРТ и выданных разрешений на строительство опыта других крупных городов, мы предлагаем внести в ПЗЗ следующие изменения. В статью 2.1 правил землепользования и застройки города Новосибирск дополнить частью 4, согласно которой площадь территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, должна составлять не менее 1,5 гектара. По общему правилу и не менее 2 гектара для территории, на которых требуется изменение функций либо территориального заверения. Полная формулировка предложения демонстрируется на слайде. С учетом того, что указанное предложение также требует обсуждения, проведения установленных законным процедур, в том числе публичных слушаний, а также необходимости определения отложенного срока вступления его в силу, мы предлагаем рассмотреть его на сессии депутатов в текущем году с отложенным вступлением его в силу на следующий год. Спасибо за внимание. Готов ответить на вопросы.

Трубников С. М.- Спасибо, Евгений Владимирович. Коллеги, я напоминаю, что сегодня мы рассматриваем этот вопрос в качестве информации, понимая, что после каникул мы вернемся к нему. Но на сегодняшний момент, наверное, назрела ситуация, когда необходимо было пригласить уважаемых застройщиков после того, как на разных площадках этот вопрос обсуждался. Сейчас мы его впервые обсуждаем в совете. Поэтому, уважаемые гости, уважаемые коллеги, если есть вопросы, у нас здесь два авторитетных докладчика в лице руководителя департамента и руководителя прокуратуры города. Пожалуйста, задавайте вопросы, если есть такие. Сначала задают коллеги, будьте добры, и сидящие за столом. Если приглашенные, то, пожалуйста, садитесь за стол и представляйтесь.

Ильченко В. Н.- Здравствуйте, коллеги. Ильченко Вадим Николаевич. Я как раз участвовал в обсуждениях всех ассоциаций, всех региональных клубов этой инициативы. И, во-первых, спасибо, что уже в этих предложениях чувствуется желание пойти на компромисс. Но все-таки напомним, что мнение профессионального сообщества состояло в том, чтобы оставить эту сферу сейчас без изменений. Потому что у нас были большие развернутые доклады, которые описывали экономический эффект и различные сложности юридического и административного характера, которые вызовут эти решения и изменения в ПЗЗ. Но на уровне здравого смысла хотелось бы пару аргументов привести. Во-первых, сейчас действительно очень сложный период для стройки. Любые инновации сейчас вызовут дополнительные, либо заморозку участков, те, которые были приобретены из-за этого, и не соответствуют новым нормативам. В течение года, до 1 июля следующего года, как предлагает Олег Владимирович, невозможно вовлечь в оборот все эти участки, это очевидно. Поэтому будет повисшая земля. Потом из приведенных данных понятно, что средняя площадь сейчас уже существующих КРТ и так 3 с лишним гектара. Это уже по факту так происходит. То есть мы фактически ставим под удар какую-то небольшую часть проектов, которые находятся в основном в центральной части города. То есть 3-4 гектара и больше, это все-таки мы говорим о застройке периферийных районов города. И в этом смысле, там возникает какая-то комплексная среда, но центр города так и находится в таком деградировавшем в основном состоянии по частным секторам и так далее. И здесь невозможно сформировать в центре такие куски, это факт. Плюс, мне кажется, мы за предыдущие два года, 2022-2024 год, действительно приняли благодаря прокуратуре очень много новаций в сфере строительства, которые до сих пор мы еще не понимаем, какой эффект дали. Потому что все эти проекты длительные, что-то уже сделано, что-то только реализуется, еще предстоит оценить, достроить, защитить, сдать городу эти объекты, получить финансовый результат, заплатить налоги, защитить эту ситуацию в налоговой. И вот эта вся ситуация будет понятна, но на самом деле там только к 2028-му году по текущим проектам. Кроме этого, значит, ну вот, пожалуй, на уровне здравого смысла это все такие аргументы. То есть, если будет профессиональное еще обсуждение, мы предложим, я думаю, доклады уже с цифрами, с какими-то пояснениями. Ну, в целом, они на рабочих группах рассматривались, и позиция, повторюсь, единогласное профессионального

сообщества и архитектурного, и строительного, и проектировщиков состоит в том, чтобы сейчас на этом этапе никаких новаций не вносить. Спасибо.

Трубников С. М.- Спасибо, Владимир Николаевич. Это было выступление, да?

Ильченко В. Н.- Это было предложение или это вопрос был. Извините, коллеги, я новичок в ваших регламентах.

Трубников С. М.- Сейчас, если вопросы есть, я прошу задавать их докладчикам.

Павлов А. В.- Вопрос. Я как бы в продолжение того, что говорил Вадим Николаевич. Павлов Анатолий Владимирович, группа компании СМСС, если кто не знает. Значит, мое мнение по поводу площади, сказал Вадим Николаевич, есть же еще и предложение со стороны и муниципалитета, и органов прокуратуры к 1 июля принять какое-то решение. Но, смотрите, ведь стройка – это достаточно длинный и сложный процесс, и инвестиционная фаза длится не полгода, или даже не год, который предлагается рассмотреть и утвердить. Мое предложение – все-таки сдвинуть принятие решений хотя бы на 2029-й год и дать строительному сообществу подготовиться к введению новых правил игры. Прав, Вадим Николаевич, в том, что мы еще не успели привыкнуть к тем изменениям, которые были приняты в 2023, 2024, 2025-х годах. То есть мы еще не завершили те проекты, по которым подписали эти соглашения, и к чему приведет финансовый результат, мы еще до сих пор не можем только предполагать. Поскольку громадные ставки и проблемы с продажами, отсутствие нормальной ипотеки – это же общая картина, и отрасль сегодня стоит на грани падения, и ее куда-то подталкивать в пропасть, на самом деле, считаю, что неправильно. Мы развалим отрасль, ну или, скажем так, строители, которые здесь присутствуют, не будем лукавить, уже многие уехали в соседние регионы или там открыли свои представительства. Докуда еще не дотянулась, как говорится, карающая рука из Новосибирска и ближайших регионов. Давайте не будем провоцировать бегство из Новосибирска тех застройщиков, которые достаточно много делают для города. Увеличим или не увеличим площадь земельного участка для освоения. Давайте более взвешенно к этому подойдем, ведь очень многие застройщики успели купить земельные участки за банковские деньги, то есть так называемые бриджи, которые значительно меньше предлагаемых сценариев, и они меньше, чем полтора гектара. И речь идет именно о центральной части города. Представленные КРТ, о которых говорит Евгений Владимирович, все-таки они тоже относятся больше к окраинным локациям, чем к центральным. А что мы будем делать с центральной частью города, если мы примем такое решение? Застраивать их промышленными предприятиями, поскольку на них не распространяется вот это ограничение. Понятно, что центр города, он для жилья, для бизнеса и так далее. И вот введение этих ограничений очень серьезно скажется на существовании отрасли. И поэтому я бы все-таки перенес как минимум срок до 2029 года. Ну и вот этого периода будет достаточно для того, чтобы все-таки выработать какую-то концепцию и дать возможность подготовиться строительной отрасли к тому, что да, товарищи, в 2029 году этот норматив вступит, и все, что вы сегодня имеете, давайте завершим освоение. А

дальше будем думать. Поэтому вот у меня вопрос такой. Можем ли мы надеяться на здравый смысл и перенос сроков? Хотя бы. Спасибо.

Трубников С.М.- Анатолий Владимирович, спасибо. А вопрос к кому? Олег Владимирович, к вам вопрос.

Желдак О.В.- Давайте я прокомментирую. Ну, наверное, у меня сразу встречный вопрос, Анатолий Владимирович, почему не 2035 год или 2040? Почему 2029?

Павлов А. В.- Ну, инвестиционная фаза, она примерно 4-5 лет.

Желдак О.В.- А там будет безопасно уже в 2029?

Павлов А. В.- Ну, вот смотрите, если мы сегодня говорим о том, что давайте примем это решение, сегодня 2026 год.

Желдак О. В.-Ну, риторический вопрос, на самом деле, ладно, я не к этому. Смотрите, мы с вами неоднократно собирались на различных площадках, и, Евгений Владимирович, я вот тут мельком успел увидеть в вашем докладе, вы там в июле запланировали очередное обсуждение на какой-то площадке сообщества. Хватит уже обсуждать. Мы уже с вами 4 или 5 раз собирались на различных площадках. Что еще можно обсуждать? Сейчас позиция, которая была озвучена коллеге, ну, очевидная позиция строительного сообщества. Мы ее прекрасно понимаем, и мы ее принимаем. То есть первоначальные наши требования, которые мы означали, 5 гектар, мы вас услышали. Мы снижаем до среднего размера, который сейчас реализуется. Мы даем переходный период для того, чтобы реализовать проекты, которые у вас запускаются и будут запущены. Но ни про какой 2029 год вообще речи даже в принципе не будет. Наша основная задача и цель работы органов прокуратуры – это интересы жителей города, которых у нас полтора миллиона. Интересы строительного сообщества о том, чтобы реализовать проект в центральной части города, безусловно, они важны. Но этот проект реализовать можно и нужно, но только в рамках КРТ и в том числе механизма многоконтурного земельного участка, когда мы увидим реальное вложение в реальное развитие инфраструктуры города, а не очередную, я извиняюсь, точечную застройку, высотку в центре города. Мы против этого. Коллеги, и я возвращаюсь к этому вопросу. Сейчас выдаваемые разрешения на строительство, мы все прекрасно понимаем, что их выдают на старые сети, на неразвитую транспортную инфраструктуру. Здесь тоже есть основания и поводы для нашего дальнейшего разбирательства. Если подходить буквально к развитию этой ситуации, к сожалению, город у нас пока что не отвечает всем требованиям для того, чтобы строиться, тем более в рамках точечной застройки. И законодатель федеральный, я повторюсь, не зря вводит механизм комплексного развития территории, определяет цели комплексного развития территории и говорит всем нам, что это такое. Коллеги, про 2029 год прокуратура категорически против, Евгений Владимирович, про очередные обсуждения на различных сообществах не вопрос обсуждайте, только уже без нашего участия. Наша позиция сформирована, я ее сейчас озвучил, она согласована. Октябрь 2026 года, тоже не пойму, почему опять откладываем всю эту историю. Сегодня у вас октябрь, в августе мы с вами встретимся после отпуска. Вы мне скажете, что это будет январь 2027. Таким макаром мы с вами и до 2029 года дойдем. Евгений

Владимирович, вы как представитель органа власти, ваша задача – это развитие интересов города и защита интересов горожан. Спасибо.

Трубников С. М.- Спасибо, Олег Владимирович. Андрей Эдуардович.

Гудовский А. Э.- Евгений Владимирович, на всех совещаниях мы много об этом разговаривали, с присутствием прокуратуры, без прокуратуры. Я, честно говоря, не помню, может быть упустил, напомните, пожалуйста, мы вообще делали анализ, запрашивали информацию у строителей, вот они формировали свой банк, о чем говорил сейчас, земельный банк я имею в виду. О каких участках, на какую площадь участков, у кого сколько сложилось, что есть в банке земельном, что может зависнуть после принятия наших изменений. То есть мы же сейчас должны прийти к какому-то нормальному здоровому компромиссу, как говорится, чтобы строительную отрасль не подставить и в убытки их не вогнать еще больше и сохранить интересы города. Вот этот анализ у нас есть, нет, Евгений Владимирович? Напомните, пожалуйста.

Улитко Е. В.-Андрей Эдуардович, спасибо за вопрос. Ну, скажем так, общий анализ, безусловно, есть. Почему? Потому что тут уже было высказано, что уже активно обсуждается этот вопрос, наверное, порядка пяти месяцев. Встречались на разных площадках, исключительно там градостроительные истории были, исключительно были девелоперы, например, площадки девелоперов, застройщиков. Безусловно, есть разовые кейсы, когда люди прям показывали конкретные территории, то есть это все обсуждалось. Свод имеется. Более того, мы провели анализ действующего положения дел. Я тоже могу его озвучить.

Гудовский А. Э.- Много участков под угрозой зависания.

Улитко Е. В.- Ну, смотрите, вот в настоящий момент я бы, чтобы не грузить цифрами, могу сказать, это открытая информация, то есть я могу вам ее дать. Ну, вот я для себя выдержку сделал. Вот смотрите, в настоящий момент у нас осваиваются 173 площадки в городе Новосибирске. Безусловно, то есть с 2025, с конца 2024 года — это исключительно комплексное развитие территории двумя способами. Правообладатель и муниципалитет. О муниципалитете я пока сейчас разговаривать не буду. И, соответственно, по инициативе правообладателя площадок до 1.5 гектар 18 штук.

Гудовский А. Э.- Нет, это в освоении или это еще? Нет, я про планы спрашиваю застройщиками.

Улитко Е.В.- Нет, я просто к чему веду.

Гудовский А.Э.- Сколько осталось.

Улитко Е. В.- скажем так, это коммерческая тайна, не все делятся этой информацией. То есть, есть же эволюционная еще составляющая. То есть, вот смотрите, грубо говоря, если сделать срез по состоянию на 5 лет тому назад, то таких площадок, когда не было института КРТ. Ну, институт КРТ, это же, грубо говоря, реализация того же самого жилищного строительства, только с использованием этого института. А до него, то есть, делаем срез на 4-5 лет назад. У нас до 1.5 гектаров было 78 площадок. То есть, мы эволюционно уже сами уменьшились в 4 раза.

Гудовский А. Э.- Евгений Владимирович, да я предлагаю, что нам просто даже для дальнейших рассуждений, надо просто понять, есть у многих

строителей, может, не у многих, сформулирован банк земельный, который они еще не заявили, как выход на КРТ по инициативе правообладателя, но у них есть. То есть, там есть угроза потери денег, реально финансовая угроза есть, что этот участок, меньше 2,5 га, меньше 1,5 га, ну, вот, просто будем говорить меньше, то, что у нас будет предусмотрено в дальнейшем законодательстве после нашего принятия. Давайте мы посмотрим, о каких вообще участках идет речь, о каких строительных компаниях, много их или мало. Вы говорите, 70 было, 5 лет назад, но сейчас, я думаю, это может там 10, 20, 25, тем более, что на сегодняшний день в этих экономических условиях строители, навряд ли, по крайней мере мало кто будет вкладывать сейчас деньги, выкупать, очищать и так далее. И, может быть, мы договоримся с прокуратурой, посмотрим законные механизмы, предусмотрим их интересы, то есть, по каким-то отдельным. Олег Владимирович, может быть, это не вопрос, это так надежда.

Желдак О.В.- Законные механизмы, они и есть, мы, в принципе, не против. Мы же, вот, то, что сейчас происходит, и то, что начали в 2022 году, это же совместно с вами, совместно с мэрией вырабатывали вот эти соглашения, да, какие они, какие они бы ни были, они состоялись, ну, и они в определенной части работают. Есть же механизм многоконтурного КРТ. То есть, тот механизм, который мы пока не пробовали. Давайте его попробуем. То есть, есть у застройщиков несколько участков, там, 0,5, 0,7. Мы их объединяем в одно, у нас появляется КРТ, там, на 2, на 2,5 гектара. Один крупный застройщик, мы с этого понимаем объем его вклада в развитие инфраструктуры, синхронизируем процессы с развитием по линии муниципалитета, и у нас хоть картинка какая-то появляется. Есть же такой механизм, надо пробовать и реализовать.

Трубников С. М.- Абсолютно верно. Коллеги, еще раз хочу сделать акцент. Мы неспроста сегодня информационно этот вопрос рассматриваем на площадке городского совета. Именно для того, чтобы четко услышать позицию прокуратуры, еще раз строители, чтобы заявили свои опасения и вопросы. И потом мы будем выходить на какое-то решения, в какой-то части. И в том числе мы дадим сейчас возможность, вот у нас до осени, по крайней мере, есть точно время, если у застройщиков есть опасения, есть какие-то перспективные площадки, пожалуйста, в департамент отправляйте, приходите, собираем информацию. Мы только после этого будем выходить уже на четкое решение. Ну, безусловно, с позиции, согласование с позицией прокуратуры. Поэтому сейчас мы обсуждаем, задаем вопросы для того, чтобы была возможность в диалоге услышать вопросы-ответы.

Сафонкин С. А.- Да, коллеги, добрый день. Хотелось бы немножко с другой стороны еще на эту тему посмотреть. Ведь таким, наверное, основным параметром социально-экономического здоровья региона в целом у нас является количество ввода жилья как в квадратных метрах. И здесь уже, наверное, речь не о конкретных застройщиках, а о том решении и тех параметрах, которые мы в это решение заложим. То есть, была ли какая-то оценка прогнозная произведена именно на эту тему? То есть, спустя там три года у нас как динамика ввода поменяется, количество. Почему я считаю это еще нам важно, учитывать при принятии этого решения? Потому что с

этим параметром же связаны в том числе и дотации федерального бюджета в регион на квадратные метры введенного жилья. И здесь это тоже связано неразрывно с публичным интересом, ну как граждан в целом, по разным программам и так далее. Мы являемся получателями бюджета федерального. И вот здесь вот это укропнение, оно нас двинет в сторону увеличения ввода и увеличения бюджетных отчислений. Или к уменьшению. А если к уменьшению, то как мы его тогда будем компенсировать? То есть, вот вопрос в моем тезисе как бы в чем был ли этот анализ произведен, есть ли какие-то параметры. И если нет, то может быть, как предложение вот с этой стороны еще на этот вопрос посмотреть и максимально взвесить в общем те параметры и ступеньки, по которым мы пойдем в эту сторону. Спасибо.

Трубников С. М.- Спасибо, Степан Александрович. Ответ требуется?

Сафонкин С.А.- Вопрос, был произведен анализ прогнозных вводов на пятилетку, исходя из укропнения площади КРТ. И если нет, то есть ли возможность его произвести к осени, перед тем, как мы будем уже непосредственно принимать решение?

Трубников С. М. -Безусловно, прежде чем принимать решение, у всех коллег, у коллег из городского совета будет отработанная аналитическая записка с прогнозами и с информацией о том, что предполагается с принятием этого решения. Безусловно, мы это сделаем вместе с департаментом. Евгений Владимирович, хорошо?

Улитко Е. В.- Давайте так, тезисно. Безусловно, перед нами стоит задача скажем так, остаться на уровне ввода, то есть его не уменьшать. Тем самым, грубо говоря, и мы на всех площадках обсудили, что если уходить в крайности 5 гектар, безусловно, это критически может задеть будущий ввод. Поэтому я и в своем докладе выразил, что это очень большая цифра, надо уменьшать. Наша задача, чтобы, скажем так, минимизировать влияние этой нормы на показатели ввода объектов эксплуатации.

Трубников С.М.- Спасибо.

Тыртышный А.Г. - Тыртышный Антон Григорьевич, заместитель председателя комитета заксобрания по строительству ЖКХ и тарифам. Ну, я предложил бы посмотреть с другой немножко стороны на эту ситуацию. Мы специально запрашивали информацию по уплате налога на прибыль в областной бюджет, и надо сказать, что строительная отрасль здесь, демонстрирует падение весьма существенное, например, в 2025 году по сравнению с 2024. Вот если у нас этим вот раздел 2, 41, 42, 43 и 71, то есть это вот все строительство, там, проектирование и так далее. Если у нас налог на прибыль был в 2024 году в областной бюджет уплачен в размере 9,4 миллиарда рублей, то в 2025 он уже 8 ровно. То есть падение налога на прибыль по строительной отрасли, а сколько падения прибыли, можете сами посчитать, не зная, налоговую ставку, 1,4 миллиарда рублей. И вообще в целом областной бюджет, он, конечно, существенно испытывает трудности. И это связано с заморозкой, так сказать, капитального строительства, за исключением начатых объектов и так далее, это позиция губернатора такая. Поэтому, я тут не уполномочен, конечно, выступать от имени комитета заксобрания, потому что это полномочия органов все-таки местного самоуправления, но лично мне неизвестен ни один, так сказать, член комитета,

который поддерживал инициативу об увеличении вот этого минимального размера, на минимальной площади под КРТ, под жилье, в связи с тем, что действительно строительная отрасль сейчас находится в таком состоянии, что это ну крайне несвоевременная мера. То есть вот мы это видим просто по всей динамике областного бюджета. Поэтому, конечно, надо было бы, с моей точки зрения, это максимально вообще сейчас не обсуждать, потому что даже само это обсуждение, даже без принятия решения, оно, так сказать, приводит вот к тем последствиям, о котором здесь коллеги говорили, что, многие, не дожидаясь, начнут искать места, где бизнес для них поинтереснее. И вот для нас, для депутатов, конечно, это прям беда, потому что мы видим это по всем направлениям, значит, расходования бюджета, эти все просадки налоговые. Вот еще одно замечание, если позволите, просто вы в своем докладе сказали, что не видит сейчас прокуратура целесообразности капитального ремонта школ. Ну, вот я могу сказать, что здесь, через КРТ, да, если я вас правильно услышал, здесь на расстоянии одного километра от нас находится школа номер три, которая просто закрыта, потому что там фундамент поплыл, единственный способ, как мне говорит мэрия в официальных ответах, ее запустить, это либо там через капремонт, либо через реконструкцию, именно через механизм КРТ, потому что бюджетных средств нет вообще. И даже там есть представление у них, кому они могут это дело, как говорится, вменить. Поэтому, на самом деле, я как депутат по округу от железнодорожного района должен сказать, что это, на самом деле, еще весьма актуальный механизм, который может позволить в Железнодорожном районе запустить школу, которая сейчас стоит просто на клюшку закрытой. Спасибо большое.

Трубников С. М.- Спасибо, Антон Григорьевич. Так, Александр Юрьевич.

Ложкин А. Ю. -Ложкин Александр Юрьевич, член-корреспондент Международной академии архитектуры и преподаватель как раз по дисциплине комплексное развитие территории на ГУАДИ имени Кричкова. Значит, смотрите, у нас в городе есть два профильных университета с кафедрами градостроительства, и даже с кафедрой управления и развития территории в нашем ВУЗе. У нас есть отделение Российской академии архитектуры и строительных наук. Но я вот ничего не слышал, чтобы, собственно говоря, эти организации давали какое-то научное обоснование вот тому решению, которое у нас делалось. В связи с этим у меня вопрос, вот с чем связаны, то есть чем обоснованы вот эти цифры 5 гектаров, 2,5 гектара, 2 гектара, 1,5 гектара. Честно говоря, это вот похоже больше не на какую-то обоснованную цифру, а на торг. И, соответственно, второй вопрос, а что у нас будет вот с этими участками меньше обозначенной цифры, например, если у собственника, нет земли, условно говоря, чтобы реализовать именно в таком объеме, то есть не будет ли это у нас ограничением конкуренции. Ну, и просто еще вдобавок просто, поскольку тут город Красноярск был упомянут, я на прошлой неделе был на Совете главных архитекторов в Екатеринбурге, как член Президиума Совета, и разговаривал как раз с коллегами красноярскими. Там вообще вот эта вся история с 5 гектарами, она была только в отношении как раз КРТ по инициативе правообладателей, и

направлена она была на то, чтобы, скажем так, подвинуть застройщиков от КРТ по инициативе правообладателей к КРТ по инициативе муниципалитетов. Ну, поскольку КРТ по инициативе муниципалитетов – это более сложная процедура, там больше разных обстоятельств, но они, в общем, на самом деле очень серьезно просадили объемы строительства, это очень серьезно сказалось на начатых проектах, ну, в том числе потому, что КРТ по инициативе муниципалитетов, КРТ жилищного строительства, КРТ нежилых, оно требует определенных условий для того, чтобы такое КРТ могло быть реализовано, в отличие от КРТ по инициативе правообладателей, где, в общем, это не нужно. То есть там есть условия, там наличие, в частности, там аварийного жилья или наличие жилья не соответствующего, значит, критериям и так далее. То есть там есть определенный набор условий. Очень часто, такие площадки, которые могли бы развиваться по инициативе правообладателей, они не могут развиваться вот в этих режимах. Это тоже надо понимать. И естественно, усложнение процедуры, это удлинение процедуры, удлинение сроков, то есть, вот эта вот история там, скажем так, ну, вот коллеги оценивают это решение, последствия этого решения, скорее, как негативные. То есть, вот это я бы хотел тоже заметить. Ну, и два вопроса я задам. Спасибо.

Трубников С. М.- Александр Юрьевич, в качестве ответов на вопросы Вы готовы взять и провести научный анализ?

Ложкин А. Ю.- Ну, естественно, мы готовы помогать, в том числе, прокуратуре, то есть, пожалуйста, мы готовы подключиться к этой работе.

Трубников С. М.- У нас как раз есть время для того, чтобы мы могли эту работу сделать. Владимир Яковлевич.

Мартыненко В. Я.- Владимир Яковлевич, председатель Совета директоров группы МЕТА. Смотрите, вот мы самым главным таким вопросом под все подкладываем всю эту ситуацию, это улучшение жизни жителей города. Правда, да? Но, вообще-то говоря, улучшение жизни жителей нашего города предполагает уплотнение центральной части города, увеличение высотности, уменьшение транспортных потоков, уменьшение этих маятниковых поездок в пригород и обратно. Понимаете, пригород должен быть малоэтажным, ну, ижсовским, условно говоря, а центральная часть города должна быть высокая. Вы, если вспомните, предыдущие 30 лет, в центральной части города все сети были заменены за счет так называемой точечной застройки. Когда мы строили, там, брали какой-то кусок и 3 километра сетей в разные стороны перекладывали, все сети Горводоканала, значит, были поменяны, значит, потому что это муниципальное учреждение, с помощью так называемой точечной застройки. Ее, причем, так очень, как мудро кто-то придумал название точечная застройка, это никакая не точечная застройка, уплотнять город нужно. Мы таким образом сокращаем транспортные расходы. Я сейчас был в Москве на совещании, там, получается, строить 430 метров самый высокий дом жилой в Европе, и объясняют, почему Москва не может больше вширь развиваться, потому что там два часа с одного конца на другой переехать надо. Это вообще меняет трудовые ресурсы, меняет, категорически нарушает вообще промышленную, экономическую логистику человеческую. Поэтому от того, что мы сейчас начнем

покупать дешевую землю в пригороде, на которой у нас хватит денег, 5 гектаров купить в пригороде, и будем строить там высотки, мы что натворим-то? Мы еще хуже все сделаем. Построим отличные там комплексы. Я-то не сомневаюсь, что мы, например, точно построим отличный комплекс. Но это же людям нужно будет, чтобы доехать до площади Ленина, минимум час тратить времени. Минимум. А есть еще дети, которых надо развести в школы, детские сады и так далее. Давайте просто вот, как мы почему-то, вот уже по этому поводу задали вопрос, просто мы-то обсуждаем с точки зрения экономики, застройщиков и так далее. А где у нас градостроители, которые должны просто взять и сказать, да вообще вы неправильно развиваете город на сегодняшний день, вы что творите? У нас завтра денег на ремонт дорог не хватит, потому что у нас дорог очень много. Их надо сокращать. И плотность города надо увеличивать. И этот вопрос вообще там 10 лет назад еще стоял на общественном градостроительном совете, когда хотели зоны повышенной плотности сформировать, где можно строить небоскребы и все остальное. Почему не градостроители, а я извиняюсь, значит, понятно, прокуратура, когда обращает внимание на социальную часть, я, ну вот, на социальную часть и так далее, я понимаю. Но дороги, это тоже социальная часть. Транспорт общественный, тоже социальная часть. Но мы растащим город, и так его растащили. У нас без личного транспорта никуда не поедешь. Поэтому у нас какие-то сумасшедшие требования по парковкам к жилым комплексам в центре города, тем не менее. Хотя они здесь не нужны. Все только за плату и только под землей. Я все сказал, я просто хочу сказать предыдущему оратору, давайте возьмем паузу и именно к градостроителям обратимся и начнем строить нормальный, экономически обоснованный, целесообразный город. Если кому-то интересно послушать на этот счет что-то. Вот был, я сказал, скажи, как этого бразильского архитектора, который стал мэром города, сумасшедший такой, значит, как он улучшил за три года экономику города, я забыл, я сброшу ролик, значит, можете посмотреть, очень поучительно, три минуты и все понятно. Город должен развиваться по градостроительным правилам, не по каким-то другим.

Трубников С. М.- Владимир Яковлевич, я понял, спасибо, крик души у вас.

Мартыненко В. Я.- Да, ну конечно, ну как уже же мы обсуждаем вообще какие-то вещи, которые вообще так говорят. И к экономике-то, это же экономика города, она только так может соблюдена быть. И областной совет тогда, областное законодательное собрание будет по-другому смотреть на ситуацию.

Постников М.П.- Постников Михаил, группа компании Вира. У меня будет один вопрос к докладу Евгения Владимировича. И второе предложение. Я предполагаю, что в сентябре, исходя из позиций департамента и прокуратуры, будет инициировано какое-то изменение в ПЗЗ. Какое, пока, я так понимаю, еще будет обсуждаться. Мы уже видим, что, исходя из изначального письма, которое направили на адрес мэрии прокуратура, есть определенные подвижки, и нам становится уже полегче, как минимум, дышать существующими площадками. Я буду говорить просто. Мы теперь

понимаем, что у нас есть год для того, чтобы существующие объемы завести в строительство и готовиться к изменениям. Я понимаю, что это будет где-то в районе полутора-двух с половиной гектар, скорее всего, в ходе обсуждения. Значит, и услышал сегодня от официальных лиц про многоконтурность. Поэтому вопрос либо к вам, Олег Владимирович, либо к вам, Евгений Владимирович, не могу понять. Если у застройщика есть 3-4 участка по 0,6-0,7 гектар, правильно я понимаю, и они находятся на несмежных участках, правильно я понимаю, что они могут вовлечены комплексом в одном КРТ с обязательствами, которые будут приняты на комиссии?

Улитко Е. В.- Планируем, да.

Трубников С. М.- В этом и есть смысл многоконтурного КРТ. Что они могут быть разнесены территориально.

Постников М.П.- У меня буквально еще 20 секунд. И второе, как предложение. Я, если правильно понимаю алгоритм, в сентябре месяц профильная комиссия под руководством Сергея Михайловича должна рекомендовать Горсовету принять то или иное решение. Поэтому предложение к профессиональному и профильному сообществу, которое входит в состав комиссии. Такие объекты, как Чикаго, Ричмонд, Праймхаус, Легранд, Клевер, они находятся на участках меньше одного гектара. И, на мой взгляд, безусловно, субъективны. Они не являются уродливой точечной застройкой, а являются украшением и позволяют благоустраивать кварталы вокруг. Спасибо большое.

Трубников С. М.- Спасибо, Михаил Павлович. Татьяна Юрьевна, да?

Иваненко Т. Ю.- Татьяна Иваненко, архитектор, член экспертного совета по вопросам градостроительства при мэрии города Новосибирска. Я хочу вот что сказать. То есть мотивация прокуратуры озвучена. Она состоит в том, чтобы принести благо жителям Новосибирска. Таким вот образом. Собственно, у меня есть сомнения по поводу того, что жители Новосибирска будут этим облагодетельствованы. И вот почему. Если бы я в данном случае как эксперт выступаю и как житель, допустим, если бы я просто сидела в театре и смотрела на вот этот процесс строительства и благоустройства города Новосибирска, возможно, да, возможно, я могла бы с этим согласиться. Но, к сожалению, или наоборот, к счастью, жители встроены в этот процесс. Они не просто зрители. Ну, посмотрите, как это происходит. Значит, почему механизм КРТ стал такой популярный? И фактически сейчас все строительство сведено к КРТ, потому что нагрузка на бюджет такая, что бюджет не справляется. И фактически социалка, благоустройство, строительство дорог и прочее, ну, собственно, было все перечислено, перекладывается на плечи застройщиков. А что застройщики берут деньги? Застройщики строят многоквартирное жилье на деньги населения, собственно говоря. То есть деньги, которые берутся в этой системе, вот кровь, которая в этой системе течет, это деньги жителей города Новосибирска, ну, и тех, кто хочет сюда переехать или там иметь здесь инвестиционное жилье. Так что же получается? Получается, что, предположим, вот эти самые большие куски территории, вот в 5 гектаров, мы имеем там, где, ну, где-то вот за пределами центральной части города. Здесь я поддерживаю полностью

господина Мартыненко, который об этом так эмоционально и очень внятно сказал. То есть получается, что жители, которые оплачивают цену социалки, они должны будут еще и оплачивать цену инфраструктуры, цену транспорта, потому что до этих удаленных районов нужно построить дороги. Потом выясняется, что дороги не справляются, что нужно строить транспорт, который много и эффективно везет, трамвай, прокладывать трамвайные пути, покупать вагоны и так далее. Получается, что если в бюджете у нас нет на это денег, то за это все должно платить население. То есть механизм такой. Мне кажется, что в этой сложной ситуации, а как бы отрасль падает, это понятно, в этой сложной ситуации такое, призыв к тому, чтобы укропнить куски, которые застройщики должны будут проглатывать. Ну, может быть, лучше не делать этого, не стремиться к укропнению. Ведь в сложное время, скорее всего, лучше делать какие-то небольшие дела, а не замахиваться на какие-то большие крупные проекты. Вот, собственно, вопрос в том, вы уверены в том, что новосибирцы благо получают от такого решения укропнения.

Трубников С. М.- Татьяна Юрьевна, риторический вопрос, или вы хотите ответ услышать?

Желдак О. В.- Давайте, да, я прокомментирую. Коллеги, ну, ни в нашем документе, ни в одном из публичных обсуждений мы не говорили, что время развития социальной инфраструктуры полностью ложится на застройщиков. Нигде это не фигурирует. Мы говорим о синхронизации процессов между муниципалитетом, и застройщиками. Расчет нагрузки застройщиков, который сейчас применяется, он есть, он прозрачен для всех. Это из 0,35 гектаров, нужно будет вложить определенную сумму. И ту же самую сумму, перемноженную на площадь земельного участка, нужно будет вложить из 5 гектаров. Никто тут не уверяет о том, что с 5 гектаров застройщик должен будет отдать космические деньги, указать это, рассчитать это все в стоимости квадрата. Вы же речь ведете о повышении стоимости квадратного жилья, я правильно вас понимаю?

Иваненко Т. Ю.- Увеличение стоимости квадратного метра и в том, что будут провоцированы дальше увеличения расходов бюджета, потому что нужно строить дороги, покупать транспорт, вывозить граждан.

Желдак О. В.- Вы все правильно говорите. Расходы бюджета нужно нести, город нужно развивать. Тема дорожная, тема транспортной инфраструктуры, тема метрополитена, тема трамвайных путей – это вопросы муниципалитета. Для этого есть федеральные, целевые, региональные программы, которые сейчас в определенной, в той или иной степени реализуются. Поэтому мы здесь вообще не видим каких-то условий для того, чтобы у нас данные предложения повлияли, непосредственно легли на плечи граждан.

Ложкин А. Ю.- Олег Владимирович, здесь речь скорее идет о том, что увеличение размера земельного участка будет провоцировать строительство на окраинах, то есть в срединной зоне, на окраинах, куда нам надо будет дополнительную инфраструктуру, в частности транспортную, строить. Вот о чем скорее идет речь.

Желдак О. В.- Коллеги, то, что касалось окраин, опять же, ни в одном документе, ни в одном публичном мы не говорим про запрет строительства центра города, про ограничение высотности и все остальное. Я еще раз повторюсь про механизм многоконтурного КРТ. Регион наш, Минстрой, уже соответствующая документация, правоустанавливающая, она есть. Есть приказ Минстроя, предусматривающий механизм КРТ, есть случаи для этого многоконтурного. Вопрос в реализации и в желании реализации. Но, как показывает опыт моей работы, соответственно, в органах прокуратуры, при должном подходе можно реализовать все, Евгений Владимирович.

Улитко Е. В.- Да, абсолютно верно.

Желдак О.В.-И механизм многоконтурного КРТ, и застраивайте центр. Но только многоконтурно. Гармоничным развитием, не ставя одну свечку в центре города, и говоря о том, что нужно уплотнять центр, и все, и на этом точке развиваться нельзя.

Трубников С. М. - Коллеги, предложение. Смотрите, мы час уже разговаривали, я предлагаю два вопроса еще, два выступления, и будем заканчивать Михаил, вам слово.

Рязанцев М. В.- Рязанцев Михаил, движение «Искалеченный Новосибирск». Прокуратура решила радикально рубить с плеча. Добро пожаловать в «Искалеченный Новосибирск». Три вопроса, еще один возник по ходу. Первый, скорее, нулевой. Это вот многоконтурные земельные участки прозвучал вопрос. И у меня сразу так подозрение возникло, что будет всю точечную застройку собирать, многоконтурный земельный участок, и согласовывать там. По району собрали все точечные участки, и согласовали многоконтурный участок. И в чем тогда борьба с точечными застройкой, не понятно. Ну, это так, скорее вопрос к департаменту. Первый вопрос. По деньгам, которые выручает город с КРТ. Ну, вот Академгородок выручили миллиард рублей с торгов. По Фрунзе выручили три миллиарда с торгов. Вот по Фрунзе участок 6,5 гектаров, больше, чем 5га. Во-первых, они такую социалку не заложили. То есть социалка, то есть школа детская, они находятся вообще на других участках, которые под расселение не попадают. А город получает деньги, огромные деньги, на которые может социалку строить и тратит их на текущие какие-то нужды. То есть территории, на которые идет КРТ, эти деньги почему-то не достаются. Этот вопрос звучал на сессии горсовета в тот год. Вы это помните. Первый вопрос. Второй вопрос. По школам, детским садам. У нас есть вот КРТ, я не знаю, заключили договоры или нет, на лесоперевалке, рядом с аквапарком. Проект планировки опубликовали. Детский садик они строят на территории, которая под КРТ, по инициативе правообладателя. А школу рисуют на частном секторе, который под расселение не попадает. Школы нет в Генплане. Школа находится на территории частного сектора, которого в КРТ нет. А если она находится на территории частного сектора, на территории частных жилых участков, которые жителям города принадлежат, как вы их расселять будете? То есть вы строите микрорайон на берегу реки, ну, детский садик там появляется, не знаю, по КРТ, не по КРТ, а школа. Как она там появится? Пока непонятно. То есть вроде 20 гектаров есть по КРТ, а социалки там пока не возникает. И вот вопрос, 5 гектаров помогает социалке или нет? И такой

же вопрос по Телевизионной. Вот были недавно слушания, 6 числа. Бараки на Телецентре расселяют. Ну хорошо, возникают социальные вопросы. А социалку рисуют на частном секторе, который также из КРТ недавно вывели. Почему-то расселяют бараки застройщики а социалки там тоже не появляется. Она почему-то появляется на территории частного сектора, который к КРТ вообще никакого отношения не имеет. То есть у меня, конечно, вопрос к департаменту строительства. Вот эти истории о том, что фейковые социальные объекты рисовать, наверное, уже не стоит. Наверное, стоит от этого отходить. И от частного сектора тоже. Ну если их вывели из КРТ, ну и социалку там не надо строить. Они как были, так и остаются. Вот вы расселяете бараки? но там вы и строите социалку тогда. Третий вопрос. Вот недавно на прошлой неделе была статья на НГС по сносу избушки на кирпичной горке. Это как раз КРТ на Фрунзе рядом. Написано в статье, что застройщик обещал снести эти частные дома и построить детский садик на 310 мест. Но в компании уточнили, что в спорный участок не входит обязательство по договору. Также в СЗ прогресс отметили, что в дальнейшем обязательство по строительству детского сада взяла на себя мэрия. Я как бы не в курсе этой ситуации, может быть, я сделал запрос в мэрию, А как так поменялось условие договора КРТ? Почему обещали построить детский садик, а его не строят? Прокомментируйте, пожалуйста, что с детским садом, кто будет строить, кто обещал построить, обещали и построят ? Но это важный вопрос. потому что, видимо, по инициативе правообладателя, сколько я помню, там были.

Трубников С. М.- Миша, у меня предложение другое будет. Вот давайте мы сейчас зафиксируем, чтобы нам не уходить далеко.

Рязанцев М. В.- Нет, это важный вопрос. Это чтобы прокурор тоже знал, что происходит с такой махинацией. Прокуратура города услышала. Я не смотрю вперед, я смотрю, как было. Из этого строил, как будет. Потому что есть много вопросов, как это реализовываться.

Трубников С. М.- По всем этим вопросам. Либо вы предлагаете провести совещание, поговорить?

Улитко Е. В.-Вопросы, вы их сформулируете Я вам четкие ответы дам. Я хотел бы отметить, что вы сейчас говорите, это КРТ по инициативе муниципалитета. Мы сейчас рассматриваем уже маленько другой вопрос. Мы рассматриваем вообще вопрос механизма КРТ, размера земельного участка минимального. Хорошо, я вас услышал, и вы получите ответы. У нас есть примеры и КРТ по инициативе правообладателя, и КРТ жилой застройки, в том числе по поводу избушки на Ипподромке на Кирпичной горке.

Трубников С. М.- Михаил, официально приходите в комиссию или через комиссию мы все вопросы отрабатываем. Сейчас, как мы договаривались. Анатолий Владимирович, вопрос еще будет, а потом заключительный.

Павлов А. В.- Вот смотрите, многоконтурное КРТ, есть такое юридическое понятие? Нет, но мы все примерно понимаем, о чем идет речь. А вот хотелось бы задать вопрос как раз муниципалитету и Минстрою. Мы с Горем пополам пытаемся наладить работу по простым КРТ, которая вот-вот начала получаться, и не сказать, что мы вышли уже там на конвейерный поток, который, собственно говоря, и предполагали выйти к началу 2027

года. Ведь так мы только-только начали превращать это в системные торги, системное проведение комиссий, согласований, подписание договоров КРТ. Только-только начало получаться. А система многоконтурного КРТ, она намного сложнее. И чтобы в ней только разобраться, нужно потратить год-другой, а еще научиться по ней работать, это еще год-другой. Поэтому, опять же, пытаюсь аргументировать, Олег Владимирович, 2029 год, это пока не научатся многоконтурные карты делать, мы уже успеем все, как строительное сообщество, понимаете? Я вот это вот просто к чему обращаюсь. Минстрой не готов, они не готовы, мы тоже не готовы. Ну, прокуратура готова.

Трубников С. М.- Мне кажется, Минстрой всегда готов.

Павлов А. В.- Поэтому, давайте мы все-таки как-то к 2029 году отложим это, не будем, как говорится, рубить курицу, которая несет золотые яйца.

Желдак О. В.-Нет, мы на самом деле готовы. Это же самая история, которая с соглашениями. Прокуратура участвовала в этом процессе, вырабатывала. Надо и в многоконтурных поучаствовать, мы готовы, Евгений Владимирович. Давайте региональную практику других регионов и вперед. Главного инициатора нам надо.

Трубников С. М.- Спасибо. Анна Анатольевна.

Фофонова А. А.- Представитель инициативной группы ТОС Телевизионный. Я житель города. Я не сотрудник ваших департаментов. Очень интересно было слушать господина Улитко, фраза «Мы долгие годы упорно боремся с точечной застройкой». У меня вопрос маленький, риторический практически. Костычева, 19/1, это 8 секций дома, этажностью переменной от 18 до 25 этажей, получено разрешение 4 августа 2023 года. Совсем недавно. Более того, значит, 27 сентября 2023 года, в 2024 году дают еще одно разрешение на одну секцию на площади 14 810 м². То есть 14,8 гектар. 1,4 гектара, да? 1,48. Никакой социальной инфраструктуры. А, причем, я хочу сказать, непроданных квартир в домах по Ленинскому и Кировскому району на сегодняшний день 3400 штук. На начало года непроданных квартир по городу Новосибирска в новостройках 15500 штук. А в штуках, не в квадратных метрах. Значит, у меня вопрос. В 2023 году, когда выдавали разрешение группе компаний ТАК Девелопмент, где было отсутствие точечной застройки и развитие инфраструктуры, в частности школы. 6 мая публичные слушания по поводу нашего ТОС. На нашей территории предполагается построить две школы. Значит, одна школа, на улице Телевизионной, рядом, то есть в 311 метрах от дома Телевизионная 24 находится школа 109. Она незаполненная. Дети ходят с первого класса от Телевизионной, 24 в эту школу пешком. Но у нас госпожа Никулина на публичном слушании заявила, нам нужно так строить город, чтобы наши дети в детский сад, ходили самостоятельно. Ну, видимо, у нее с одного года дети ходили самостоятельно в детский сад. Итак, значит, наша ТОС не имеет механизма КРТ. Мы частная застройка. У меня вопрос. На каком основании под реализацию вот этих многостроек, в которых куча непроданных квартир, строится еще одна школа на расстоянии 100-311 метров. Еще одна школа. Значит, не учитывается, значит, тот момент, что сейчас мы находимся в нише, значит, провал рождаемости 1990 годов -2000 по

женщинам. У нас количество женщин детородного возраста резко снижено. Публичные слушания это подтверждают. Госпожа Никулина говорит, что один детский сад, который находится там в районе, вот чуть выше, севернее нашего ТОС, они будут преобразовывать в школу. Там уже три школы. Но надо еще одну. То есть, вы знаете, вот эта симуляция активной деятельности нашей архитектуры, она, честно говоря, умиляет. То есть, школу в 311 метрах посадить на частном секторе. Для кого работают? Так, мэрия или все-таки первичные жители. Почему не слышат наше мнение? Есть школа. Я уверена. И на публичных слушаниях проговорились. Ну, конечно, если вот количество населения не прибавится в 126 тысяч, как обещает госпожа Никулина, то школу строить не будем. 2019 год, население Новосибирска 1 633 000. Чуть-чуть поточнее. 2021-2025 1 633 000. Откуда прибавится? У меня вопрос. Почему вот этот вот Телецентр, группа компаний ТОК Девелопмент, не построили школу? И почему школы будут строить на участке моего дома? Спасибо. Жду ответа.

Трубников С. М.- Спасибо, Анна Анатольевна. Вам тогда, Евгений Владимирович, отработайте и развернутый ответ заявителю. Да, через комиссию мы отправим. Коллеги, в завершение. В адрес Совета депутатов пришло письмо от действующего государственного советника Российской Федерации первого класса, почетного жителя города Новосибирска, Виктора Александровича Толоконского. Я все не буду вам зачитывать, но в качестве информации. В настоящее время, когда строительная сфера переживает глубокий системный кризис, решение, ну здесь речь идет как раз по предложению изначально, которое звучало про 5 гектаров, решение сильно затормозит строительство жилья со всеми негативными последствиями для строительства, для строительного комплекса города и региона. Ну и вот еще одна выдержка. Нельзя ограничивать и сдерживать строительство, но в этом все согласны, я думаю, тут никто не возражает. Необходимо всячески стимулировать строительство как жилья, так и объектов социальной сферы. Здесь тоже абсолютная истина, все ее здесь поддерживают. Я к тому, что Виктор Александрович тоже озабочен подобными решениями и, безусловно, то решение, которое будет готовиться, которое будет приниматься, оно будет рассчитано на стимуляцию и вообще на более комфортное проживание жителей города Новосибирска и постарается не нанести, или даже не то, что не постарается, а обязательно не нанесет вреда строительной отрасли. Поэтому я хотел бы сегодня всех поблагодарить за активное обсуждение, за то, что приняли участие. Уважаемые члены комиссии, мы должны проголосовать за то, что заслушали и приняли к сведению. Кто за данное решение?

Ушла Воронина Е.А.

«За» - 9 Единогласно (Бестужев А.В., Згурин А.В., Ильиных И.С., Коновалов Ю.А., Сафонкин С.А., Трубников С. М., Чаховский Д.А., Фельдбуш А.В., Якуткин И. А.).

«Против»-0

«Воздержались» - 0.

Принято.

Решение принято.

РЕШИЛИ:

1. Принять информацию к сведению.

Благодарю. Заседание сегодняшней комиссии подошло к концу.

Председательствующий
Трубников

С.М.

Секретарь комиссии
Унжакова

А.Б.

Список присутствующих на заседании
постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска
по градостроительству 18.06.2026

№ п/п	ФИО	Должность
1	Бестужев Александр Влади- мирович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
2	Безух Юлия Викторовна	консультант социально-экономического отдела управления по правовым и экономическим вопро- сам Совета депутатов города Новосибирска;
3.	Быковский Александр Олега- вич	заместитель председателя Совета депутатов горо- да Новосибирска
4.	Зыскина Надежда Юрьевна	и.о. заместителя начальника управления по право- вым и экономическим вопросам Совета депутатов города Новосибирска – начальник социально-эко- номического отдела
5.	Воронина Елена Алексеевна	депутат Совета депутатов города Новосибирска
6.	Галитаров Никита Дмитрие- вич	генеральный директор ООО "Специализированный застройщик "Теле- центр",
7.	Горшков Павел Александро- вич	заместитель председателя Совета депутатов горо- да Новосибирска
8.	Гудовский Андрей Эдуардо- вич	заместитель председателя Совета депутатов горо- да Новосибирска
9.	Драбкин Алексей Петрович	начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
10.	Желдак Олег Владимирович	прокурора города Новосибирска
11.	Журавков Алексей Юрьевич	председатель комиссии по нормативам Обще- ственного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства
12.	Згурин Александр Влади- мирович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
13.	Ильиных Инна Сергеевна	депутат Совета депутатов города Новосибирска
14.	Иваненко Татьяна Юрьевна	директор АНО "Сибирский Центр Содействия Архитектуре",
15.	Кондратенко Ольга Алексан- дровна	начальник управления по правовым и экономиче- ским вопросам Совета депутатов города Новоси- бирска
16.	Ильченко Вадим Николаевич	член Ассоциации «региональный деловой клуб строителей»
17.	Коновалов Юрий Андреевич	депутат Совета депутатов города Новосибирска
18	Королева Ирина Сергеевна	начальник департамента организационно- контрольной работы мэрии города Новосибирска;
19.	Лесникова Татьяна Сергеевна	консультант отдела правового обеспечения управления по правовым и экономическим вопро- сам Совета депутатов города Новосибирска
20	Ложкин Александр Юрьевич	член-корреспондент ФГБОУ ВО "Новосибирский

		государственный университет архитектуры, дизайна и искусств им. А. Д. Крячкова"
21.	Лукьянова Юлия Викторовна	начальник отдела по правовой работе с Советом депутатов управления нормативно-правовой работы мэрии города Новосибирска
22.	Лукьянов Сергей Александрович	генеральный директор группы компаний "АТТА"
23.	Мартыненко Владимир Яковлевич	член Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента;
24.	Павлов Анатолий Владимирович	директор группы компаний "СМСС"
25.	Постников Михаил Павлович	директор ООО "Строительная Компания "ВИРА-Строй"
26.	Рязанцев Михаил Валерьевич	координатор движения "Искалеченный Новосибирск"
27.	Савонина Екатерина Геннадьевна	начальник управления архитектуры и градостроительства министерства строительства Новосибирской области;
28.	Сафонкин Степан Александрович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
29.	Свечникова Инна Борисовна	президент ассоциации малоэтажного и индивидуального домостроения
30.	Трубников Сергей Михайлович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
31.	Тыртышный Антон Григорьевич	заместитель председателя комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного Собрания Новосибирской области
32.	Фельдбуш Александр Владимирович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
33.	Чаховский Денис Александрович	депутат Совета депутатов города Новосибирска
34.	Филлипов Валерий Николаевич	главный архитектор ООО "Студия КиФ", профессор кафедры архитектуры ФГБОУ ВО "Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств им. А. Д. Крячкова"
35.	Фролова Юлия Эдуардовна	консультант управления внутренней политики министерства региональной политики Новосибирской области
36.	Штурбабин Иван Владимирович	заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска - главный архитектор города
37.	Унжакова Анна Борисовна	консультант сектора специалистов постоянных комиссий Совета депутатов города Новосибирска
38.	Улитко Евгений Владимирович	заместитель мэра города Новосибирска – начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска
39.	Усов Алексей Викторович	аудитор контрольно-счетной палаты города Новосибирска
40.	Фролова Юлия Эдуардовна	консультант управления внутренней политики министерства региональной политики Новосибирской области

41	Фофонова Анна Анатольевна	представитель Тос ул Телецентр, ул. Костычева
42.	Хмельницкий Дмитрий Павлович	член Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента
43	Якуткин Илья Андреевич	депутат Совета депутатов города Новосибирска