

ПРОТОКОЛ
заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы

№3 от 3 декабря 2010 года

Дата проведения: 3 декабря 2010 г.

Время начала заседания: 13 ч. 20 мин., время окончания: 15 ч. 25 мин.

Место проведения: Тверская, 13, каб. 500.

Заседание проведено под председательством Мэра Москвы, председателя Градостроительно-земельной комиссии С.С. Собянина.

Присутствовали:

Члены Комиссии:

В.И. Ресин	Первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Ю.В. Росляк	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
М.Ш. Хуснуллин	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Н.А. Сергунина	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Н.С. Лямов	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
А.В. Ракова	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Г.П. Браздников	Руководитель Департамента земельных ресурсов города Москвы
А.В. Кибовский	Руководитель Департамента культурного наследия города Москвы
М.Е. Оглоблина	И.о. руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы
Г.В. Дёгтев	Руководитель Департамента города Москвы по конкурентной политике
А.В. Кузьмин	Председатель Москомархитектуры
В.Е. Шатохин	И.о. руководителя Госинспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы
Г.С. Пономарев	Начальник Правового управления города Москвы
Г.И. Гущина	Начальник управления координации деятельности комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы

Приглашенные:

В.С. Шукшин	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
А. Ю.Бочкарев	Руководитель Департамента городского заказа капитального строительства города Москвы
Е.Б. Балашов	Руководитель Департамента науки и промышленной политики города Москвы
А.Н. Левченко	И.о. руководителя Департамента дорожно-мостового и инженерного строительства города Москвы
А.Н. Зайко	Председатель Мосгосстройнадзора
А.В. Ермолаев	Председатель Комитета информационных технологий города Москвы
А.В. Куприянов	Первый заместитель председателя Москонтроля
Д.А. Андрияшин	Заместитель руководителя Департамента городского заказа капитального строительства города Москвы
П.Н. Аксенов	Заместитель руководителя Департамента дорожно-мостового и инженерного строительства города Москвы
И.А. Ткач	И.о. начальника управления Моснадзора долевого строительства
С.Л. Байдаков	Префект ЦАО г. Москвы
А.О. Александров	Префект ЗАО г. Москвы
А.В. Чельшев	Префект ЮЗАО г. Москвы

В ходе заседания обсуждены следующие вопросы:

I. О требованиях к формированию и оформлению документов, представляемых для рассмотрения на Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

Приняты решения:

1. Утвердить Требования к формированию и оформлению документов, представляемых на рассмотрение Комиссии (прилагаются). Членам Комиссии при подготовке материалов для рассмотрения вопросов руководствоваться утвержденными требованиями в зависимости от характера рассматриваемого вопроса.

2. Создать рабочую группу в составе Ермолаева А.В. (председатель), Росляка Ю.В. (по согласованию), Сергуниной Н.А., Кузьмина А.В. (по согласованию), Полякова Е.Н. по интеграции информационных систем органов исполнительной власти, обеспечивающей автоматизированный учет сведений, необходимых для рассмотрения вопросов на заседаниях Комиссии.

3. Председателю рабочей группы Ермолаеву А.В. в срок до 01.02.2011 подготовить и доложить на заседании Комиссии предложения по интеграции информационных систем органов исполнительной власти с учетом опыта работы Единого инвестиционного портала.

II. О создании рабочих групп (предложения членов Комиссии по созданию, составу, целям, срокам их работы).

Приняты решения:

1. Признать нецелесообразным преобразование Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в рабочую группу Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

2. Одобрить предложение Ресина В.И. по созданию Рабочей группы по подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план города Москвы.

3. Одобрить предложение Балашова Е.Б. по созданию Рабочей группы по рассмотрению вопросов развития промышленных территорий города Москвы.

4. Росляку Ю.В., Полякову Е.Н., по результатам доклада Дёгтева Г.В., Гущиной Г.И. об инвентаризации инвестиционных контрактов, внести на заседание Комиссии вопрос создания Рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов и урегулированию разногласий, связанных с оформлением актов реализации инвестиционных контрактов по завершенным строительством объектам, с целью окончательного определения целей и задач данной Рабочей группы.

5. Ресину В.И., Балашову Е.Б. в срок до 23.12.2010 подготовить проект решения о создании рабочих групп по подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план города Москвы, по рассмотрению вопросов развития промышленных территорий, утверждению состава, целей и сроков их работы и представить на утверждение Комиссии.

III. О дальнейшей реализации инвестиционных проектов на территории ММДП «Москва-Сити» (участки № 1, 2-3, 4, 6, 7-8а-8б, 11, 12, 13, 14, 15, 16а, 16б, Северный въезд в Центральное ядро, 17-18, 20).

Участок 2-3

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о состоянии готовности объекта, об обеспеченности объекта нормативным количеством машиномест, о временном отсутствии финансирования строительства объекта, о готовности застройщика по возобновлению работ в январе 2011 г. с целью завершения реализации градостроительного проекта в августе 2014 г.;

- Сергуниной Н.А. об условиях реализации градостроительного проекта, о наличии действующего договора аренды земельного участка (на длительный срок); о наличии

обязательств застройщика по передаче имущества городу Москве, не закрепленных договором.

- Полякова Е.Н. о заниженной ставке арендной платы за земельный участок, необходимости ее пересчета.

Приняты решения:

1. Кузьмину А.В. в целом по объектам ММДЦ проработать вопрос снижения количества торговых площадей или замены их назначения не привлекающим значительного количества посетителей. Предложения доложить 30.12.2010 г.

2. Росляку Ю.В., Сергуниной Н.А., Раковой А.В., Полякову Е.Н. в срок до 01.02.2011 проработать и представить предложения по правовой схеме, позволяющей зафиксировать имущественные и иные (за исключением арендной платы) обязательства застройщиков ММДЦ Москва-Сити перед Правительством Москвы в рамках реализуемых градостроительных проектов.

3. Росляку Ю.В., Сергуниной А.В., Полякову Е.Н. в срок до 01.02.2011 совместно подготовить проект решения Комиссии о продлении срока реализации градостроительного проекта на участке 2-3, применении штрафных санкций к застройщику, принятии застройщиком и фиксации обязательств по передаче недвижимого имущества в собственность города Москвы, установления обоснованного размера регулярной арендной платы.

Участок № 4

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о завершении в феврале 2011 г. высотной части объекта, о необходимости сдачи в эксплуатацию аквапарка в 2012 г., о нецелесообразности пересмотра проектных решений по данному объекту;

- Браздниковой Г.П. о наличии сформированного для целей строительства земельного участка, об отсутствии фиксированных обязательств арендатора в заключенном договоре аренды земельного участка по сроку строительства объекта, о наличии проектного решения с возведением пешеходной галереи через Краснопресненскую набережную, которое предполагает необходимость формирования новых границ земельного участка, попадающих в границы улично-дорожной сети, о нецелесообразности реализации данного проектного решения.

Приняты решения:

1. Браздниковой Г.П. проработать возможность корректировки границ сформированного для целей строительства земельного участка с учетом существующих границ улично-дорожной сети с целью реализации проектных решений с возведением пешеходной галереи через Краснопресненскую набережную и направить информацию о порядке предоставления участка под опорами до 30.12.2010 в Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. Результат доложить до 01.02.2011.

2. Браздниковой Г.П. проработать вопрос внесения в существенные условия договора аренды земельного участка и в соответствующие правовые акты:

2.1. Даты исполнения обязательств арендатора по строительству и вводу в эксплуатацию объекта (2012 г.);

2.2. Положений о штрафных санкциях за нарушение обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объекта. Результат доложить 01.02.2011.

Участок № 9

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о завершении строительством объекта;

- Сергуниной Н.А. о необходимости приведения земельных правоотношений в соответствие с законодательством.

Приняты решения:

Браздниковой Г.П. направить застройщику уведомление о прекращении действующего в настоящее время договора аренды земельного участка и предложение заключить новый договор

аренды для эксплуатации завершеного строительством здания. Результат доложить до 01.02.2011.

Участок № 11

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о наличии вырытого котлована на земельном участке, о необходимости в первоочередном порядке обеспечения работ по устройству линий метрополитена в подземной части под данным объектом;
- Сергуниной Н.А. о наличии действующего договора аренды земельного участка и о необходимости увязки имевшихся у застройщика обязательств по договору опциона с продлением обязательств арендатора по сроку строительства объекта.

Приняты решения:

1. Хуснуллину М.Ш., Байдакову С.Л. обеспечить контроль хода строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
2. Росляку Ю.В., Сергуниной Н.А., Раковой А.В., Полякову Е.Н. в срок до 01.02.2011 проработать и представить предложения по увязке имевшихся у застройщика обязательств по договору опциона с продлением обязательств арендатора по сроку строительства объекта.

Участок № 12

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, об остановке работ на объекте с июля 2009 г., о создании угрозы аварийной ситуации в случае не возобновления работ на объекте в ближайшее время, о целесообразности пересмотра проектных решений по объекту в части его высотности;
- Сергуниной Н.А. о необходимости проведения взаиморасчетов с арендатором в случае прекращения реализации градостроительного проекта в связи наличием на земельном участке незавершенного строительством объекта;
- Полякова Е.Н. о возможности прекращения земельно-правовых отношений с арендатором в декабре 2010 г. в связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка.

Приняты решения:

1. Ресину В.И., Сергуниной Н.А., Росляку Ю.В. подготовить предложения о применении последствий расторжения договора аренды земельного участка (ст. 272 Гражданского кодекса РФ) и подготовке к продаже незавершенного строительством объекта с торгов. Предложение и проект графика мероприятий доложить на заседании Комиссии 01.02.2011 г.
2. Зайко А.Н. применять к застройщику предусмотренные законом санкции, систематически контролировать состояние строительного объекта.

Участок № 13

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о приостановке работ по строительству второй башни, о готовности застройщика возобновить работы в январе 2011 г.;
- Сергуниной Н.А. об истечении срока действия договора аренды земельного участка в декабре 2010 г., о наличии задолженности по арендной плате и начислении пеней, о наличии обязательств по договору опциона;
- Байдакова С.Л. о необеспеченности объекта нормативным количеством машиномест.

Приняты решения:

1. Ресину В.И., Росляку Ю.В. проработать вопрос обеспечения участка № 13 нормативным количеством машиномест.
2. Росляку Ю.В., Сергуниной Н.А., Раковой А.В., Полякову Е.Н. в срок до 01.02.2011 проработать и представить предложения по увязке имевшихся у застройщика обязательств по договору опциона с продлением обязательств арендатора по сроку строительства объекта по

внесению изменений в существенные условия договора аренды земельного участка в части даты исполнения обязательств арендатора по строительству и вводу в эксплуатацию объекта (2013 г.) и положений о штрафных санкциях за нарушение обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объекта. Результат доложить до 01.02.2011.

Участок № 14

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о ходе работ на объекте;
- Полякова Е.Н. об истечении срока исполнения обязательств арендатора по договору аренды земельного участка в части срока строительства объекта в декабре 2010 г., о низких размерах штрафных санкций, установленных условиями договора аренды земельного участка, за нарушение арендатором принятых обязательств по сроку строительства объекта, необходимости пересмотра их размера.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным продление срока выполнения обязательств инвестора по строительству до 31.12.2012.

2. Полякову Е.Н. в срок до 30.12.2010 внести на утверждение Правительства Москвы правовой акт, предусматривающий изменение существенных условий договора аренды земельного участка в части:

- нового срока исполнения обязательств арендатора по строительству объекта - 31.12.2012;
- положений о штрафных санкциях за нарушение застройщиком обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объекта.

Участок № 16а, 16б

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о соответствии количества машиномест нормативному обеспечению;

- Браздниковой Г.П. об особенностях оформленных земельно-правовых отношений на территорию ММДЦ «Москва-Сити», о возможности оформления земельно-правовых отношений застройщика с инвестором на участок № 16б путем заключения договора субаренды;

- Полякова Е.Н. о возможности переуступки прав на земельный участок от ОАО «Сити» инвестору «Фудерия Трейдинг Лимитед».

Принято решение:

1. Браздниковой Г.П. совместно с застройщиком проработать возможность оформления от ОАО «Сити» земельно-правовых отношений с инвестором на данный земельный участок.

Результат доложить на заседании Комиссии 23.12.2010.

2. Кузьмину А.В., Полякову Е.Н. организовать по существу обсуждение вопросов реализации градостроительных проектов на рассматриваемых участках на заседании Комиссии 23.12.2010.

Участок № 17-18

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о целесообразности пересмотра функционального назначения объекта и снижения объема строительства на 300 тыс.кв.м, о предложении по организации в подземной и стилобатной части объекта парковки мощностью 3000 машиномест;

- Сергуниной Н.А. о возникающей необходимости пересмотра условий реализации градостроительного проекта в случае изменений его проектных решений.

Приняты решения:

1. Признать нецелесообразным использование земельного участка для строительства

объекта многофункционального назначения с преобладающим административным наполнением и объемом строительства (500 тыс.кв.м).

2. Кузьмину А.В. совместно с застройщиком проработать вопрос функционального назначения и технико-экономических параметров планируемой застройки, подготовить проект градостроительного плана земельного участка и доложить его параметры 01.02.2011.

Участок 1-15

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о целесообразности пересмотра функционального назначения и технико-экономических параметров градостроительного проекта путем его уменьшения до первоначальных параметров;

- Сергуниной Н.А. о наличии объекта незавершенного строительства на земельном участке, принадлежащего городу Москве, о существенных затратах бюджета на строительство, об инвестиционной привлекательности данной территории и возможности реализации данного незавершенного строительством объекта и соответствующего земельного участка на торгах, необходимости определения разрешенного использования земельного участка.

- Зайко А.Н. о необходимости консервации объекта.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным дальнейшее градостроительное развитие земельного участка и объекта незавершенного строительства исключительно за счет внебюджетных средств.

2. Сергуниной Н.А. в срок до 01.02.2011:

2.1. Учитывая нецелесообразность изъятия у ЗАО «ЭКСПОЦЕНТР» участка № 1 за счет средств городского бюджета, проработать вопрос о приобретении здания по 1-му Красногвардейскому проезду, вл.13 на основании договора мены за счет передачи ЗАО «ЭКСПОЦЕНТР» всего или части пакета акций принадлежащего городу Москве в указанном хозяйственном обществе, с соблюдением норм о равноценности вовлекаемого в сделку имущества.

2.2. Подготовить план мероприятий по продаже на торгах незавершенного строительством объекта на участке № 15.

3. Хуснуллину М.Ш. проработать и до 23.12.2010 доложить мероприятия по консервации незавершенного строительством объекта.

Участок № 20

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, об отклонении градостроительного проекта Общественным советом при Мэре Москвы, о выдаче застройщику ГПЗУ;

- Браздниковой Г.П. о наличии сформированного для целей строительства земельного участка, а наличии на земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего застройщику.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным исключить дальнейшую возможность использования земельного участка для строительства объекта административного назначения.

2. Кузьмину А.В. осуществить мероприятия по аннулированию ГПЗУ и отмене соответствующих распорядительных актов. Результат доложить до 01.02.2011.

Участок 6-7-86

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о градостроительных характеристиках объекта, о завершении работ по строительству торгово-развлекательного комплекса в мае 2011 г.;

- Сергуниной Н.А. об условиях реализации градостроительного проекта, о наличии единых инженерных коммуникаций, связывающих паркинг, торгово-развлекательный

комплекс и планируемый к строительству киноконцертный зал, о наличии доли города в размере 25% в торгово-развлекательном комплексе, о закреплении инженерных сетей на праве хозяйственного ведения за ГУП.

- Росляка Ю.В. об условиях инвестиционного контракта, согласно которым инвестор торгово-развлекательного комплекса обязан принять долевое участие в строительстве кинотеатра.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным продажу доли города в торгово-развлекательном комплексе и незавершенного строительством паркинга на торгах.

2. Сергуниной Н.А. организовать подготовку и проведение аукциона по продаже доли города в торгово-развлекательном комплексе и незавершенного строительством паркинга на торгах. О ходе подготовки доложить на заседании Комиссии 30.12.2010.

3. Аксенову П.Н. на заседании Комиссии 30.12.2010 доложить о схеме и условиях подключения объектов ММДЦ Москва-Сити к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Полякову Е.Н., Сергуниной Н.А. подготовить и на заседании Комиссии в январе 2011 года доложить предложения по внесению изменений и дополнений в инвестиционный контракт по строительству торгово-развлекательного центра в части уточнения обязательств инвестора по инвестированию средств в строительство киноконцертного зала.

IV. О реализации инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» по адресу: коммунальная зона «Щербинка», р-н Южное Бутово.

Принять к сведению информацию:

- Росляка Ю.В. о построенном районе Щербинка, который обеспечивается теплом за счет временных источников, о возникших сложностях по земельно-правовым отношениям с инвестором, об оспоренном решении Правительства Москвы по расторжению инвестиционного контракта в судебном порядке, о наличии подписанного сторонами мирового соглашения, утвержденного Арбитражным судом, о необходимости выпуска правового акта Правительства Москвы о продлении срока инвестиционного контракта;

- Полякова Е.Н. о наличии замечаний по проекту правового акта правительства Москвы, предусматривающего продление срока инвестиционного контракта, в части земельно-правовых отношений с инвестором, об условиях инвестиционного контракта по продаже газа, согласно которым Правительство Москвы обязано компенсировать инвестору разницу в цене покупки и продажи газа, о необходимости пересмотра размера платы опциона в связи с увеличением технико-экономических параметров градостроительного проекта, о некорректном расчете неустойки, подлежащей взысканию с инвестора в связи с нарушением обязательств по сроку строительства объекта.

Принято решение:

Росляку Ю.В., Полякову Е.Н. в недельный срок представить согласованный проект правового акта Правительства Москвы о дальнейшей реализации проекта строительства ГТЭС «Щербинка».

V. О проработке проекта строительства транспортного узла на пересечении Тверской улицы со Страстным и Тверским бульварами с освоением подземного пространства по адресу: пересечение Тверской улицы со Страстным и Тверским бульварами.

Принять к сведению информацию:

- Кузьмина А.В. о ходе проработки вариантов строительства тоннеля, подземного перехода, подземного паркинга и переустройства подземных коммуникаций за счет средств бюджета и включения данного проекта в адресную инвестиционную программу на 2011-2012гг.

Принято решение:

Росляку Ю.В. в срок до 01.02.2011 провести переговоры с инвестором об условиях прекращения действия заключенного инвестиционного контракта и о результатах доложить в срок до 30.02.2011.

VI. О дальнейшей реализации проекта комплексной реконструкции микрорайона I района Очаково-Матвеевское.

Принять к сведению информацию:

- Александрова А.О. о ходе реализации градостроительного проекта, о построенных в настоящее время 11 жилых домах, о необходимости строительства в рамках комплексной реконструкции объектов социальной инфраструктуры, необходимости утверждения проекта планировки территории, о наличии частично оформленных земельно-правовых отношений с инвестором на данную территорию, о необходимости проведения земельных торгов на земельные участки, на которые земельно-правовые отношения с инвестором не оформлены, о необходимости продления инвестиционного контракта для открытия застройщику кредитной линии;

- Полякова Е.Н. о возможности оформления земельных участков, предоставленных застройщику для целей жилищного строительства, физическими лицами – собственниками жилых помещений многоквартирных жилых домов в общую долевую собственность, о наличии задолженности застройщика перед городом по жилой площади в объеме 16 тыс. кв. м, о предоставлении городом жилых помещений для переселения граждан и организации «волны», о наличии судебного решения по иску застройщика о понуждении Правительству Москвы по внесению изменений в инвестиционный контракт в отношении двух корпусов;

- Росляку Ю.В. о возможности преобразования инвестиционного контракта в договор новации.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным продолжить выполнение инвестиционного контракта в целях выполнения обязательств инвестора перед городом в части жилых и нежилых помещений, социальных объектов.

2. Полякову Е.Н. в установленном порядке в срок до 30.12.2010 завершить оформление и представить на утверждение проект правового акта Правительства Москвы, предусматривающего продление срока действия инвестиционного контракта в части корпусов 32.1, 16 во исполнение судебного решения.

3. Росляку Ю.В., Александрову А.О. подготовить предложения по дальнейшей реализации инвестиционного контракта, с учетом проблем связанных с оформлением земельно-правовых отношений, обеспечением планируемой застройки инженерной и транспортной инфраструктурой, наличием задолженности инвестора. Доложить на Комиссии в срок до 01.02.2011.

VII. О продлении срока строительства жилого дома по адресу: ул. Истринская, вл. 2-8, корпус 7 (Б1) и реализации в целом проекта комплексной реконструкции квартала 21 района Кунцево.

Принять к сведению информацию:

- Александрова А.О. о ходе реализации градостроительного проекта, о наличии судебного решения по иску застройщика о понуждении Правительства Москвы внести изменения в инвестиционный контракт в части продления корпуса 7 (Б1), о подготовленном префектурой проекте правового акта Правительства Москвы, предусматривающего продление инвестиционного контракта в целом;

- Сергуниной Н.А. о наличии задолженности по арендной плате за земельный участок.

Принято решение:

1. Полякову Е.Н. в установленном порядке в срок до 30.12.2010 завершить оформление проекта правового акта Правительства Москвы, предусматривающего продление срока действия инвестиционного контракта в части корпуса 7 (Б1) во исполнение судебного решения, внести предложения по определению данного строительства как комплексного (в связи с отказом инвестора от подписания дополнительного соглашения и установления арендных платежей без учета льгот, предоставленных по комплексной застройке территории).

2. Росляку Ю.В., Александрову А.О. подготовить предложения по дальнейшей реализации инвестиционного контракта. Доложить на Комиссии в срок до 01.02.2011.

Утверждаю:
Мэр Москвы

С.С. Собянин

_____ 2010

Секретарь Комиссии



Е.Н. Поляков

14.12. _____ 2010