

ПРОТОКОЛ
заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы

№4 от 10 декабря 2010 года

Дата проведения: 10 декабря 2010 г.

Время начала заседания: 13 ч. 40 мин., время окончания: 16 ч. 00 мин.

Место проведения: Тверская, 13, каб. 500.

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

Присутствовали:

Члены Комиссии:

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. Браздникова	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:

Н.В. Федосеев	Руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
А.В. Кузрянов	Первый заместитель председателя Москонтроля
И.А. Ткач	И.о. начальника управления Моснадзора долевого строительства
С.Л. Байдаков	Префект ЦАО г. Москвы
Н.В. Ломакин	Префект ВАО г. Москвы
А.В. Чельшев	Префект ЮЗАО г. Москвы
И.Н. Колесников	И.о. префекта СВАО

В ходе заседания обсуждены следующие вопросы:

I. О результатах инвентаризации инвестиционных контрактов и организации учета сведений, необходимых для работы с ними.

Принять к сведению информацию:

Росляка Ю.В.:

- о проведении Комплексом градостроительной политики инвентаризации инвестиционных контрактов;

- о структурировании инвестиционных контрактов по блокам в зависимости от стадии реализации, отраслевой принадлежности и т.д.;

Сергуниной Н.А. о предложении отдельно выделить инвестиционные контракты, предусматривающие замену доли города Москвы денежными обязательствами.

Браздниковой Г.П. о причинах отсутствия оформленных в установленном порядке земельно-правовых отношений по ряду заключенных инвестиционных контрактов;

М.Ш. Хуснуллина - о распределении в настоящее время полномочий, связанных с реализацией по инвестиционных контрактов, ранее заключенным Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы (далее - ДИПС), между Моснадзором долевого строительства и Департаментом дорожно-мостового и инженерного строительства города Москвы (в составе ДГС), о нецелесообразности возложения функций государственного заказчика на Департамент городского строительства города Москвы; о наличии обязательств города по заключенным инвестиционным контрактам по строительству инженерных сетей и коммуникаций;

Оглоблиной М.Е. об условиях подбора инвесторов на реализацию инвестиционных контрактов ДИПС, о фактическом перечислении инвесторами и соинвесторами в бюджет города Москвы платы за право строительства (соинвестирования) и средств на финансирование строительства объектов, об отсутствии в настоящее время правовых оснований продолжения строительства части объектов ДИПС, находящихся в стадии проектирования (в т.ч. в связи с невозможностью предоставления земельных участков), о целесообразности разделения инвестиционных контрактов ДИПС на группы и категории для принятия решений;

Ткача И.А. о проведении работ по сверке заключенных договоров с соинвесторами, в том числе в части объема перечисленных в бюджет города денежных средств; о проведении переговоров с соинвесторами, о готовности соинвесторов продолжать реализацию инвестиционных контрактов и необходимости поиска правовой формы продолжения реализации инвестиционных контрактов ДИПС.

Приняты решения:

1. Росляку Ю.В. обеспечить предварительную проработку на Рабочей группе вопросов, связанных с реализацией (прекращением) инвестиционных контрактов.
2. Росляку Ю.В., префектурам административных округов:
 - 2.1. Осуществлять оперативный контроль за реализацией инвестиционных контрактов, вносить вопросы, связанные с реализацией соответствующих инвестиционных контрактов на заседания Комиссии для принятия необходимых решений;
 - 2.2. Осуществлять рассмотрение на заседаниях Комиссии вопросов реализации инвестиционных контрактов, систематизируя их в том числе по блокам, определенным по результатам инвентаризации, рассматривая вопросы исполнения каждого инвестиционного контракта.
3. Ресину В.И., Хуснуллину М.Ш., Росляку Ю.В., префектурам административных округов осуществлять оперативный контроль за ходом строительства объектов в рамках действующих инвестиционных контрактов.
4. Росляку Ю.В. подготовить для рассмотрения на соответствующей Рабочей группе и Градостроительно-земельной комиссии вопросы реализации инвестиционных контрактов в рамках которых осуществляется проектирование объектов для принятия решения о целесообразности их дальнейшей реализации.
5. Росляку Ю.В., префектурам административных округов осуществлять оперативный контроль за ходом судебных разбирательств и по мере завершения судебных процедур вносить на рассмотрение Комиссии вопросы дальнейшей реализации соответствующих инвестиционных контрактов.
6. Хуснуллину М.Ш., Ткачу А.В. в срок до 25.12.2010 проработать вопрос об определении функций государственного заказчика по инвестиционным контрактам ДИПС, провести анализ инвестиционных контрактов ДИПС, включая затраты города на строительство инженерных сетей и коммуникаций и подготовить предложения по их дальнейшей реализации и ответственному органу исполнительной власти.
7. Росляку Ю.В. подготовить предложения по структуре и системе управления инвестиционными контрактами в городе в целом, с определением полномочий и функций органов исполнительной власти города Москвы,
Раковой А.В., Росляку Ю.В. подготовить и внести на рассмотрение Правительства

Москвы проект соответствующего правового акта Правительства Москвы.

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

Принять к сведению информацию:

Росляка Ю.В. о целесообразности создания трех Рабочих групп Градостроительно-земельной комиссии, обеспечивающих работу Комиссии:

- 1) по вопросам дальнейшей реализации инвестиционных контрактов, находящихся в различной стадии реализации;
- 2) по вопросам градостроительной политики города;
- 3) по вопросам внесения изменений в договоры аренды земельных участков и заключения концессионных соглашений;

Сергуниной Н.А. о целесообразности объединения рабочих групп по градостроительным и земельно-имущественным вопросам в целях комплексного рассмотрения вопросов реализации соответствующих проектов.

Приняты решения:

1. Создать рабочую группу при Градостроительно-земельной комиссии по вопросам дальнейшей реализации инвестиционных контрактов, находящихся в различной стадии реализации.

1.1. Росляку Ю.В. в срок до 22.12.2010 подготовить проект решения о создании рабочей группы по вопросам дальнейшей реализации инвестиционных контрактов, находящихся в различной стадии реализации, утверждении состава, целей и сроков ее работы и представить на утверждение Комиссии.

2. Создать единую рабочую группу по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений.

2.1. Хуснуллину М.Ш., Сергуниной Н.А. в срок до 22.12.2010 подготовить проект решения о создании рабочей группы по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений, утверждении состава, целей и сроков ее работы и представить на утверждение Комиссии.

3. Ресину В.И., Хуснуллину М.Ш., Росляку Ю.В. в срок до 25.12.2010 дополнительно проработать и подготовить предложения по созданию рабочей группы по вопросам реализации проектов комплексной реконструкции кварталов и договоров, заключенных ДИПС.

4. Вопросы заключения концессионных соглашений рассматривать на специально создаваемых рабочих группах по отраслевой и функциональной принадлежности.

III. О реализации инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса по адресу: Павелецкая площадь (ЦАО).

Принять к сведению информацию:

Байдакова С.Л.:

- об условиях и ходе реализации градостроительного проекта, о градостроительных характеристиках объекта, объемно-планировочных решениях;

- о сохранении территории сквера согласно проектным решениям по требованиям граждан;

- о долевом участии города в создании открытого акционерного общества, реализующего соответствующий градостроительный проект, о продаже доли города в ОАО в ходе реализации градостроительного проекта;

- о причинах нарушения срока реализации градостроительного проекта, об истечении срока исполнения обязательств инвестора по инвестиционному контракту в сентябре 2010 г.;

- о размере понесенных инвестором затрат;

Сергуниной Н.А.:

- о заключении инвестиционного контракта на реализацию градостроительного проекта на

внеконкурсной основе, отсутствии доходов бюджета, связанных с реализацией соответствующего проекта, имущественных условиях реализации проекта;

- об истечении срока действия договора аренды земельного участка в сентябре 2010 г. (в настоящее время договор заключен на неопределенный срок);

- о возможности города по условиям инвестиционного контракта отказаться от его реализации в одностороннем порядке, в случае нарушения инвестором сроков реализации инвестиционного контракта;

- о нецелесообразности размещения каких-либо дополнительных объектов на соответствующей территории, за исключением паркинга;

Хуснуллина М.Ш. - о затратах города, на строительство инженерных сетей и сооружений в рамках реализации проекта;

Лямова Н.С. - о неблагоприятной транспортной ситуации на рассматриваемой территории, о наличии трамвайного и троллейбусного узлов, стоянки легковых автомобилей, междугородних автобусов, о создании дополнительной транспортной нагрузки в случае реализации проекта, о несоответствии существующей улично-дорожной сети потребностям города;

Кузьмина А.В. - о транспортной схеме рассматриваемой территории, о сохранении сквера.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным строительство на рассматриваемой территории подземной стоянки-паркинга.

2. Байдакову С.Л., Кузьмину А.В. в срок до 20.01.2011 проработать с инвестором возможность соответствующего изменения функционального назначения планируемого к строительству объекта.

3. По результатам проработки соответствующего вопроса, рассмотреть на Рабочей группе и подготовить предложения о порядке дальнейшей реализации соответствующего градостроительного проекта.

IV. О реализации инвестиционного проекта строительства гостиницы по адресу: Пречистенская наб., вл. 43 (ЦАО).

Принять к сведению информацию:

Байдакова С.Л.:

- об условиях и ходе реализации градостроительного проекта, о заключении договора аренды земельного на условиях права выкупа аренды земельного участка;

- об истечении срока исполнения обязательства арендатора по строительству объекта в декабре 2010 г.;

- о градостроительных характеристиках объекта, об изменении ТЭП в ходе реализации градостроительного проекта;

- о приобретении арендатором в собственность здания, расположенного на смежном земельном участке, о предоставлении собственнику здания земельного участка под зданием для целей эксплуатации под ресторан;

- о разработке арендатором предпроектных предложений, предусматривающих объединение смежных земельных участков для строительства гостиницы с увеличенными технико-экономическими показателями;

- о целесообразности продления срока реализации градостроительного проекта;

- о возможности осуществления арендатором доплаты в целях получения права аренды земельного участка под строительство в связи с увеличением технико-экономических показателей планируемого к строительству объекта;

Сергуниной Н.А. о предусмотренном правовым актом правительства Москвы строительстве гостиниц данным застройщиком на нескольких земельных участках в ЦАО, о необходимости комплексного рассмотрения вопросов строительства гостиниц данным застройщиком;

Кузьмина А.В. о целесообразности строительства объекта в целях завершения

архитектурного ансамбля данной территории; о согласовании уполномоченными органами исполнительной власти проектного решения, подготовленного застройщиком, об обеспечении объекта нормативным количеством машиномест.

Приняты решения:

1. Хуснуллину М.Ш., Кузьмину А.В., Сергуниной Н.А. в срок до 01.02.2011 провести анализ инвестиционных проектов по строительству осуществляемых ООО «Торговый дом «Шатер» в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.08.2004 № 574-ПП в части категорий строящихся гостиниц, мест их расположения и предельных ТЭП, с учетом дефицита гостиниц класса «две-три звезды» и в случае необходимости подготовить предложения о возможности соответствующего изменения ТЭП планируемых к строительству объектов.

2. Кибовскому А.В. в срок до 01.03.2011 обеспечить в установленном порядке утверждение режимов использования земель и градостроительный регламент данной территории, входящей в состав объединенной охранной зоны № 001.

3. Лямову Н.С., Кузьмину А.В. в срок до 20.01.2011 рассмотреть возможность увеличения количества парковочных мест и площади подземного гаража-стоянки и в целях обеспечения возможности их использования в том числе лицами, не использующими услуги гостиницы с учетом размещения гостиницы в непосредственной близости от культурных и исторических достопримечательностей города.

4. Хуснуллину М.Ш., Сергуниной Н.А. в срок до 15.02.2011 рассмотреть вопрос целесообразности реализации проекта на рабочей группе по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений и представить согласованные предложения.

V. О продлении срока реализации инвестиционного проекта реконструкции и реставрации здания по адресу: Театральный проезд, д. 5, стр. 1 (ШАО).

Принять к сведению информацию:

Байдакова С.Л. об условиях и ходе реализации инвестиционного контракта, о градостроительных характеристиках объекта, о неоднократных изменениях проектных решений по объекту;

Кузьмина А.В. о согласовании Москомахитectorурой проекта реконструкции объекта;

Кибовского А.В. о рассмотрении в настоящее время Департаментом культурного наследия проекта реконструкции объекта, о неудовлетворительном состоянии существующего здания, необходимости принятия решения по соответствующему вопросу в возможно короткий срок.

Приняты решения:

1. Кузьмину А.В., Кибовскому А.В., Байдакову С.Л. совместно рассмотреть проект реконструкции объекта и в срок до 27.12.2010 представить заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляку Ю.В. (в копии в Москонтроль) согласованные предложения, уточняющие технико-экономические показатели объекта и по возможности освоения подземного пространства.

2. Росляку Ю.В. в срок до 20.01.2010 рассмотреть соответствующий вопрос на Рабочей группе по вопросам дальнейшей реализации инвестиционных контрактов и подготовить для рассмотрения на Градостроительно-земельной комиссии согласованные предложения о его дальнейшей реализации.

VI. О продлении срока реализации инвестиционного проекта по адресу: ул. Вильгельма Пика, вл. 13-14 (СВАО).

Принять к сведению информацию:

Лямова Н.С. о целесообразности рассмотрения вопроса дальнейшей реализации проекта во взаимосвязке с вопросом развития транспортной инфраструктуры.

Приняты решения:

Хуснуллину М.Ш., Сергуниной Н.А., Лямову Н.С. в срок до 20.01.2010 рассмотреть соответствующий вопрос на рабочей группе по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений во взаимосвязке с предложениями о дальнейшем развитии транспортной инфраструктуры.

VII. Об изменении условий реализации инвестиционного проекта строительства административно-жилищного комплекса по адресу: ул. Фотиевой, вл. 6 (ЮЗАО).

Принять к сведению информацию:

Росляка Ю.В.:

- об условиях и итогах реализации инвестиционного договора, заключенного в 2002 г. без участия города, о наличии прав собственности города на рассматриваемый земельный участок, о вводе жилой части объекта в эксплуатацию в 2006 г., нежилой – в 2007 г.,

- об условиях инвестиционного договора, согласно которым 6 квартир подлежит передаче в собственность города для целей переселения, 24% - Санитарно-эпидемиологической службе города Москвы для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий;

- о невозможности передачи сотрудникам Управления и ФГУЗ жилых помещений в рамках заключенного инвестиционного договора, о согласовании Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы списка очередников из числа сотрудников Управления и ФГУЗ;

- о проработке вопроса участия города в данном инвестиционном договоре, о принятии постановления Правительства Москвы от 15.06.2010 № 496-ПП, предусматривающего передачу 24% жилой площади в городскую собственность в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для последующего предоставления очередникам Управления и ФГУЗ,

- о целесообразности подписания дополнительного соглашения к инвестиционному договору на условиях постановления Правительства Москвы от 15.06.2010 № 496-ПП, об отказе Москонтроля в согласовании дополнительного соглашения;

- о наличии задолженности города перед инвестором по нежилой площади, инвестора перед городом – по жилой площади, необходимости осуществления зачета встречных требований;

Полякова Е.Н. о возможности неисполнения обязательств инвестора перед городом, учитывая, что город не является стороной данного инвестиционного договора, об условиях дополнительного соглашения к инвестиционному договору, предусматривающего замену доли федеральной собственности на долю города Москвы, об отсутствии правовых оснований заключения дополнительного соглашения на соответствующих условиях;

Сергуниной Н.А. об отсутствии согласования уполномоченных федеральных органов исполнительной власти на заключение инвестиционного договора, о возможности в этом случае признания инвестиционного договора ничтожным, о классе, площади и рыночной стоимости квартир в построенном доме, отсутствии оснований для предоставления соответствующих квартир очередникам;

Федосеева Н.В.:

- о продаже застройщиком квартир, подлежащих передаче в счет доли города (6% - 12 квартир), об отсутствии регистрации прав собственников на 10 указанных квартир, о наличии судебных процедур в отношении 2 квартир в части их оформления в собственность физических лиц;

- о проверке списка очередников из сотрудников Санэпиднадзора, о невозможности предоставления соответствующих квартир на основании договора социального найма, о предложении инвестора по замене доли города по жилой площади на жилые площади в других объектах, о невозможности принять соответствующие предложения (часть предложенных жилых домов еще не построены, часть – расположены за пределами г. Москвы);

Чельшева А.В. о целесообразности подписания дополнительного соглашения к инвестиционному договору на условиях постановления Правительства Москвы от 15.06.2010 № 496-ПП;

Раковой А.В. об отсутствии правовых оснований подписания дополнительного соглашения к инвестиционному договору на условиях постановления Правительства Москвы от 15.06.2010 № 496-ПП.

Приняты решения:

1. Признать нецелесообразным подписание дополнительного соглашения к инвестиционному договору на условиях постановления Правительства Москвы от 15.06.2010 № 496-ПП;

2. Росляку Ю.В., Пономареву Г.С. в срок до 20.01.2011 рассмотреть на рабочей группе и подготовить согласованные предложения по вопросу заключения с инвестором договора пожертвования городу квартир рыночной стоимостью, эквивалентной рыночной стоимости доли города (6%) в соответствующем проекте для их последующей передачи очередникам.

VIII. О прекращении реализации инвестиционного проекта строительства пейнт-больного центра по адресу: 1-я Владимирская, д. 10Д (ВАО).

Принять к сведению информацию:

Ломакина Н.В. о заключении в 2000 году договора между префектурой ВАО и ГУП «КСК «Луч», предусматривающего строительство пейнт-больного центра по адресу: 1-я Владимирская, д. 10Д, о наличии оформленных земельно-правовых отношений на соответствующий земельный участок, о приостановке работ на объекте с 2005 г. в связи с отсутствием финансирования (работы выполнены на 80%), о наличии объекта, не завершеного строительством, о наличии в Адресной инвестиционной программе бюджетных средств на финансирование завершения строительства объекта в 2011 г.

Росляка Ю.В. о регистрации соответствующего договора как инвестиционного контракта в ЕАИСТ.

Сергуниной Н.А. о нецелесообразности оформления объекта, не завершеного строительством в городскую собственность, о целесообразности завершения строительства за счет бюджетного финансирования и оформления объекта в собственность города после ввода в эксплуатацию.

Приняты решения:

1. Признать целесообразным завершение строительства объекта за счет бюджетных средств.

2. Департаменту земельных ресурсов города Москвы совместно с Москомархитектурой в срок до 01.02.2011 обеспечить формирование земельных участков под каждую очередь строительства и их предоставление для эксплуатации построенных первой и второй очередями строительства, а также после размещения нового государственного заказа - для завершения строительства объекта третьей очереди.

3. Префектуре Восточного административного округа города Москвы в срок до 01.02.2011:

- обеспечить расторжение договора № 14-П-2000 с ГБУ «КСК «ЛУЧ» (правопреемник ГУП «КСК «Луч») по соглашению сторон с передачей результатов работ в собственность города Москвы;

- подготовить проект правового акта Правительства Москвы о размещении государственного заказа на выполнение функций заказчика, проектировщика и подрядчика по завершению строительства третьей очереди объекта в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ с учетом имеющейся проектной документации.

IX. О прекращении реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресу: Пресненский вал, д. 38, стр. 5 (ЦАО).

Принять к сведению информацию:

Байдакова С.Л.

- об издании правового акта Правительства Москвы, предусматривающего разработку предпроектной документации на строительство жилого дома на рассматриваемом земельном участке,

- о наличии прав собственности третьего лица (ОАО «К.И.Т.») на земельный участок и расположенное на нем здание бывшего детского сада;

- о функциональном назначении данной территории под учебно-образовательные цели в соответствии с проектом ПЗЗ и Генеральным планом города Москвы;

- о признании данного объекта «точечной застройкой»;

- о категорических возражениях жителей против размещения на соответствующем земельном участке объекта не образовательного назначения;

Приняты решения:

1. Признать нецелесообразным строительство на соответствующем земельном участке жилого дома.

2. Швецову Л.И., Сергуниной Н.А., Байдакову С.Л. в срок до 01.02.2010 совместно с инвестором проработать вопрос проектирования и строительства на соответствующем земельном участке ДОУ или выкупа соответствующего земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества в собственность города Москвы.

Утверждаю:
Мэр Москвы

С.С. Собянин

_____ 2010

Секретарь Комиссии



Е.Н. Поляков

21.12 2010