

ПРОТОКОЛ
заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы

№ 5 от 23 декабря 2010 года

Дата проведения: 23 декабря 2010 г.

Время начала заседания: 10 ч. 20 мин., время окончания: 13 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:

В.И. Ресин	Первый 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:

Е.Б. Балашов	Руководитель Департамента науки и промышленной политики города Москвы
И.А. Ткач	И.о. начальника управления Моснадзора долевого строительства
С.Л. Байдаков	Префект ЦАО г. Москвы
А.В. Чельшев	Префект ЮЗАО г. Москвы

В ходе заседания обсуждены следующие вопросы:

I. О Регламенте работы Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

Принять к сведению информацию:

Оглоблиной М.Е.:

- о целесообразности дополнения и уточнения отдельных положений проекта Регламента;
- о целесообразности уточнения отдельных положений Требований к содержанию заключений органов исполнительной власти, подготавливаемых при проработке вопроса, относящегося к компетенции Градостроительно-земельной комиссии города Москвы;

- о целесообразности использования Информационного портала при подготовке вопросов к рассмотрению на Рабочих группах и Комиссии;

Сергуниной Н.А.:

- о целесообразности изменения и дополнения отдельных положений Требований к содержанию заключений органов исполнительной власти, подготавливаемых при проработке

вопроса, относящегося к компетенции Градостроительно-земельной комиссии города Москвы;

Полякова Е.Н.:

- о необходимости обеспечить всем членам рабочих групп доступ к первичным документам по соответствующим градостроительным проектам;
- об использовании проектируемого информационного портала в целях перевода документооборота между органами исполнительной власти, рабочими группами и Комиссией в электронную форму.

Приняты решения:

1. Полякову Е.Н. доработать проект Регламента с учетом состоявшегося обсуждения и предложений членов Комиссии и по результатам представить его на рассмотрение на заседание Комиссии, запланированное на 30.12.2010.

2. Раковой А.В. обеспечить координацию действий органов исполнительной власти по доработке проекта Регламента.

3. Полякову Е.Н.:

3.1. В срок до 27.12.2010 направить на рассмотрение и согласование членам Комиссии проект постановления Правительства Москвы, определяющий структуру и систему управления инвестиционными контрактами в городе в целом, с определением полномочий и функций органов исполнительной власти города Москвы.

3.2. Включить в повестку заседания Комиссии, запланированного на 30.12.2010, обсуждение проекта постановления Правительства Москвы, определяющего структуру и систему управления инвестиционными контрактами в городе в целом, с определением полномочий и функций органов исполнительной власти города Москвы.

II. О проектах решений по созданию Рабочих групп при Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

Приняты решения:

1. Оглоблиной М.Е.:

1.1 Внести на рассмотрение Комиссии 30.12.2010 проект решения о создании рабочей группы по вопросам дальнейшей реализации инвестиционных контрактов, находящихся в различной стадии реализации, утверждении состава, целей и сроков ее работы;

1.2. Дополнить проект решения о создании Рабочей группы, включив в состав Рабочей группы заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по градостроительной политике.

2. Согласиться с возложением полномочий руководителя Рабочей группы по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений на Хуснуллину М.Ш.

3. Хуснуллину М.Ш., Сергуниной Н.А. внести на рассмотрение Комиссии 30.12.2010 проект решения о создании Рабочей группы по вопросам градостроительства и земельно-имущественных отношений, утверждении состава, целей и сроков ее работы.

III. О порядке предоставления земельных участков для проектирования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства с предварительным согласованием места размещения объектов или без предварительного согласования мест размещения объектов (с проведением или без проведения торгов).

Принять к сведению информацию:

Браздниковой Г.П.:

- о проведении Департаментом земельных ресурсов города Москвы анализа землепользования в городе Москве, о формировании по результатам трех блоков вопросов;

- о необходимости формирования Поземельного реестра, его структуре, источниках и схеме формирования и утверждения;

- об отсутствии единого информационного пространства и соответствующих программных продуктов, обеспечивающих взаимоувязанность земельных участков с документами и решениями по развитию территорий города, а также данными,

содержащимися в базах отраслевых департаментов, реализующих городские программы нового строительства;

- о подготовке плана мероприятий по формированию Поземельного реестра для его утверждения на Комиссии;

- о проведении анализа договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства, о предварительных результатах инвентаризации ранее заключенных договоров аренды земельных участков;

- о выявлении договоров аренды земельных участков для целей строительства, без установления сроков строительства;

- о существующей схеме подготовки документов и земельных участков для проведения торгов, установленной постановлением Правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП;

- о предложениях по изменению схемы подготовки и проведения земельных торгов, в том числе в целях исключения дублирования функций органов исполнительной власти.

Сергуниной Н.А.:

- о наличии программного продукта РЕОН и предложениях по совершенствованию соответствующей информационной системы в целях создания единой системы, связывающей сведения о земельных участках с планом перспективного развития территорий города Москвы; о необходимости подготовки технического задания по надстройке программного продукта РЕОН;

- о предварительных результатах инвентаризации ранее заключенных договоров аренды земельных участков;

- о совместной работе с Комплексом градостроительной политики по реализации плана мероприятий по формированию Поземельного реестра;

- о необходимости пересмотра ряда договоров аренды земельных участков для целей строительства, ранее заключенных, в т.ч. на основании распоряжений префектов административных округов, в которых срок строительства существенными условиями не установлен, в том числе в целях их приведения в соответствие с требованиями земельного и градостроительного законодательства;

- о существующем порядке выставления земельных участков на торги, согласно которому первоначально земельные участки включались в единый адресный перечень, о предложении руководствоваться Поземельным реестром, в котором земельные участки, планируемые к реализации на торгах, будут выделены отдельным разделом, работа с которым будет осуществляться в оперативном текущем режиме;

- о наличии недостатков в существующей схеме подготовки и проведения земельных торгов, по причине которых за 2009-2010 гг. на торгах реализовано всего 68 земельных участков, из них на городском уровне - 6, на окружном - 62;

- о предлагаемой схеме подготовки и проведения земельных торгов, которая отвечает требованиям земельного законодательства, упрощает механизм реализации земельных участков на торгах, исключает разбивку на окружной и городской уровни;

- о порядке предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта.

Чельшева А.В.:

- о целесообразности дополнения предлагаемой схемы подготовки и проведения земельных торгов обязательным этапом подготовки Москомархитектурой схемы размещения объекта (земельного участка);

- Кузьмина А.В.:

- о необходимости применения различного подхода к распределенным и нераспределенным земельным участкам в городе, о необходимости резервирования земельных участков под отраслевые программы города;

- о требованиях градостроительного законодательства, согласно которым требуется разработка плана реализации Генерального плана, о подготовке плана реализации Генерального плана города Москвы, необходимости его утверждения.

Раковой А.В.:

- о необходимости утверждения системного порядка предоставления земельных участков в городе Москве.

Приняты решения:

1. Членам Комиссии рассмотреть представленный проект плана мероприятий по формированию Поземельного реестра.

2. Браздником Г.П. совместно с Хуснуллиным М.Ш. с учетом состоявшегося обсуждения дополнительно проработать схему подготовки и проведения земельных торгов в части ее привязки к отраслевым схемам размещения объектов, а также порядка обращения заявителей за получением необходимых документов.

3. Сергуниной Н.А., Браздниковой Г.П. внести на рассмотрение Комиссии 30.12.2010 согласованную редакцию плана мероприятий по формированию Поземельного реестра и схему подготовки и проведения земельных торгов.

IV. О совершенствовании состава и порядка применения мер ответственности к застройщикам, инвесторам за нарушение обязательств по договорам аренды земельных участков и инвестиционным контрактам.

Принять к сведению информацию:

Оглоблиной М.Е.:

- о предусмотренных действующими инвестиционными контрактами мерах ответственности к застройщикам, инвесторам за нарушение сроков исполнения обязательств;

- о целесообразности замены в ряде случаев неустойки в натуральном выражении на денежный эквивалент путем заключения соответствующих дополнительных соглашений к инвестиционным контрактам;

- о предложениях по установлению размера неустойки в денежном эквиваленте в размере 2% рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади градостроительного объекта за каждый месяц просрочки а течение первых шести месяцев нарушения срока исполнения обязательств инвестора и применения повышенного размера неустойки в последующий период;

- о наличии ряда инвестиционных контрактов, вина Инвесторов в нарушении сроков исполнения обязательств по которым отсутствует;

Сергуниной Н.А.:

- о необходимости пересмотра системы применения штрафных санкций, об администрировании штрафных санкций разными органами исполнительной власти города Москвы, о целесообразности проведения анализа и подсчета штрафных санкций, уплаченных в бюджет города за 2009-2010 гг. в целях определения эффективности существующей системы применения штрафных санкций;

Полякова Е.Н.:

- о неэффективности существующей системы штрафных санкций;

- о наличии в большинстве случаев объективных причин, препятствующих реализации проектов в установленные сроки;

- о необходимости указания в инвестиционных контрактах детального и исчерпывающего перечня юридических фактов, являющихся основанием для освобождения инвесторов от ответственности;

- о судебной практике складывающейся по результатам решений о применении штрафных санкций.

Приняты решения:

1. Оглоблиной М.Е., Сергуниной Н.А. в срок до 20.01.2010 представить сведения о применении штрафных санкций по инвестиционным контрактам и договорам аренды земельных участков в 2009-2010 гг.;

2. Оглоблиной М.Е. подготовить и представить за заседание Комиссии, запланированное на 20.01.2010, предложения по редакции проекта дополнительного соглашения к инвестиционным контрактам, предусматривающей изменение порядка применения мер ответственности к застройщикам, инвесторам за нарушение обязательств по инвестиционным контрактам.

3. Раковой А.В. предусмотреть в проекте постановления Правительства Москвы, определяющего структуру и систему управления инвестиционными контрактами в городе в целом, положение о наделении конкретных органов исполнительной власти города Москвы полномочиями по взысканию штрафных санкций.

V. О планировании основных показателей, очередности и сроков комплексного развития территорий города Москвы, включая производственные и промышленные зоны, подлежащие градостроительной реорганизации.

Принять к сведению информацию:

Кузьмина А.В.:

- о существующих производственных и промышленных территориях в городе, занимающих порядка 18 % территории города Москвы;

- о Генеральном плане города Москвы, которым предусмотрено уменьшение территорий производственного и промышленного назначения до 12-13% от общей территории города Москвы;

- о проведении анализа существующих производственных и промышленных территорий с оценкой влияния на инженерную, транспортную, экологическую и градостроительную ситуацию;

- о схеме размещения существующих производственных и промышленных территорий, согласно которой предусмотрено сохранение части территорий соответствующего назначения и преобразование части территорий в иные функциональные зоны,

- о сохранении в целом 14,5 тыс. га производственных и промышленных территорий в соответствии с Генеральным планом города;

- о первоочередных задачах по развитию производственных и промышленных территорий, о существующем дисбалансе мест проживания и мест приложения труда;

Балашова Е.Б.:

- о классификации промышленных зон, предусматривающей выделение зон науки и инноваций, производственных зон, смешанных зон;

- о наличии в городе промышленных территорий с малой концентрацией инноваций и производства;

- о планируемом завершении в феврале 2011 года разработки градостроительных регламентов промышленных территорий и подготовке к апрелю 2011 года предложений по развитию промышленных территорий.

Приняты решения:

1. Кузьмину А.В., Балашову Е.Б. подготовить предложения по размещению мест приложения труда в городе в целом с учетом мест проживания жителей города Москвы, а также мест проживания жителей Московской области и мест приложения их труда. Результат доложить в срок до 01.03.2010.

2. Кузьмину А.В., Балашову Е.Б. в срок до 01.03.2010 подготовить предложения в план работы Комиссии на 2011 год в части рассмотрения вопросов по развитию (реструктуризации) конкретных промышленных зон (производственных территорий).

3. Кузьмину А.В., Балашову Е.Б., Сергуниной Н.А. подготовить предложения по развитию (реструктуризации) промышленных зон (производственных территорий), рассмотрев в первую очередь зоны (территории), в которых расположены объекты недвижимого имущества и земельные участки, находящиеся преимущественно в собственности города Москвы или в собственности акционерных обществ с преобладающим участием города Москвы. Результат доложить в срок до 01.03.2010.

VI. О продлении срока реализации инвестиционного проекта строительства офисно-жилого комплекса с детской дошкольной группой на 60 мест и подземной автостоянкой на 240 м/мест по адресу: ЮЗАО, Нахимовский пр-т (угол ул. Вавилова).

Принять к сведению информацию:

Чельшева А.В.:

- о ходе и условиях реализации инвестиционного проекта, о градостроительных характеристиках объекта;

- о нарушении первого этапа реализации инвестиционного контракта; о предоставлении инвестору земельного участка с обременениями в виде гаражных комплексов (выведены инвестором за счет собственных средств) и павильона (выведен в судебном порядке);

- о наличии обязательств инвестора перед Министерством финансов РФ;

- о планируемом завершении строительства объекта в апреле 2013 года в соответствии с выданным разрешением на строительство;

- о земельно-правовых отношениях на земельный участок, подлежащий застройке, о целесообразности продления срока строительства по инвестиционному контракту до апреля 2013 г. без применения штрафных санкций;

- об изменении в ходе реализации инвестиционного проекта обязательств инвестора по оплате денежных средств в счет доли города, о причинах нарушения графика платежей, о готовности инвестора обеспечить выполнение соответствующих обязательств в полном объеме при условии продления срока по инвестиционному контракту.

Оглоблиной М.Е.:

- об обязательствах инвестора по условиям инвестиционного контракта по перечислению в бюджет города денежных средств в счет доли города, о нарушении инвестором графика платежей и начислении неустойки;

Сергуниной Н.А.:

- об изначально оформленных земельно-правовых отношениях с инвестором на весь участок подлежащий застройке;

- об инициативе инвестора по объединению земельного участка в ходе реализации градостроительного проекта, об отсутствии объективных оснований для нарушения инвестором графика платежей.

Приняты решения:

1. Списать неустойку за нарушение графика платежей в бюджет в счет доли города.
2. Продлить срок исполнения обязательств инвестора по второму этапу реализации инвестиционного контракта до 30.04.2013 без применения штрафных санкций.
3. Шаронову А.В. в срок до 20.01.2010 обеспечить выпуск соответствующего правового акта Правительства Москвы.

VII. О подписании протокола предварительного распределения площадей в рамках инвестиционного проекта строительства здания с приспособлением для учебных целей по адресу: ЦАО, ул. Мясницкая, вл. 9-11.

Принять к сведению информацию:

Байдакова С.Л.:

- об условиях и ходе реализации инвестиционного договора, заключенного ДИПС, о строительстве здания с приспособлением под учебные цели;

- о намерении Высшей школы экономики (ГУ ВШЭ) выкупить часть площади в построенном объекте;

- о невозможности подписания проекта протокола предварительного распределения площадей в существующей редакции в связи с тем что ГУ ВШЭ не является стороной по инвестиционному договору;

- о предложениях по возможным вариантам решения вопроса предварительного распределения площадей.

Приняты решения:

Хуснуллину М.Ш., Ткачу И.А. проработать возможную правовую схему передачи площадей в объекте ГУ ВШЭ, доработать редакцию проекта протокола предварительного распределения площадей. Результат доложить в срок до 20.01.2010.

VIII. О плане работы Градостроительно-земельной комиссии города Москвы на I квартал 2011 г.

Приняты решения:

1. Одобрить в целом план работы Комиссии на I квартал 2011 г.
2. Дополнить план работы Комиссии на I квартал 2011 г. вопросами подготовки отраслевых схем.
3. Членам Комиссии по мере готовности вносить для включения в план работы Комиссии предложения по рассмотрению вопросов, обозначенных в п.п. 2.1-2.9 Положения о Комиссии.

IX. О продлении срока строительства по инвестиционным контрактам, срок реализации которых истекает до 31.12.2010.

Приняты решения:

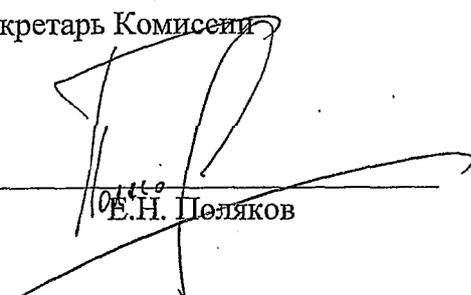
1. Признать целесообразным продление на 3 месяца сроков строительства объектов по инвестиционным контрактам, срок реализации которых истекает до 31.12.2010.
2. Хуснуллину М.Ш. подготовить и внести на заседание Правительства Москвы, запланированное на 28.12.2010, проект правового акта Правительства Москвы, предусматривающий продление срока строительства по инвестиционным контрактам, срок реализации которых истекает до 31.12.2010 до марта 2011 г. включительно, без применения штрафных санкций.

Утверждаю:
Мэр Москвы

С.С. Собянин

_____ 2010

Секретарь Комиссии



Е.Н. Поляков

30.12 2010