

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПРОТОКОЛ

заседания инвестиционного совета при Главе города Сургута

25.12.2020
14.30 часов

Администрация Сургута



№ _____
ВКС

Присутствовали:

Члены комиссии:

Жердев
Алексей Александрович

заместитель Главы города

Кривцов
Николай Николаевич
Шмидт

заместитель Главы города

Владимир Эдуардович

заместитель Главы города

Новикова
Маргарита Александровна

директор департамента финансов

Солод
Сергей Викторович

Директор департамента архитектуры
и градостроительства, главный архитектор

Валгушкин
Юрий Викторович

заместитель директора департамента
архитектуры и градостроительства

Прилипко
Олег Васильевич

председатель комитета по земельным
отношениям

Кураева
Елена Викторовна

начальник правового управления

Петрик
Светлана Васильевна

начальник управления инвестиций и развития
предпринимательства

Гужва
Богдан Николаевич

депутат Думы города

Калининченко
Татьяна Викторовна

депутат Думы города

Пономарев
Виктор Георгиевич

депутат Думы города

Стельмах
Андрей Васильевич

генеральный директор ЗАО «СТЕЛ и К»,
директор ООО «Югорские закрома»

Шевелев
Владимир Сергеевич

управляющий региональным подразделением
Группы ВТБ в ХМАО-Югре

Юсупов
Рустем Равильевич

член Региональной ревизионной комиссии
Регионального отделения Общероссийского
общественного движения «НАРОДНЫЙ ФРОНТ
«ЗА РОССИЮ» в Ханты-Мансийском
автономном округе – Югре

Приглашенные:

Кипершайн
Анатолий Анатольевич

представитель от УК «Град», руководитель
проекта

Повестка дня:

1. Об избрании председателя совета.

Докладчик: Петрик Светлана Васильевна, начальник управления инвестиций и развития предпринимательства.

2. О возможности предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, для реализации масштабного инвестиционного проекта «Жилой квартал Пойма», реализуемого в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре.

Докладчик: Петрик Светлана Васильевна, начальник управления инвестиций и развития предпринимательства.

Содокладчик:

Кипершайн Анатолий Анатольевич, представитель УК «Град», руководитель проекта

На заседании инвестиционного совета присутствовало 16 членов совета из 29.
Кворум имеется (55%)

Томазова А.Н. - открыла заседание инвестиционного совета, предложила перейти к обсуждению вопросов повестки.

Первый вопрос повестки: Об избрании председателя совета.

СЛУШАЛИ:

Петрик С.В. - сообщила, что в соответствии с п. 3.1. раздела 6 Положения об инвестиционном совете при Главе города Сургута, утвержденного распоряжением Администрации Сургута от 18.11.2019 № 2434 "Об инвестиционном совете при Главе города Сургута", в связи с отсутствием председателя совета и заместителя председателя заседание ведет член совета, избранный из состава присутствующих на заседании членов совета, и предложила для избрания членом совета от 25.12.2020 кандидатуру и.о. Главы города Томазовой А.Н.

Предложила членам совета перейти к голосованию по данному вопросу.

Голосовали:

«За» - 16 (единогласно);

«Против» - 0;

«Воздержался» - 0.

РЕШИЛИ:

1. Избрать председателем совета от 25.12.2020 и.о. Главы города Томазову А.Н.

Второй вопрос повестки: О возможности предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, для реализации масштабного инвестиционного проекта «Жилой квартал Пойма», реализуемого в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре.

СЛУШАЛИ:

Петрик С.В. - сообщила, что в соответствии с порядком предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов с целью обеспечения прав граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, в ХМАО-Югре, утвержденным постановлением Правительства автономного округа от 14.08.2015 № 270-п (далее – Порядок), в Департамент экономического развития ХМАО-Югры поступило заявление от ООО «УК Град» о предоставлении земельного участка (кадастровый номер 86:10:0000000:22169), собственность на который не разграничена в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта «Жилой квартал Пойма» и документы, подтверждающие соответствие заявителя, требованиям п. 2.1., 2.2. вышеуказанного Порядка.

Сообщила о том, что земельный участок находится в функциональной зоне «Зона малоэтажной жилой застройки». В настоящее время проектом генерального плана предусмотрены изменения данной функциональной зоны на «Зону многоэтажной жилой застройки», что в свою очередь повлечет за собой увеличение кадастровой стоимости. Так же земельный участок находится в границах зон с особыми условиями использования «Зона затопления» и «Охранная зона транспорта. Приаэродромных территорий». В целях реализации инвестиционного проекта инвестору необходимо будет осуществить дополнительное согласование архитектурно-планировочных решений с правообладателями объектов, а именно ООО «СГЭС», АО «Россети Тюмень», Тюменское МТУ Росавиация, а также разработать комплекс мер обеспечивающий инженерную защиту территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивание и другого негативного воздействия в соответствии с Водным кодексом РФ.

Данный земельный участок располагается в границах горного отвода, в связи с чем письмом от 18.12.2020 было получено согласование на реализацию данного инвестиционного проекта от ПАО «Сургутнефтегаз», как правообладателя горного отвода.

Предложенный инвестиционный проект «Жилой квартал Пойма» реализуется в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства,

пострадавших от действий (бездействия) застройщиков. В качестве обеспечения прав граждан 56 участников долевого строительства жилыми помещениями будет осуществлена достройка и ввод в эксплуатацию жилого дома №6 в микрорайоне 44.

Инвестиционный проект «Жилой квартал Пойма» соответствует критериям, установленным п. 4 ст. 11 закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийского автономного округа – Югре» от 03.05.2000 № 26-оз.

ВЫСТУПИЛИ:

Шмидт В.Э.- сообщил, что запланировано внесение изменений в генеральный план города, в связи с чем будет скорректирована кадастровая стоимость земельного участка. В том числе озвучил имеющееся обременение в виде размещенных на данном земельном участке сетей ООО «СГЭС» и АО «Россети Тюмень». От данных организаций получены соответствующие письма о необходимости согласования при разработке проектной документации и проведению работ по освоению участка.

Томазова А.Н. - предоставила слово представителю инвестора ООО УК «Град»

Кипершайн А. А., - выступил с презентацией проекта и сообщил о том, что планируется освоение земельного участка с учетом стандартов комплексного развития территорий, который был утвержден Министерством строительства РФ и финансовым институтом развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ», при участии ООО «КБ Стрелка». Основные критерии, которые предусматриваются данным проектом — это функциональное разнообразие построенного жилья и коммерческой недвижимости, компактная и плотная застройка. На сегодняшний день разработан базовый мастер-план этой территории, на которой предполагается разместить жилую застройку, общественную застройку (3,5 Га), социальные объекты (4,4 Га), территорию общего пользования. Расчетная численность жителей данного жилого района ориентировочно составит 6000 человек, при жилищной обеспеченности 30 кв.м/чел. На данной территории планируется школа на 1100 человек, детский сад на 600 мест, возможно это будет три сада (120, 180, 300 мест соответственно). Планируемый объем жилья 180 000 кв.м., коммерческих помещений 9500 кв.м. при плотности застройки 18 000 кв.м.

В данном проекте предусмотрены три формата жилья «Урбанвиллы», «Кварталы» и «Башни». При реализации проекта территория лесопарковой зоны и озера будут интегрированы в общий контекст застройки.

Также сообщил, что риск увеличения кадастровой стоимости земельного участка после внесения изменений в генеральный план принят к сведению.

Калиниченко Т.В. - предложила более подробно обсудить проект по достройке дома № 6 в микрорайоне 44.

Согласно имеющейся информации, при достройке этого жилого дома появятся дополнительно 7878 кв.м. жилых и нежилых помещений. Эти помещения инвестор вправе реализовать на своё усмотрение, и вырученные средства направить на компенсацию затрат, вложенных в данный проект. При средней стоимости квадратного метра около 70 тыс. руб., инвестор может получить дополнительную

выручку 550 млн. рублей., что в свою очередь составит 120 млн. рублей прибыли. Кроме того, инвестору будет предоставлен земельный участок площадью 22 Га бесплатно. Попросила уточнить, каким образом определяется закономерность предоставления земельного участка - от фактического убытка от реализации проекта или от объема инвестиций в достройку?

Также предложила обратить внимание на принимаемый в Государственной Думе РФ закон «О расширении прав дольщиков», который наделяет полномочиями «Фонд защиты прав дольщиков – участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства – многоквартирных домов. Предложила привлечь к решению вопроса Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Шмидт В.Э. – сообщил, что согласно закона 26-ОЗ "О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре" кадастровая стоимость запрашиваемого земельного участка сопоставляется с размером оказываемой поддержки дольщикам.

Также отметил, что имеющегося объема средств, которыми располагает Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, недостаточно чтобы решить проблему восстановления прав всех граждан-участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

Кипершайн А.А. - по вопросу возможности реализации 7878 кв.м. пояснил, что достраиваемый объект (дом №6 в мкрн. 44) является собственностью ООО «Север.Строй.Партнер» и только оно сможет реализовать данные площади, поскольку является застройщиком.

ООО «УК «Град» выступает в качестве инвестора при реализации данного проекта.

Гужва Б.Н. – попросил уточнить, каким образом рассчитывался размер компенсации дольщикам, почему он одинаковый по 7 678 000 рублей? Каким образом будет осуществлена поддержка дольщиков?

Кипершайн А.А. - пояснил, что сумма на достройку дома, согласно расчета составит порядка 430 млн. руб. Поскольку поддержка будет осуществлена в виде достройки и ввода в эксплуатацию дома, размер поддержки в расчете на 1 (одного)дольщика определен путем соотношения затрат на достройку и количества обманутых дольщиков - 56 чел. Конкретная методика расчета действующим законодательством не предусмотрена.

Гужва Б.Н. – Задал вопрос по запрашиваемому земельному участку для реализации проекта «Жилой квартал Пойма». Инвестором запланировано строительство 180 000 кв.м. жилья на земельном участке с функциональной зоной - «Зона малоэтажной жилой застройки». Параметры проекта подразумевают необходимость изменения

функциональной зоны. Считает решение о возможности предоставления земельного участка преждевременным.

В связи с дефицитом земельных участков на территории города, попросил подготовить и предоставить членам инвестиционного совета следующую информацию:

- сведения о реализации аналогичных проектов, в отношении которых уже были приняты положительные решения о предоставлении земельных участков в аренду без торгов;

- перечень оставшихся проблемных домов и количество дольщиков;

- перечень земельных участков, потенциально возможных для реализации путем проведения аукциона.

Считает, что доступ к земельным участкам имеют лишь те застройщики, которые готовы решать проблемы дольщиков. Отсутствует конкуренция.

Жердев А.А. – прокомментировал, что Администрация города уже более 1,5 лет занимается проблемой дольщиков. Согласился с Гужвой Б.Н., что конкуренция должна быть, но и в реализации подобных проектов принцип конкуренции соблюдается. По данному жилому дому № 6 была проведена работа с более чем с двадцатью фирмами – застройщиками и местными, и из других регионов. Напомнил, что это первый инвестор, который согласился на этот «недострой», так как проект требует больших финансовых вложений в связи с низкой строительной готовностью (19%). Заявленный земельный участок с кадастровым номером 86:10:0000000:22169 не осваивается, не обеспечен инженерной инфраструктурой, и в настоящее время не приносит доход городу. После освоения данного земельного участка город получит новые жилые площади, рабочие места, социальные объекты и доход от аренды земельного участка.

Так же в обсуждении вопроса приняли участие: Новикова М.А., Юсупов Р.Р.

Голосовали:

«За» - 14;

«Против» - 1;

«Воздержался» - 1

РЕШИЛИ:

1. Принять положительное решение по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 86:10:0000000:22169, находящегося в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта «Жилой квартал Пойма», реализуемого в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре.

2. В срок до 31.01.2021 управлению инвестиций и развития предпринимательства, департаменту архитектуры и градостроительства, земельному комитету подготовить информацию о ходе реализации аналогичных проектов, в отношении которых уже были приняты положительные решения о предоставлении

земельных участков в аренду без торгов, перечень оставшихся проблемных домов и количество дольщиков, перечень земельных участков, потенциально возможных для реализации путем проведения аукциона.

И.о. Главы города,
председатель инвестиционного совета



А.Н. Томазова

Секретарь инвестиционного совета



Е.В. Бражник

Протокол вела:
Бражник Елена Владимировна
тел. (3462) 52 23 23