УТВЕРЖДАЮ
Председатель Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

К.П. Тимофеев

77-07-397/6
29-12-2016

Протокол
совещания по вопросу предоставления земельного участка по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО) для реализации проекта строительства объекта гаражного назначения в рамках масштабных инвестиционных проектов

г. Москва **21 декабря 2016 г.**

Совещание проводил: **Абдулин К.А.**

Присутствовали:

Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест)	**Христофорова О.А.** **Ознобишина Н.С.**
Департамент городского имущества города Москвы	**Татаринова Т.Д.**
Префектура Северо-Западного административного округа (СЗАО) города Москвы	**Клычкова Е.И.**
АПК «НЕМАН»	**Чирков А.К.** **Дубицкая Л.Ф.** **Дорожкин С.И. (привлеченный инвестор)**

Отметить отсутствие на совещании представителей Департамента строительства города Москвы, Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы

Принять к сведению:

1. Сообщение **Дубицкой Л.Ф. (АПК «НЕМАН»)** о том, что:

1.1. В настоящее время 706 граждан-соинвесторов подписали документацию, подтверждающую их готовность участия в реализации проекта с учетом стоимости машиноместа в размере 350 000 рублей, 21 человек производит продажу машиномест с условием передачи обязательств по участию в реализации объекта.

1.2. Общая площадь объекта составляет 50 000 м^2, из них 35 000 м^2 под размещение гаража на 1000 машиномест и 15 000 м^2 под коммерческую составляющую (функционал в настоящее время не определен).

Всего на 1430 м/мест, с опцией 1340 р/мес

1.3. АПК «НЕМАН» с инвестором подписан договор о готовности инвестора финансировать строительство объекта гаражного назначения по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО).

1.4. Планируется осуществлять строительство объекта в 2 очереди. В соответствии с расчетами ГУП «НИиПИ Генплана» максимальная площадь объекта составляет 85 000 $м^2$.

1.5. В настоящее время на участке расположено 820 гаражей.

2. Сообщение **Дорожкина С.И. (привлеченный инвестор)** о том, что:

2.1. Инвестор представляет организацию, имеющую опыт участия в строительстве крупных объектов в городе Москве.

2.2. По предварительным расчетам себестоимость машиноместа составляет порядка 700-800 тыс.руб.

2.3. При осуществлении предварительных расчетов инвестиционной привлекательности проекта инвестором не была учтена арендная плата за земельный участок, предоставляемый для реализации масштабного инвестиционного проекта. Необходима дополнительная проработка указанного вопроса.

3. Сообщение **Татариновой Т.Д. (Департамент городского имущества города Москвы)** о том, что:

3.1. Департамент городского имущества города Москвы не имеет возражений по вопросу реализации объекта гаражного назначения по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО).

3.2. Разделение земельного участка по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО) для строительства в две очереди единого объекта не представляется возможным. ??

4. Сообщение **Клычковой Е.И. (префектура СЗАО города Москвы)** о том, что АПК «НЕМАН» не представлена в префектуру СЗАО города Москвы документация, подтверждающая готовность инвестора финансировать строительство объекта гаражного назначения.

5. Сообщение **Абдулина К.А. (Москомстройинвест)** о том, что:

5.1. Согласно предварительному расчету, представленному Департаментом городского имущества города Москвы, плата за первый год аренды земельного участка по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО) для строительства объекта гаражного назначения с коммерческой составляющей общей площадью 50 000 $м^2$ составляет порядка 230 млн. рублей. При увеличении площади объекта арендная плата также увеличивается.

5.2. При продаже машиномест в указанном объекте гаражного назначения по стоимости 350 000 рублей (как заявлено АПК «НЕМАН») невозможно обосновать инвестиционную привлекательность проекта.

Приняты решения:

6. Рекомендовать **АПК «НЕМАН»** совместно с инвестором дополнительно проработать вопрос целесообразности реализации проекта строительства объекта гаражного назначения по адресу: Неманский проезд, вл. 12-14 (СЗАО).

Леонов К.Д., тел. 8-495-620-20-00*69-604

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

В соответствии с поручением Комитета, согласно Протоколу совещания от 05.08.2016 г. №77-07-228/6 АПК «Неман направляет необходимую документацию для предоставления ему земельного участка под строительство гаражного комплекса (далее по тексту ГК) по адресу: Неманский проезд, вл.12-14.

В период с 03.10. 2016 г. по 03.11.2016 Правление АПК «Неман» провело 24 собрания (Протоколы прилагаются), на которых членам Кооператива была предоставлена документация по подготовке строительства ГК начиная с 2011 года и даны разъяснения по задержке строительства. Кроме того, вторично предложено подписать предварительный Договор о строительстве ГК. В итоге из 820 чел. 662 чел. подписали предварительный договор, 38 чел. отказались его подписывать, 16 чел. пока не определились, 4 чел. подпишут только основной Договор, 12 чел. решили продать свои гаражи, 88 чел. не вышли на связь. Работа с членами Кооператива по подписанию договора продолжится.

Необходимо отметить, что некоторые члены Кооператива сомневается в том, что ГК вообще будет построен. Ведь еще в 2011 году Кооператив уже имел Акт о выборе земельного участка, подписанные Договоры об участии членов Кооператива в строительстве ГК (750 чел.), договоренность с Инвестором и предпроектную проработку, сделанную мастерской «Моспромпроекта». Но в 2012 году на совещании в Москомстройинвесте было принято решение ждать завершения Проекта-планировки территории линейного участка улично-дорожной сети – участка МКАД от проспекта Маршала Жукова до Волоколамского шоссе, т.к. земельный участок, на котором расположен АПК «Неман» входил в данный проект. Наконец, 16.07 2015 г. Постановлением Правительства Москвы № 444-ПП был утвержден проект планировки, однако вопрос о строительстве ГК до сих пор так и не решен, несмотря на то, что Мэром г. Москвы Собяниным С.С., зам. Мэра Москвы в правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Хуснуллиным М.Ш., Министром Правительства Москвы, руководителем Департамента городского имущества Ефимовым В.В. весной 2016 г. были даны поручения Москомстройинвесту рассмотреть вопрос на ГЗК о выделении земельного участка для строительства ГК без торгов.