Депутату Государственной Думы

Федерального собрания РФ

Ресину В.И.

24.01.2022 г. № 01/22

Уважаемый Владимир Иосифович!

От имени всех членов Авостояночного потребительского кооператива «Неман» обращаемся к Вам с просьбой оказания поддержки в осуществлении Масштабного инвестиционного проекта строительства гаражного комплекса по адресу: г. Москва, Неманский проезд, влад.13-15 (Землеотвод на основании Распоряжения Ворошиловского района г. Москвы от 1981 г. Приложение №1).

Ранее земельный участок с кадастровым номером 77:08:0008007:12 площадью 2,6 га по адресу: г. Москва, Неманский пр., вл. 13-15 был предоставлен АПК «НЕМАН» по договору аренды **от 30.05.2002 № М-05-504573 сроком на 1 год** для надстройки существующих гаражей с последующей пролонгацией этого договора.

Данный договор расторгнут 01.03.2011 на основании письма-уведомления ТУ ДЗР. Указанный земельный участок снят с государственного кадастрового учета (далее-ГКУ) и ГУП Дирекция гаражного строительства оформила данный ЗУ на свою организацию, поставив его на кадастровый учет, с целью строительства гаража-стоянки (Приложение №2). Тем самым был совершен рейдерский захват земельного участка на уровне кадастрового учета. Председатель кооператива обратился в Префектуру СЗАО г. Москвы с просьбой отстоять право кооператива на строительство гаражного комплекса. Благодаря профессиональной помощи кооперативу, Префектура совместно с ТУ УГР выпустили Акт о выборе земельного участка для строительства гаражного комплекса (Приложение №3).

В границах рассматриваемого земельного участка расположены 820 металлических гаражей, на ГКУ данные гаражи не разрешали ставить под разными предлогами.

Градостроительная документация:

Указанный земельный участок расположен:

- в границах разработки проекта планировки территории, утвержденного ППМ **от 16.07.2015 № 444-ПП**. Согласно данному проекту рассматриваемый земельный участок отображен по существующему положению;

- в границах разработки проекта планировки территории, утвержденного ППМ

от 22.06.2021 № 907-ПП. Согласно данному проекту планировки рассматриваемый земельный участок частично (площадь – 12,3 кв. м) попадает в границы территории, предназначенной для благоустройства без сноса объектов.

ПЗЗ: фактическое использование.

Таким образом, действующей градостроительной документацией испрашиваемая территория **под дальнейшее развитие не попадает, снос объектов не предусмотрен**.

Строительство объекта гаражного назначения:

25.04.2016 поступило обращение АПК «НЕМАН» о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 без проведения торгов для строительства объекта гаражного назначения в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (далее - МАИП).

Департаментом строительства города Москвы представлено заключение о соответствии проекта строительства указанного объекта критериям МАИП.

В Москомстройинвесте с участием АПК «НЕМАН» проведены совещания 03.08.2016 и 21.12.2016, по результатам которых АПК «НЕМАН» рекомендовано совместно с инвестором проработать вопрос целесообразности реализации данного проекта.

Однако, до настоящего времени данный вопрос **на ГЗК не рассмотрен из-за того, что на совещании в Москомстройинвесте кооперативу и Инвестору были озвучены данные по кадастровой стоимости ЗУ (900 млн. руб.), которые были завышены втрое и сумма выплаты аренды ЗУ по договору на период строительства (710 млн. руб.).**

Кооператив предоставил в Москомстройинвест Договоры, по дписаные членами кооператива (750 чел.) об участии в долевом строительстве (доля 350 тыс. руб.) ГК с привлечением Инвестора.

Важно отметить, что в кооперативе есть отделение Совета ветеранов района Строгино (75 чел.).

Члены кооператива и Инвестор не согласились с таким финансовым бременем и стали отстаивать пересмотр права и условий аренды ЗУ в судах, которые продолжаются до настоящего времени.

ПОЯСНЕНИЕ К ПРОЕКТУ:

По статистическим данным легковые автомобили частных владельцев (в зависимости от климатических условий страны или других факторов) находятся в пути в среднем 1 – 2 часа, а 22 – 23 часа стоят на автостоянках или на улицах, занимая большие площади и затрудняя работу городского транспорта. Наиболее остро стоит

проблема парковки личного автотранспорта во дворах жилых районов с большой концентрацией населения.

В связи с этим в больших городах строятся многоэтажные гаражные комплексы, размещаемые на территориях, прилегающих к жилым застройкам. Такие комплексы подключены к городским коммуникациям, т. е. имеют освещение, водопровод, канализацию, отопление (не во всех паркингах) и вентиляцию.

Преимущества всех многоэтажных гаражей заключаются в том, что они кроме надежной охраны обеспечивают хороший сервис, так необходимый владельцам машин. Здесь предусматриваются автомойки, станции технического осмотра и мелкого технического ремонта, магазины автозапчастей. Также необходимо предусмотреть утилизацию и вывоз из гаража отработавших смазочных масел, жидкостей функционального назначения (например, таких, как «тосол») и других расходных материалов, накапливающихся после технического обслуживания личного автотранспорта.

Создание таких гаражных комплексов позволит снизить выбросы отработавших газов автомобилей в атмосферу города при утреннем прогреве двигателей автотранспорта, облегчит проблему пропускной способности улиц и проспектов, позволит улучшить санитарную и экологическую обстановку во дворах жилых зданий за счет отвода основной массы автомобилей в многоэтажные гаражи, а также повысить безопасность сохранности автомобилей, что является тоже немаловажным фактором в вопросе об эффективности создания многоэтажных паркингов в комплексе с предоставляемыми в них автоуслугами (продажа запчастей к автомобилям, ремонт и мойка автомобилей).

Руководствуясь этими данными, Автостояночный потребительский кооператив «Неман», вот уже более 20-ти лет, прилагая огромные усилия, пытается осуществить желание членов кооператива, а именно:

1. **Строительство многоэтажного гаражного комплекса на 1200 мм/м.**
2. **Строительство «Молодежного многофункционального центра технического творчества» на территории гаражного комплекса, с привлечением к сотрудничеству студентов-волонтеров МАИ и МАДИ.**
3. **Построить на народные деньги православную Часовню во имя Святителя Николая на территории гаражного комплекса.**

Проектируемый объект представляет собой многоэтажный (6 этажей) капитальный гараж боксового типа на 1200 машиномест с помещениями для автомойки, шиномонтажа, мелкого ремонта и помещения для хранения шин.

1. По проведенным расчетам НПО Т и Д №5 ГУ НИИ и ПИ Генплана города Москвы (Договор № 5/67-13) нагрузка от объекта гаражного комплекса (ГК) в утренний час «пик» может составлять порядка 250 автомобилей. Из них 220 автомобилей на выезд и 30 на въезд. В вечерний час «пик» нагрузка более растянута по времени и поэтому меньше. При реализации предложенных мероприятий по транспортному обслуживанию проектируемого объекта и с учетом проектируемой развязки улично-дорожной сети (далее УДС), такая нагрузка не окажет большого влияния на прилегающую УДС.

2. В соответствии с разработанной схемой транспортного обслуживания въезд к объекту будет осуществляться с Неманского проезда в створе Строгинского бульвара, а выезд – на Неманский проезд напротив д.13, корп.2. Между въездом и выездом необходимо устройство дополнительной полосы движения для минимизации влияния от проектируемого объекта на прилегающую УДС.
3. Проектом предусмотрены удобные пешеходные связи проектируемого объекта с прилегающей жилой застройкой (регулируемые пешеходные переходы) как до осуществления строительства развязки УДС, так и после (строительство подземного пешеходного перехода и устройство регулируемого пешеходного перехода).

4. Согласно плану межевания территории по адресу: г. Москва, Неманский проезд, владение 15-18, разработанному в составе проекта планировки линейного объекта участка УДС - участка МКАД от проспекта Маршала Жукова до Волоколамского шоссе и утвержденного постановлением Правительства Москвы от 16.07.2015 № 444 – ПП, земельный участок, на котором расположен АПК «Неман», претерпел изменения. Для корректировки линий градостроительного регулирования линейного объекта участка УДС – МКАД от проспекта Маршала Жукова до Волоколамского шоссе отделом ЛГР ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» был выполнен и согласован разбивочный чертёж-акт линий градостроительного регулирования (далее РЧА ЛГР).

5. **<u>Инвестиционный проект:</u>**

- целью инвестиционного проекта является привлечение и вложение средств в строительство, эксплуатацию гаражного комплекса в рамках МаИП для извлечения прибыли.

Земельный участок (2,61 га) с кадастровым номером 77:08:0008007:12, на котором с 1986 года расположены металлические гаражи (820), для осуществления МаИП, выделяется на Градостроительной земельной комиссии (далее ГЗК) без проведения торгов (Распоряжение мэра Москвы №480-РМ от 17 июня 2015 года).

- **заключение Инвестиционного контракта**

6. **Технический заказчик и его функции**
   В соответствии с п.22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ Застройщик-Инвестор заключает договор со службой Технического заказчика, который от имени Застройщика-Инвестора выполняет весь комплекс инжиниринговых услуг в строительстве, начиная с:
   - получения ГПЗУ (градостроительного плана земельного участка);
   - внесения изменений в ПЗЗ (правила землепользования и застройки);
   - определение технико-экономических показателей;
   - получение исходно-разрешительной документации:
   - проектирование;
   - согласование проектной документации;
   - планирование СМР (строительно-монтажных работ);
   - выбор генподрядчика;
   - строительство;
   - мониторинг СМР;
   - сдача объектов в эксплуатацию.

7. **Основные технико-экономические показатели.**
   В 2016 году Москомархитектурой были определены технико-экономические показатели (ТЭП) гаражного комплекса по адресу: г. Москва, Неманский проезд, вл. 15-18:
   - строительный объём – 156023 м3;
   - общая площадь объекта – 50330 м2;
   - одно машино-место (далее м/м) составляет 38 м2
   Количество м/м:
   - 225 м/м на этаже,
   - 1125 м/м на 5 этажах.
   - 75 м/м на 1-м этаже (для членов Совета ветеранов АПК «Неман»).

- 10 постов автосервиса (1-й эт.)
- камеры хранения автошин (1-й т.)
- офисные помещения (1-й эт.)

Ориентировочный расчёт стоимости строительства не отапливаемого гаражного комплекса.

600 000 тыс. руб.

Стоимость кв.м. – 13157,89 руб.

Стоимость одного м/м составляет 500 000 руб.

Расчет выполнен в соответствии с «Территориальные сметные нормативы для Москвы ТСН-2001г.

Большинство членов кооператива (750 чел.) дважды подписали предварительный договор долевого участия в строительстве гаражного комплекса с долей 350 000 рублей.

С Инвестором было подписано Соглашение о намерениях, по которому он получает 15 000 м2 от общей площади объекта. Рыночная стоимость м/м в таком гаражном комплексе колеблется от 800 000 руб. до 1 200 000 руб., что позволяет Инвестору получить прибыль.

Актуальность вопроса по созданию Молодежного многофункционального центра технического творчества

Вопрос формирования инфраструктуры для социально-культурного досуга молодежи стоит необычайно остро. Объективные современные условия:

- сокращаются непосредственные социальные контакты;

- по результатам опросов выявлено, что современное поколение испытывает дефицит базовых ремесленных навыков, конструирования и изобретательства;

- подростки и молодёжь имеют пониженную физическую активность, что влияет на резистентность организма к современным угрозам;

- молодое поколение утрачивает патриотизм, ухудшается знание истории, заинтересованность в перспективе развития страны;

- городское хозяйство испытывает острую нехватку специалистов со средним профессиональным образованием в области столярного,

слесарного дела, станкостроения, радиотехники, электронного приборостроения, робототехники и др.;

- отмечается дефицит территориальных ресурсов и бюджетных средств для строительства социальных объектов.

ТЭП строительства «Молодежного многофункционального центра технического творчества»:

- строительный объём – 1750 м3
- общая площадь объекта – 500 м2
- высота здания 3.5 м.

Здание может быть построено с применением металлических конструкций и сэндвич-панелей.

Расчёт стоимости проектируемого объекта в текущих ценах на 01.12.2021 г. составляет:
- 12000 р. - 1 м2
- 500 м2 = 6000000 руб.

Департамент городского имущества и «Москомстройинвест» поручили АПК «Неман» составить Технико-экономическое обоснование (ТЭО) Масштабного Инвестиционного проекта для рассмотрения его на Градостроительной земельной комиссии (ГЗК). В случае принятия ГЗК соответствующего решения Департамент городского имущества города Москвы обеспечит оформление земельно-правовых отношений с АПК «Неман», в рамках МАиП, в установленном порядке.

Проблема заключается в том, что Москомстройинвест не устраивает наш Инвестор.

Просим Вас помочь нашему кооперативу в поиске Инвестора. А,также поддержать этот Проект и считать его пилотным для подобных автостоянок в стране.

Владимир Иосифович, желаем Вам крепкого здоровья и успехов в благородном служении Отечеству!

Председатель АПК «Неман» Чирков А.К

Исп. Дубицкая Л.Ф.Тел. +7(925)3277212