

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. заместителя Главы г. Сочи,
директора департамента
строительства администрации г.Сочи

П.А. Терехов

«23» января 2019 г.

ПРОТОКОЛ

совещания по вопросу проработки возможных вариантов, соответствующих правовым и градостроительным нормам, реализации проекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по ул. Ленина Адлерского района г. Сочи, застройщик - ООО «ЖК» Курортный»

администрация города Сочи, 80 кабинет 23 января 2019 года 14 ч.30 мин.

Участник	Должность
Толмачев Алексей Борисович	И.о. первого заместителя Главы города Сочи
Терехов Павел Александрович	И.о. заместителя Главы г. Сочи, директора департамента строительства администрации города Сочи
Кирсанов Антон Владимирович	И.о. директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства.
Неудачный Михаил Николаевич	Заместитель директора департамента строительства
Тлиф Ислам Халидович	Директор МБУ г. Сочи "ЦГТ"
Гулий Наталья Викторовна	Заместитель директора правового департамента
Нунаев Шамиль Абазович	Руководитель ГК «Альпика»
Шишманов Дмитрий Геннадьевич	Проектировщик ГК «Альпика»
Курочкин Валерий Петрович	Внешний управляющий ООО «ЖК» Курортный»
Шугаев Дмитрий Васильевич	Представитель внешнего управляющего ООО «ЖК» Курортный»
Мец Александр Викторович	Заместитель директора ООО «ЖК» Курортный»
Тхор Сергей Борисович	Председатель комитета кредиторов ООО «ЖК» Курортный»

ПОВЕСТКА ДНЯ: вопрос корректировки проектной документации многоквартирного жилого комплекса ООО «ЖК» Курортный», расположенного по ул. Ленина Адлерского района г. Сочи, с учетом расположенных на земельном участке объектов водоснабжения и электросетевого хозяйства, объектов незавершенного строительства.

Секретарь: главный специалист отдела муниципального контроля строительной деятельности департамента строительства администрации города Сочи – Е.В. Воронцова.

Слушали:

1. Сокращение санитарно-защитной зоны.

Приняли к сведению информацию о существовании санитарно-защитной зоны очистных сооружений на территории проектируемого объекта, отсутствующей при выдаче предыдущего градостроительного плана. В периметр охранной зоны попадают существующие объекты незавершенного строительства. Санитарная зона не затрагивает часть земельного участка, предполагаемой ко второй очереди строительства. Проект по уменьшению СЗЗ разработан, направлен на утверждение в Роспотребнадзор Краснодарского края, получен отказ в корректировке границ санитарной зоны. Сроки и возможность сокращения не определены.

Решили:

1) И.о. первого заместителя Главы г. Сочи (Толмачеву А.Б.) и И.о. заместителя Главы г. Сочи, директора департамента строительства (Терехову П.А.) проработать вопрос возможности корректировки СЗЗ с главным санитарным врачом Краснодарского края.

2. О пересечении границы правомерного земельного участка незавершенными ОКСами.

Слушали:

Часть объектов незавершенного строительства выходит за границу правомерного земельного участка, затрагивая земельные участки, принадлежащие частным лицам.

Внешним управляющим проводится работа по урегулированию вопросов с собственниками смежных земельных участков с целью корректировки границ проектируемого земельного участка и возможностью сохранить существующие ОКС.

Куручкин В.П.

Корректировка границ земельного участка при условии согласия собственников смежных земельных участков невозможна в административном порядке, исключительно в судебном порядке.

И.Х. Тлиф

3. О наложение ареста на земельный участок.

На земельный участок наложен арест в виде запрета осуществления регистрационных действий и осуществления строительно-монтажных работ, ввиду наличия самовольных строений, возведенных не в соответствии с разрешением на строительство.

Также в ходе строительства был организован отвал грунта на территориях, по которым проходят линии водовода, что привело к оползневым процессам и обрыву линий. Суд обязал застройщика ликвидировать отвал и произвести противооползневые мероприятия для ликвидации последствий.

Для снятия ареста с земельного участка, с целью получения разрешения на строительство необходимо:

- решить вопрос с размещением или ликвидацией существующих зданий, расположенных не в соответствии с генпланом;
- ликвидировать отвал грунта;
- выполнить противооползневые мероприятия, обеспечивающие защиту магистрального водовода.

Решили:

1) Рекомендовать внешнему управляющему (Курочкину В.П.) при разработке проекта реализации мероприятия учесть необходимые меры для снятия ареста с земельного участка.

4. Получение разрешения на строительство.

Слушали:

Получение разрешения на строительство возможно после снятия ареста с земельного участка и решения вопроса с самовольно возведенными домами (либо признание права на незавершенные ОКСы либо снос). Допускается получение разрешения на строительство на часть земельного участка необремененного санитарно-защитными зонами ЛОС и ЛЭП, с учетом коэффициента использования территории на весь земельный участок, учитывая второй этап.

Получение разрешения на строительство на весь комплекс либо на второй этап возможно после корректировки границы СЗЗ.

С точки зрения градостроительного кодекса допускается увеличение этажности зданий (в отличие от первоначального проекта) и уменьшение количества домов в рамках действия градостроительной зоны и коэффициента использования территории.

И.Х. Тлиф

Руководителем ГК «Альпика» (Ш.А. Нунаев) отмечена возможность реализации первой очереди строительства на необремененной части земельного участка с целью удовлетворения требований участников долевого строительства, при условии их согласия.

Решили:

1) Внешнему управляющему (Курочкину В.П.) на очередном собрании кредиторов поднять вопрос о возможности удовлетворения прав кредиторов на первом этапе строительства на необремененной части земельного участка.

5. Проектирование.**Слушали:**

Отметили высокую стоимость подведения сетей инженерно-технического обеспечения в полном объеме на весь комплекс.

Отметили необходимость параллельного проведения работ по проектированию, снятию ареста с земельного участка, решения вопросов с уменьшением СЗЗ.

Решили:

1. Рекомендовать внешнему управляющему (Курочкину В.П.) разработать дорожную карту реализации мероприятия и предоставить ее в департамент строительства на согласование.

2. Рекомендовать внешнему управляющему (Курочкину В.П.) при проектировании предусмотреть поэтапное подведение инженерно-технических сетей к объекту.

Участники:

1. Неудачный М.Н.

2. Тлиф И.Х.

3. Курочкин В.П.

Протокол вел:
Е.В. Воронцова
8-988-14-14-204

