

ПРОТОКОЛ
собрания Экспертного Совета
Фонда «Проектная компания комплекса «Земля Олонхо» (ПКЗО)

Дата: 09.10.2015г.

Время: 15-00

Место проведения: г. Якутск, пр. Ленина, 30, ДП-2, 2-й этаж, актовый зал

Присутствуют:

Экспертный Совет ПКЗО в составе:

№	ФИО	Место работы, должность
1.	Борисов Андрей Саввич	Государственный советник РС (Я), Председатель Правления ПКЗО, Председатель Экспертного Совета ПКЗО
2.	Федорова Лена Валерьевна	директор ПКЗО, зам. директора АУ РС (Я) «Театр Олонхо»
3.	Гаврильев Кирилл Петрович,	директор Якутского художественного училища имени П.П. Романова;
4.	Борисова Айталипа Андриановна	заведующая кафедрой туризма ИЯиКНСВ РФ СВФУ имени М. К. Аммосова
5.	Винокурова Ульяна Алексеевна	профессор ФГБОУ ВПО «АГИИК»
6.	Владимиров Леонид Николаевич	ректор ФГБОУ ВПО «ЯГСХА»
7.	Власов Виталий Гаврильевич	директор АУ РС (Я) «Театр Олонхо»
8.	Илларионов Василий Васильевич	профессор, заведующий кафедрой фольклора ИЯиКНСВ РФ СВФУ имени М. К. Аммосова
9.	Алексеев Николай Николаевич	член Правления НО "Союза архитекторов Якутии"
10.	Михайлов Виктор Данилович	профессор кафедры философии СВФУ имени М. К. Аммосова
11.	Саввинов Андрей Саввич	профессор, заведующий кафедрой философии СВФУ имени М. К. Аммосова
12.	Неустроев Борис Федорович-Мандар Уус	академик Академии духовности Республики Саха (Якутия)
13.	Шишигин Иван Ильич	генеральный директор ОАО «Якутпроект»
14.	Алексеева Ирина Дмитриевна	главный архитектор г. Якутска, председатель Правления ОО «Союз архитекторов Якутии»
15.	Уарова Надежда Потаповна	специалист АУ РС (Я) «АРКТИКА», секретарь Экспертного Совета ПКЗО

Приглашенные:

№	ФИО	Место работы, должность
1.	Чекин Евгений Алексеевич	заместитель министра экономики РС (Я)
2.	Галина Геннадьевна Новикова	заместитель министра архитектуры и строительного комплекса РС (Я)
3.	Ефремова Инга Ивановна	заместитель руководителя Департамента по земельным отношениям Министерства имущественных и земельных отношений РС

		(Я)
4.	Борисов Мирослав Кузьмич	руководитель отдела государственной политики в области связи министерства связи и информационных технологий РС (Я)
5.	Сивцева Лена Николаевна	руководитель отдела экономики, финансов и ревизии МКИДР
6.	Шишигин Федор Ильич	генеральный директор ОАО «Якутагропромпроект», представитель консорциума по углубленной проработке Концепции (схемы зонирования) территории комплекса «Земля Олонхо»
7.	Охлопков Михаил Филиппович	член Правления ПКЗО, генеральный директор ООО «Адгезия»
8.	Ефимов Яков Ананьевич	председатель Коллегиального совета НП СРО «Союз строителей Якутии», руководитель строительного холдинга «Хотугу Дьизэ»
9.	Николаев Анатолий Семенович	член Попечительского Совета ПКЗО, генеральный директор ООО «ЦК «Сир»»
10.	Романов Прокопий Георгиевич	член Правления ПКЗО, генеральный директор ОАО «Сахапроект»
11.	Николаев Максим Христофорович	Зам. директора Дирекции строящихся объектов СВФУ имени М. К. Аммосова
12.	Говоров Дмитрий Сергеевич	директор ООО «Парк высоких технологий»

ПОВЕСТКА:

1. Вопросы земельных участков под развитие Национального инновационного комплекса РС (Я) «Земля Олонхо» – информация *М.К. Борисова, руководителя Департамента министерства связи и информационных технологий РС (Я), И.И. Ефремовой, заместителя руководителя Департамента по земельным отношениям Министерства имущественных и земельных отношений РС (Я), заместителя министра экономики РС (Я) Е.А. Чекина.*

2. Исполнение контрактных обязательств ПКЗО по углубленной архитектурной проработке Концепции (схемы зонирования) территории комплекса «Земля Олонхо» - информация *директора ПКЗО Л.В. Федоровой, генерального директора ОАО «Якутагропромпроект» Ф.И. Шишигина;*

3. Создание Проектного офиса для разработки технико-экономического обоснования проекта с оптимальным сочетанием всех составляющих проекта (коммерческой и социальной, экономической и архитектурно-технологической) - информация *генерального директора ООО «Адгезия» М.Ф. Охлопкова;*

4. Внесение изменений в проекты межевания и планирования, документ «Правила землепользования и застройки ГО «город Якутск»» в части кварталов «67» и «68», отведенных под развитие Национального Инновационного Проекта РС (Я) «Земля Олонхо» - информация *гл. архитектора г. Якутска, члена Экспертного Совета ПКЗО И.Д. Алексеевой.*

Андрей Борисов:

– Поскольку отсутствующие члены Экспертного Совета передали свои полномочия мне и Лене Федоровой, кворум у нас есть. Приглашенные подошли, некоторые подойдут чуть позже, мы можем начинать совещание.

Сегодня мы ведем кропотливую и пошаговую работу по вопросам земельных участков комплекса и концепции их обустройства. Весной-летом с.г. Глава нашей республики дал ряд

поручений ведомствам, который дал импульс минкомсвязи, земельщикам, министроу и СВФУ продолжить работу по концепции застройки комплекса «Земля Олонхо». По этим поручениям состоялись совещания на уровне как Главы республики Е.А. Борисова, так и на уровне заместителя председателя нашего правительства И.Г. Никифорова, министерства архитектуры и строительства, министерства экономики, министерства имущественных и земельных отношений, минкомсвязи... Тот этап, который проходим, это будущее проекта.

Сегодня мы проводим собрание Экспертного Совета нашей проектной компании, который должен рекомендовать ее Правлению выбрать механизм приобретения земельных участков под комплекс «Земля Олонхо» и один из вариантов промежуточной концепции его обустройства. Также мы должны определиться по механизму доработки выбранного варианта и оплаты услуг разработчиков.

Вместе с тем, эти вопросы напрямую связаны с земельными вопросами. У нас Ил Тумэном приняты поправки к Земельному кодексу РС (Я), которые дают возможность решить вопрос предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков, зарезервированных под комплекс «Земля Олонхо». Для этого мы должны добиться, чтобы проект «Земля Олонхо» был признан масштабным инвестиционным проектом согласно критериям Земельного кодекса. Поэтому мы сегодня должны обсудить и решить 4 вопроса.

По первому вопросу Мирослав Борисов:

- По вопросу освобождения земельного участка, задействованного под антенное поле Ростелекома, достигнуты договоренности с Минобороны РФ и Гидрометеослужбой РФ. В результате проведенной работы отключены радиостанции, обеспечивающие каналы связи для нужд Минобороны РФ и Гидрометеослужбы РФ. Действует 1 специальная радиостанция, обеспечивающая каналы связи по мобзаданию. В настоящее время проводится работа с федеральными органами государственной власти по передаче мобзадания от ПАО «Ростелеком» в ведение ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» (РТРС) услуг обслуживания этого передатчика от Ростелекома тоже РТРС. Принятие решения на федеральном уровне ожидается до конца года.

Андрей Борисов:

– Мы подготовили решение собрания по поводу земельного вопроса. Предлагаю поручить Л.В. Федоровой организовать работу по представлению требуемого пакета документов, подтверждающего соответствие проекта «Земля Олонхо» критериям масштабного проекта согласно положениям Земельного кодекса республики.

Лена Федорова:

– Критериев согласно Земельному кодексу шесть. Сегодня по предварительным данным и подсчетам проект отвечает 5-ти критериям из них. Главные критерии - общий объем инвестиций, предусмотренных масштабным инвестиционным проектом и соотношение объемов средств, вкладываемых частным инвестором и государством в реализацию масштабного инвестиционного проекта. Поскольку проект «Земля Олонхо» предусматривает в т.ч. и жилищное строительство, общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом в этой сфере, должен составить не менее 2 миллиардов рублей. Этому критерию наш проект отвечает, поскольку площади на жилые помещения и сумма затрат на них соответствуют указанным в кодексе критериям, известна и организация, желающая выступить инвестором в этом сегменте - ООО «Адгезия».

Мы должны соответствовать критерию, предусматривающему средства инвестора не менее 70 % от общего объема. Это, конечно же, основной и труднодостижимый критерий. Но

на сегодня по нашим предварительным расчетам этот критерий также выдерживается проектом «Земля Олонхо». Поскольку соотношение коммерческих площадей, в которых заинтересованы частные компании, и социальных площадей - примерно 70 на 30 в процентах.

Семен Сергеев:

– Земельный участок на кого планируется оформлять? Земельный вопрос должен приниматься на базе градостроительного документа, поэтому считаю, пока преждевременно принимать решение.

Андрей Борисов:

- Все рассматриваемые сегодня вопросы взаимосвязаны и этот вопрос в повестке у нас 4-й, главный архитектор города Ирина Алексеева даст на него ответ. Пока подходит представитель Министерства имущественных и земельных отношений, давайте приступим к обсуждению вопроса по исполнению контрактных обязательств нашей проектной компании перед разработчиками концепции обустройства территории комплекса.

По второму вопросу Лена Федорова:

– Мы провели в прошлом году Международный конкурс на ландшафтно-архитектурную концепцию комплекса «Земля Олонхо». Выявились победители – консорциум в составе Международной компании «Аруп» (Миланский и Московский офисы), архитектурной студии «Витторио Грасси» (Миланский офис) и ОАО «Якутагропромпроект». Согласно положению конкурса мы с участниками этого консорциума заключили контракты на общую сумму 280 тыс. евро. Они уже начали работать над углубленной проработкой концепции. Следует отметить, что эти работы достаточно капиталоемкие, поскольку включают большую часть работ по подробной разработке проекта планировки территории части квартала «67» и полностью квартала «68» г. Якутска, зарезервированных под развитие комплекса «Земля Олонхо». С достаточно большой площадью – почти в 50 га. Работы ведутся с учетом строительства объектов СВФУ и тех изменений, которые неизбежно возникают по ходу реализации проекта. Сегодня объединенная команда разработчиков представила 3 варианта концепции, из которых будет выбран один. И дальше согласно нему они должны продолжить работы, при этом предстоят не только расчеты по архитектурно-планировочной части, но и согласованно с нашими финансистами - экономические расчеты. В итоге мы должны получить разработанную концепцию проекта планировки территории комплекса с привлекательным для инвестора технико-экономическим обоснованием проекта.

На сегодня со стороны частных компаний в лице наших местных и иностранных – китайских, сингапурских, гонконгских, японских, с которыми велись переговоры, имеется неподдельный интерес к проекту, так как они видят перспективность и необходимость его реализации. Проект привлекателен со всех сторон. И нужно в первую очередь разработать концепцию на основе сводного ТЭО проекта и бизнес-планов отдельных объектов комплекса. Сегодня мы имеем рабочие проекты бизнес-планов по жилому сектору и Международному Центру Олонхо с Театром олонхо. Это наиболее коммерческие и наиболее социальные сегменты проекта.

В части ТЭО Международного Центра Олонхо в случае передачи в оперативное управление театрально-зрелищных и торгово-выставочных, гостинично-ресторанных площадок управляющей компании даже эта часть проекта, имеющая максимальную социальную нагрузку, может быть окупаема пусть даже со сроком в 7-8 лет. В этом объекте архитекторы постарались использовать основные принципы всего комплекса: площадки будут

универсальны по использованию и на объекте будут размещены резиденты коммерческой и социальной направленности.

Поэтому в целом пропорции, картинка, очертания ТЭО всего проекта обрисовываются. Предстоит провести работы по составлению бизнес-плана алмазно-ювелирного, общественно-торгового и других объектов комплекса. И все эти расчеты бизнес-планов должны лечь в основу техзадания по углубленной проработке концепции и сводного ТЭО всего комплекса.

Сегодня по оплате услуг разработчиков концепции и ТЭО стоит перед нами дилемма. С одной стороны гарантии нужны инвесторам, с другой – государству. Участники проекта, которые официально изъявили желание выступить соинвесторами, хотят гарантий со стороны государства, что их усилия по софинансированию строительства комплекса и реализации проекта, в т.ч. по оплате услуг проработчикам концепции и технико-экономического обоснования, не пропадут для них «даром» и они получают свою долю по застройке площадей комплекса. С другой стороны государство тоже нуждается в гарантиях, чтобы инвестор, получив необходимые гарантии, земельные участки, никуда не исчез и не превратил проект в убыточный долгострой. Я думаю, что директор ООО «Адгезия», член Правления нашей проектной компании Михаил Охлопков скажет об этом и предложит решение вопроса.

Что касается выбора варианта концепции. Сегодня нужно высказать мнение, какой из трех вариантов предпочтительнее. Ректор СВФУ Евгения Михайлова свое мнение высказала - согласилась с вариантом, где корпуса мединститута размещены вдоль основной улицы Автодорожная, а кампусы вдоль второстепенной, где как раз должен располагаться жилой сектор комплекса. Также у нас есть официально изъявивший желание стать инвестором застройщиком алмазно-ювелирного центра – ОАО ЦК «Сир», гендиректор Анатолий Николаев, он же член Попечительского Совета нашей проектной компании. В свое время, бытность президента Якутии В.А. Штырова, будучи председателем Алмазного Совета, он указал местом строительства Алмазного Центра участок квартала «67» на перекрестке улиц Дежнева и Ойунского. Сейчас там остался не снесенный один частный дом и участок этот зарезервирован под территорию комплекса «Земля Олонхо». Поэтому он так и вошел в концепцию проекта как участок под алмазно-ювелирный центр «Кудай Бахсы». Поскольку есть инвестор, реально желающий вложиться в строительство и эксплуатацию этого объекта, в свою очередь актуального для экономики республики и нашего проекта, нам надо выбрать 2-й вариант.

Еще в пользу этого варианта. Предварительный рабочий вариант бизнес-плана Международного Центра Олонхо подсчитан. Конечно, его надо довести до ума, но уже видно, что это очень большой многофункциональный социокультурный и капиталоемкий объект. Строительная площадь его более 45 тыс. кв. метров, общее количество посадочных мест его театрально-зрелищных помещений более на 1,5 тысячи человек. Площадь только застройки объекта – 2 га, для наружной автостоянки такому объекту по нормативам нужно 2,2 га. С учетом всего этого, еще и подъездов, площадки перед объектом для различных церемоний и мероприятий, объекту нужно отвести 5-6 га. Поэтому он может располагаться только в центре комплекса, где достаточно свободных площадей. Да и идеологически это верно, так как этот объект есть сердце, смысловое ядро всего комплекса «Земля Олонхо». Поэтому мы предлагаем выбрать 2-й вариант.

Федор Шишигин:

– Я должен сказать, что прежде чем выбрать. Мои партнеры - это чистой воды капиталисты, рыночники. Они задают вопрос: контракт подписали, сроки вышли. Они приступили и часть работ сделали. Но это только начало работы согласно контракту, и то выполненная работа выходит за рамки обязательств по контракту. Они сделали даже больше,

чем требуется. Я с ними общаюсь по работе, у них несколько другой подход. Они сначала делают концепцию, потом ее углубляют. Как нам быть? Соответственно требованиям нашего градостроительного кодекса в рамках нашего контракта мы можем выполнить более глубокую работу – проект планировки этих территорий. В принципе они не возражают, но тогда нужно дополнительное соглашение к заключенному контракту и корректировка стоимости услуг с учетом дополнительных видов работ. Насчет выбора варианта. Можно любой вариант концепции выбрать. Потому что все три соответствуют первоначальному конкурсному положению, оба проекта победителя идентичны по планировке. Все функции соответствуют. Но 2-й вариант более реалистичен.

Семен Сергеев:

– Как Федор Шишигин сказал, идет противоречие - иностранцы делают по своим правилам. То, что предложили углубленную проработку - у нас такого нет. Этот проект вполне можно принять как проект межевания. Но эти расценки не соответствуют нашим. В соответствии с этим объявляется конкурс, и кто меньше предложит, тот делает проект планировки. Если это делается на государственные средства, то никто такую стоимость не пропустит ни в минэкономики, ни в минфинансов. Если инвесторы заплатят, то, пожалуйста.

По третьему вопросу Михаил Охлопков:

- Я начну с презентации разработанной нашей компанией концепции жилого сектора комплекса. В результате разработки этой концепции мы получили примерную сумму инвестиций всего комплекса и нужное соотношение коммерческой и социальной составляющей проекта в целом. Достаточно много говорится о концепции, архитектуре, ландшафте. Мы подошли более детально. Этот жилой комплекс располагается на планируемой зоне инновационного поселения.

Цель проекта: создать комфортные условия, выровнять условия проживания людей в комплексе «Земля Олонхо» (на территории с резко континентальным климатом) наравне со средней полосой России.

Основная идея проекта: жилой комплекс должен обеспечить комфортные условия проживания и доступ ко всем зданиям комплекса, не выходя на улицу. Человек должен при +15-18 передвигаться по всему комплексу. Весь проект поделен на несколько уровней. Нулевой - автостоянки, автострады. Это холодные пространства – сваи. 1-й уровень – помещения общего назначения....

По нашим расчетам стоимость строительства всего комплекса 23-24 млрд рублей. Это очень капиталоемкий проект. Как финансировать? У нас имеется всего два вида строительства. Коммерческое – жилье, торговые и развлекательные помещения. Социальное – театры, школы, детсады, больницы... Соответственно, у инвесторов в коммерческой части вопросов нет, лишь выделение участков под строительство. А социальная часть обычно за счет бюджета финансируется. В случае этого проекта, пока что выделение средств за счет бюджета не предполагается. По этому вопросу совещались с министром экономики республики. Было предложено рассматривать проект как единое целое, не разделяя, не дробя его. В этом случае часть доходов от продажи коммерческой части недвижимости будет перераспределяться на строительство социальных площадей.

Теперь о механизме финансирования работ на данном этапе. Для этого нам нужно учредить проектный офис, который будет работать над ТЭО всего проекта совместно с проработчиками проекта планирования территории комплекса. Учредителями должны выступить правительство нашей республики и частные компании, выступающие инвесторами проекта. Мы – ООО «Адгезия согласны выступить соучредителями. Тогда из средств

уставного капитала Проектный офис может оплатить услуги, как архитекторов, так и специалистов по разработке ТЭО. Проектный офис впоследствии должен будет выступать как застройщик и заказчик. И регулировать денежные потоки. Ему же и предоставляется земельный участок. А то, если пойдет, так как сейчас идет - коммерческая часть площадей уменьшится. Участки начинают отходить университету, ИТ-парку и т.д. С каждым днем проект становится разобренным. И чем быстрее мы создадим проектный офис, реализация проекта станет реалистичной.

Федор Шишигин:

– Первая часть выступления как связана со второй?

Михаил Охлопков:

– На основании первой части была просчитана коммерческая часть площадей, которая должна составлять 70% от всех площадей комплекса. Соответственно пропорционально соотношению площадей может быть участие участников в уставном капитале учреждаемого проектного офиса. Из средств уставного капитала должны оплачиваться и ваши услуги по углубленной проработке концепции, разработке проекта планирования территории комплекса и услуги разработчиков ТЭО. Так связана первая часть со второй.

При наличии концепции застройки с привлекательным ТЭО уже можно презентовать проект потенциальным инвесторам на разных уровнях. Сегодня же, когда разговариваем с инвесторами, ими в первую очередь ставится вопрос, сколько стоит проект? Пока мы хотя бы укрупнено не просчитаем коммерческую часть проекта, никто не сможет ответить им. Мы вывели укрупненные цифры, которые дают ясность и границы, в которых можно работать.

Лена Федорова:

– Министр экономики Валерий Максимов, посмотрев наши первоначальные расчеты по бизнес-плану Международного Центра Олонхо, предложил создать проектный офис для разработки общего ТЭО всего инвест-проекта. Согласованно со всеми разработчиками проекта, в т.ч. архитекторами. Это работа, он сказал, довольно капиталоемкая и нужно создать специальный проектный офис. Функции проектного офиса – разработка ТЭО, согласованная совместная работа по углубленной проработке проекта вместе с архитекторами-проектировщиками и экономистами. В этом случае, он сказал, со стороны нашего правительства можно предусмотреть в бюджете следующего года средства на создание этого офиса, а частные компании, выступающие соинвесторами, должны соответственно внести свою часть в уставный капитал этого предприятия. Таким образом, и государство и частный бизнес гарантируют друг другу выполнение своих обязательств.

Семен Сергеев:

– Этот проектный офис на весь комплекс?

Лена Федорова:

- Да. Но надо с юридической стороны проработать вопрос по правовой форме - ООО или ОАО. При этом надо учесть интересы всех сторон и будущее развитие этого предприятия в управляющую компанию проекта.

Михаил Охлопков:

– Инвестор будет не единым застройщиком. Проектный офис будет выступать застройщиком и заказчиком, и он будет перераспределять доходную часть, иначе социальную часть не построим.

Федор Шишигин:

– А СВФУ?

Михаил Охлопков:

– Формально у университета есть уже свой земельный участок. Как и у ИТ-парка. Они в составе комплекса, но не в составе нашего инвестпроекта. Поскольку СВФУ не нуждается в частном инвесторе, а ИТ-парк уже нашел частного инвестора в лице компании Арсена Томского.

Инга Ефремова:

– С 1 марта 2015 года поменялись порядки и условия предоставления земельных участков. Необходимо признать объект строительства крупномасштабным. В этом случае в аренду без торгов будут предоставляться земельные участки на основании Распоряжения Главы республики.

Для подготовки распоряжения Главы республики о предоставлении в аренду без торгов земельного участка под строительство необходимо выполнение следующих условий:

1. Установление министерством экономики республики совместно с министерством архитектуры и строительного комплекса республики соответствия масштабного инвестиционного проекта установленным критериям в силу пункта статьи 24.7 Земельного кодекса РС (Я).

При этом отмечаем, что в настоящее время Перечень документов для установления соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, указанным в части 24.7 Земельного кодекса РС (Я) разрабатывается министерством экономики республики для внесения его на утверждение в Правительство республики.

2. После установления соответствия масштабного инвестиционного проекта установленным критериям Минимущество РС (Я) подготовит проект распоряжения Главы РС (Я).

Таким образом, для реализации проекта считаем необходимым:

1) Минархитектуры РС (Я) совместно с ГО «город Якутск» разработать проект планировки и проект межевания территории кварталов «67», «68» и «65» с учетом строительства объектов Национального инновационного комплекса РС (Я) «Земля Олонхо».

2) Минэкономики РС (Я) ускорить разработку Перечня документов для установления соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, указанным в части 2 статьи 24.7 Земельного кодекса Республики Саха (Якутия), и внесение его на утверждение в Правительство Республики Саха (Якутия).

3) Минэкономики РС (Я) установить совместно с Министерством архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) соответствие масштабного инвестиционного проекта – строительство объектов Национального инновационного комплекса РС (Я) «Земля Олонхо», установленным критериям в силу пункта 10 статьи 24.7 Земельного кодекса Республики Саха (Якутия).

4) Минимуществу РС (Я) подготовить проект распоряжения Главы РС (Я) в соответствии с указом Главы РС (Я) от 30.05.2014 № 2688 «О порядке подготовки, оформления и вступления в силу указов и распоряжений Главы РС (Я)».

5) Минсвязи РС (Я) провести работу с Минсвязи РФ и ОАО «Ростелеком» по переносу или сносу объектов связи, расположенных по адресу: г. Якутск, ул. Дежнева, д.75/4.

При соблюдении этих пяти пунктов у нас этот проект заработает. А с 1 января 2016 года этот проект также возможно рассмотреть и в рамках государственно-частного партнерства.

Григорий Кириллин:

- Я представляю интерес компании ОАО «ЦК «Сир». Проект «Земля Олонхо» очень масштабный и комплексный, в нем нужно суметь сочетать и социальную, и коммерческую часть. Чтобы проект был инвестиционно привлекательным нужно минимизировать будущие эксплуатационные расходы, а для этого нужно хорошо вложиться в инженерную инфраструктуру проекта. Поэтому проект нужно рассматривать только в комплексе, не разделяя на отдельные объекты. Площади в объектах нужно проектировать так, чтобы их могли использовать и государственные и коммерческие структуры. Создание проектного офиса может решить эти противоречия и найти механизмы сочетания государственных и коммерческих интересов.

Для этого существует много разных форм: и ГЧП, и ТОСЭР и ОЭЗ. Среди функций офиса можно рассмотреть определение форм сотрудничества.

Кроме этого еще хотел бы подчеркнуть следующий момент. Наш холдинг занимается и алмазо-гранильным производством, и добычей золота, и сувенирным производством. Поэтому мы заинтересованы в том, чтобы в комплексе «Земля Олонхо» был объект, в котором были бы собраны и алмазники, и огранщики, и ювелиры и мастера сувенирной продукции вокруг необходимой им инфраструктуры. Она же должна состоять из алмазно-бриллиантовой биржи, таможенного поста для бриллиантов, ювелирных изделий, сувенирной продукции, сертификационно-оценочного центра, страховщиков, спецперевозчиков и т.д.

Наша республика традиционно является центром этих видов деятельности. Создана кадровая база, центры подготовки специалистов этой отрасли и в ВУЗах, и в системе профтехобразования, созданы бренды не только республиканского, но и федерального, и международного уровня.

Рабочее название этого центра «Кудай Бахсы» - это как раз племя кузнецов, мастеров из Олонхо. Идеология этого комплекса мы видим в том, чтобы получая вдохновение от традиций, развить те отрасли, которые могут развиваться в наших экстремальных условиях – это отрасли в которых транспортное плечо не имеет существенной доли в составе себестоимости и не требуют огромных капиталовложений – алмазно-ювелирная, сувенирная отрасли и отрасли, создающие интеллектуальные товары – киноиндустрия, художественный и технологический дизайн, IT-бизнес, биотехнологии и т.д.

Сегодня озвучиваются идеи создания Алмазного Центра то в Хабаровске, то во Владивостоке, и если это случится, для Якутии это будет неправильно - и с прагматической, и с идеологической точки зрения.

Семен Сергеев:

– Вариант ТОСЭР не рассматриваем?

Лена Федорова:

– Для этого надо сделать сводное ТЭО всего комплекса. Прежде всего, мы должны указать какие виды производства будут развиваться в комплексе. Кроме бриллиантово-ювелирной в комплексе будут производиться в большом количестве услуги – от гостиничных до общественного питания. Кроме того здесь будут производиться интеллектуальные

продукты – фильмы, видео-анимационная продукция, спектакли, продукция художников, дизайнеров, программные продукты – отраслей креативной экономики. Все они требуют регистрации авторских прав, и тогда они уже товар, для продажи которых достаточно интернет ресурса, а для организации его производства не требуется капиталоемкого производства. В законе о ТОСЭР не сказано, что продукция ее должна быть в виде только материальных благ. Оно может быть и нематериальным, т.е. интеллектуальным. Кстати, специалисты и руководители Минвостокразвития РФ считают этот проект перспективным, они рекомендуют нам обратиться в адрес нашего правительства и убедить его направить заявку по включению проекта «Земля Олонхо» в проекты ТОСЭР. Поэтому нам, прежде всего, нужно просчитать сводное ТЭО всего комплекса, составить инвестплан проекта с расчетами экономической и бюджетной эффективности резидентов проекта.

Ирина Алексеева:

– У меня вопрос. Окружной администрацией города Якутска было принято решение об отклонении ранее утвержденного проекта межевания квартала 68 и на этом основании сегодня ведутся работы по оформлению земельного участка по схеме расположения земельного участка для размещения объектов СВФУ. Далее, 12 августа 2015 года было выпущено Распоряжение № 156/1зр о внесении изменений в проект планировки и межевания с учетом не только объектов СВФУ на территории квартала «68», но и в целом концепции комплекса "Земля Олонхо". Однако на эти работы в бюджете города средства не предусмотрены. Очень хорошо, что пришли к решению создать проектный офис. В целях ускорения процесса и в целях комплексного подхода, лучше будет вести эту работу за счет привлеченных средств, а не из бюджета города. Градокодекс определяет такую возможность.

Нужно доработать концепцию и определить границы. Только на основе Концепции прорабатываемой победителями конкурса, мы сможем разработать полноценный проект планировки и межевания. И мы строго должны ее придерживаться. Сегодня мы уже видим, что объекты СВФУ не соответствуют этой концепции.

Следующим этапом должно стать внесение изменений в Правила землепользования и застройки. Задача правил определить границы территориальных зон по видам разрешенного использования, а для того, чтобы определить границы территориальных зон, нужно внести изменения в проекты планировки и проект межевания. Город готов оказывать помощь в этом.

Григорий Кириллин:

– Для любого российского или иностранного инвестора гарантией является земля. Без него не начинают финансирование проектов. Когда решится вопрос предоставления земли проектному офису/управляющей компании - застройщику и определятся доли инвесторов-учредителей в его уставном капитале, решится вопрос и взаимных гарантий между государством и бизнесом. При решении вопроса земли, мы готовы инвестировать в строительство алмазного центра.

Инга Ефремова:

– Сегодня у нас определено, что земельные участки под строительство возможно только с торгов в форме аукционов в аренду, за исключением определенных законом случаев. Таким случаем на данный момент – это признание проекта масштабным. Тогда по решению Главы республики земельные участки будут предоставлены в аренду проектному офису без торгов. А с 1 января 2016 года, как вариант, возможно рассмотрение данного вопроса в рамках государственно-частного партнерства. В этом случае с инвестором заключается Соглашение о государственно-частном партнерстве и земельные участки передаются в аренду без торгов.

Для этого необходимо определить круг участников ГЧП и потом заключить Соглашение о сотрудничестве между правительством и проектным офисом.

Федор Шишигин:

– Чтобы этот проект осуществить, необходим один центр управления. Я поддерживаю организацию Проектного офиса. Он должен на основании единого градостроительного документа идти вперед. Предлагаю включить в формулировку решения 2-го вопроса вместе с оплатой услуг по углубленной проработке концепции комплекса и услуги на разработку проекта планировки территории комплекса в том числе.

Михаил Охлопков:

– Какие цели мы преследуем? Если коммерческие, то проще раздать участки и все. Если социально-культурные, то надо централизовать. Инвесторы далее могут сами выступать в качестве покупателя. При этом на берегу договориться, что доходная часть пойдет на строительство социально-культурных площадей комплекса. Инвесторы необходимы. Но они должны быть привлечены единым застройщиком, единым Проектным офисом. Чтобы не было потом - кто в лес, кто по дрова. Только в таком случае мы можем понимать проект как единое целое.

Семен Сергеев:

– По второму пункту. Я бы предложил не выбирать вариант. Уже на основании проекта планировки выбрать.

Ирина Алексеева:

– Я считаю, что на основе второго варианта можем сделать проект планировки.

Андрей Борисов:

– Мы пришли к единому мнению, для того, чтобы проект «Земля Олонхо» стал крупномасштабным инвестпроектом, необходимо утвердить вариант концепции и учредить проектный офис для организации и оплаты согласованной работы разработчиков проекта планировки, межевания и ТЭО всего проекта. Наши решения будем утверждать на Правлении проектной компании «Земля Олонхо», а решение по рекомендованному варианту №2 промежуточной концепции принимать совместно с градостроительным комитетом г. Якутска.

Предлагаю принять решения по рассмотренным вопросам:

1. РЕШИЛИ

1.1. Руководствуясь ст. 24.7. «Земельного кодекса РС (Я)» от 15.12.2010 г. 888-3 №637-IV (ред. от 27.05.2015) поручить Л.В. Федоровой организовать работу по:

– представлению в Министерство экономики РС (Я) (В.И. Максимов) и Министерство архитектуры и строительного комплекса РС (Я) (В.А. Кузакова) требуемый пакет документов, подтверждающий соответствие НИП РС (Я) «Земля Олонхо» критериям масштабного инвестиционного проекта РС (Я), указанным в ч.2 ст.24 «Земельного кодекса РС (Я)» с указанием размеров и доли инвестиций заявленных инвесторов и участников проекта;

2. РЕШИЛИ

2.1. Руководствуясь п.п. 5.3.1. и п.п. 5.3.3. Устава ПКЗО; целями осуществления квалифицированного выбора варианта, наиболее отвечающего требованиям и условиям

ландшафтно-архитектурной концепции комплекса «Земля Олонхо», генерального плана г. Якутска, планируемого строительства объектов СВФУ имени М.К. Аммосова в составе комплекса; согласованием с СВФУ имени М.К. Аммосова, ОАО «Якутский домостроительный комбинат», ООО «Адгезия», ОАО «ЦК «Сир»», Министерством культуры и духовного развития РС (Я), ГО «город Якутск» по территориальному расположению соответствующих подведомственных, инвестируемых и застраиваемых объектов, рекомендуем Правлению ПКЗО и градостроительному комитету г. Якутска утвердить вариант № 2 промежуточной Концепции застройки (схемы зонирования) территории «Земля Олонхо» от 21/05/2015, разработанной консорциумом в составе Международной компании «Ове Аруп и Партнеры» (Миланский и Московский офисы), архстудии «Витторио Грасси Партнеры» (Милан), ОАО «Якутагропромпроект»;

3. РЕШИЛИ

Внести предложение в Правление ПКЗО о рассмотрении вопроса учреждения участниками, потенциальными инвесторами проекта юридического лица - Проектного офиса, с участием Правительства РС (Я) для организации и оплаты услуг по разработке технико-экономического обоснования создания комплекса «Земля Олонхо» с оптимальным сочетанием всех составляющих проекта (коммерческой и социальной, экономической и архитектурно-технологической), в т.ч. оплаты услуг по разработке проекта планирования территории комплекса «Земля Олонхо», в т.ч. по углубленной проработке Концепции территории комплекса «Земля Олонхо» консорциуму в составе международной компании «Ове Аруп», «Витторио Грасси и Партнеры», ОАО «Якутагропромпроект».

4. РЕШИЛИ:

Поручить Л.В. Федоровой представить Департаменту имущественных и земельных отношений г. Якутска Концепцию (схему зонирования) территории комплекса «Земля Олонхо» и провести соответствующие работы по внесению изменений в проекты межевания и планирования, «Правила землепользования и застройки ГО «город Якутск»» в части кварталов «67» и «68», зарезервированных под развитие Национального Инновационного комплекса РС (Я) «Земля Олонхо»;

Председатель



А. С. Борисов

Секретарь



Н. П. Уарова