Санкт-Петербургский государственный

инженерно-экономический университет

Факультет **региональной экономики и управления**

Кафедра экономики и менеджмента недвижимости

Реферат

по Основам землепользования и землеустройству

На тему: «Реновация жилых кварталов»

Выполнил: Колбанёв А.В.

3 курс, группа 7281

Реновация жилых кварталов

Ответы на вопросы о программе Развития застроенных территорий от Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга:

6 мая 2008 года принят Закон Санкт-Петербурга №238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт Петербурге».

Цель программы

Главными задачами Адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» являются:

1. Повышение уровня обеспеченности жилыми помещениями горожан.

2. Улучшение социальных и экономических параметров городского жилищного фонда.

3. Повышение эффективности использования застроенных территорий, занятых аварийными домами, подлежащими сносу или реконструкции или не отвечающими современным требованиям к качеству проживания.

4. Реконструкция и развитие городских систем инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры.

Необходимо начинать реновацию кварталов, застроенных домами первых массовых серий, уже сегодня, для того чтобы предотвратить аварийное состояние данного жилищного фонда в будущем.

Какие категории домов включены в адресную программу?

В Адресную программу «Развитие застроенных территорий в Санкт Петербурге» включено 40 кварталов. Жилые дома, расположенные на этих территориях, подлежат сносу или реконструкции в случае, если они:

•признаны аварийными;

•относятся к типовым проектам постройки 1958-1970 гг. (дома первых массовых серий);

•относятся к малоэтажной жилой застройке до 1966 года;

•имеют высокую – более 70% степень физического износа вне зависимости от времени постройки;

•не соответствуют градостроительным регламентам и иной действующей градостроительной документации Санкт-Петербурга.

Другие многоквартирные дома, не относящиеся к перечисленным категориям, сносить или реконструировать не предполагается.

Куда будут переселять жителей?

При развитии застроенной территории переселение граждан из освобождаемых квартир будет осуществляться в новые благоустроенные многоэтажные дома, расположенные в границах этой же территории. Переезд жителей в другие районы города станет возможным только с их письменного согласия. Новые комфортные жилые дома будут отвечать всем действующим санитарным и техническим нормам.

На каких условиях будет предоставляться жилье гражданам, проживающим по договору социального найма

Вместо освобождаемых квартир, не зависимо от их формы собственности, каждой семье предоставят новое жилье. Общая площадь предоставляемых жилых помещений не должна быть меньше ранее занимаемой. Это является обязательным условием программы.  
Жилые помещения будут предоставлены гражданам в соответствии с нормами предоставления, установленными жилищным законодательством Санкт-Петербурга (далее – нормы предоставления). В настоящее время они составляют 33 кв. метра общей площади жилого помещения для одиноко проживающего человека и 18 кв. метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи, состоящей из 2-х и более человек.  
Гражданам, проживающим в жилых помещениях по договору социального найма, площадь которых превышает установленные нормы предоставления, при переселении будет предложено другое благоустроенное жилье, по общей площади равнозначное ранее занимаемому. Более того, в соответствии с законодательством допускается превышение общей площади предоставляемого жилого помещения на 9 кв. метров на всю семью.

Тем горожанам, кто сегодня имеет жилье площадью менее нормы предоставления, при расселении будут предоставлены жилые помещения в соответствии с вышеуказанными нормативами.

В обоих случаях новые жилые помещения будут предоставлены бесплатно по договору социального найма.

На каких условиях будет предоставляться жилье собственникам?

При реновации кварталов собственникам освобождаемых жилых помещений также будет предоставлено новое благоустроенное жилье, расположенное в границах этой же территории.

Если площадь ранее занимаемой квартиры превышает норму предоставления, то при переселении гражданам будет предложено в собственность по договору мены другое благоустроенное жилое помещение равнозначной площади. При этом собственники, также как и наниматели, получат возможность улучшить свои жилищные условия. Им может быть предоставлено жилое помещение, превышающее общую площадь ранее занимаемого, но не более чем на 9 кв. метров на всю семью.

Владельцам квартир, общая площадь которых в настоящее время менее нормы предоставления, может быть предоставлено жилое помещение в соответствии с нормами предоставления (33 кв. метра общей площади жилого помещения – для одиноко проживающего человека и 18 кв. метров общей площади жилого помещения – на каждого члена семьи, состоящей из 2-х и более человек).

Таким образом, собственники, получая новое жилье по договору мены, улучшают свои жилищные условия и при этом освобождаются от оплаты разницы в стоимости жилых помещений.

Для каких категорий граждан будут предоставлены квартиры с отделкой?

Жилые помещения как гражданам, проживающим по договору социального найма, так и собственникам будут предоставляться с чистовой отделкой. При этом во всех квартирах предполагается установить газовые или электрические плиты, а также сантехническое и электротехническое оборудование.

Каким образом жители квартала смогут познакомиться с планами развития территории?

После проведения аукциона и определения победителя начнется разработка проекта планировки квартала, вошедшего в перечень. Он включает в себя информацию о размещении уже существующих, реконструируемых и вновь возводимых объектов, характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры ее застройки.

При работе над проектом планировки будут учтены потребности квартала в строительстве дополнительных объектов социальной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктуры, местах отдыха и занятия спортом, детских площадках, парковках, зеленых насаждениях.

В состав проекта планировки квартала также войдет план мероприятий по развитию территории. Данный план должен определить очередность и сроки расселения, сноса и строительства многоквартирных домов.

Проект планировки и план мероприятий по развитию каждой территории в обязательном порядке будет проходить процедуру публичных слушаний, где жители квартала смогут познакомиться с этими документами и высказать свои предложения.

Кроме того, будет создана специальная комиссия по развитию застроенных территорий. Ее приоритетной задачей станет регулярное информирование жителей о реализации программы по каждому кварталу, включенному в перечень.

Будет ли город контролировать ход реализации Адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге»?

Безусловно. С этой целью при Правительстве Санкт-Петербурга создается специальный совещательный, консультативный орган – Комиссия по развитию застроенных территорий.

Основной задачей Комиссии по развитию застроенных территорий станет координация деятельности всех органов государственной власти города, задействованных в реализации данной программы. Комиссия будет принимать активное участие в подготовке необходимой документации, утверждать план мероприятий по развитию того или иного квартала, информировать население на всех этапах преобразования территории.

В ее состав войдут 2 вице-губернатора Санкт-Петербурга, депутаты городского Законодательного Собрания, представители Жилищного комитета, Комитета по строительству, Комитета финансов, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, Комитета по управлению городским имуществом, Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, а также уполномоченный по правам человека в Санкт-Петербурге.

Как будет контролироваться реализация программы на уровне района?

При Комиссии по развитию застроенных территорий будут сформированы территориальные подразделения во всех районах города. Таким образом, они будут реализовывать полномочия Комиссии по развитию застроенных территорий на местах.

Приоритетными задачами данной комиссии является информирование населения квартала о реализации программы по развитию той или иной застроенной территории, сбор, обобщение и анализ предложений граждан, прием и рассмотрение обращений от организаций и частных лиц, чьи интересы могут быть затронуты при реновации квартала.

В состав районных комиссий также войдут представители государственных органов законодательной и исполнительной власти, районной администрации и органов местного самоуправления. Кроме того, в ее работе примут участие инвесторы, заключившие по результатам аукциона договор о развитии застроенной территории.

Свои решения и предложения районные комиссии будут направлять в Комиссию по развитию застроенных территорий для разработки и утверждения плана мероприятий по реновации кварталов.

Где будет работать районная комиссия?

Районные комиссии будут работать при районных администрациях города. Свои предложения и замечания граждане смогут направить в комиссию после утверждения постановления Правительства Санкт Петербурга о проведении аукционов по тому или иному кварталу.

Будут ли учитываться мнения и предложения жителей при реновации квартала?

На заседания районной комиссии в обязательном порядке будут приглашаться по 4 представителя от каждого дома, расположенного в этом квартале. Двое представителей от собственников получат право решающего голоса, два человека, представляющих интересы нанимателей, – право совещательного голоса. При этом одновременно на заседание районной комиссии могут быть приглашены представители нанимателей и собственников не более чем из 5 домов, расположенных в квартале. Главная задача состоит в том, чтобы представителям собственников и нанимателям из всех жилых домов, расположенных в квартале, была предоставлена возможность поучаствовать в работе районной комиссии.

Как будут проходить выборы представителей от жилых домов?

Представитель от граждан, имеющих квартиры в собственности, может быть избран на общем собрании собственников жилья, решением ТСЖ, ЖК или другим специализированным потребительским кооперативом.

Представители от граждан, проживающих по договору социального найма, избираются на общем собрании нанимателей. Администрация района за 10 дней до проведения общего собрания рассылает уведомления нанимателям. В уведомлении указывается место, время и повестка собрания. Решение принимается простым большинством голосов нанимателей.

В результате реализации программы реновации застроенных территорий жилые кварталы получат обновленные водо-канализационные и тепловые сети, современную, отвечающую потребностям жителей района социальную инфраструктуру, включая строительство новых больниц, школ, детских садов, объектов физкультурно-оздоровительного назначения. Кроме того, будут отремонтированы и проложены новые дороги, возведены паркинги и автостоянки, выполнены работы по благоустройству дворов, оборудованию детских площадок и площадок для занятий спортом.

Таким образом, петербургские семьи смогут значительно улучшить свои жилищные условия и получить комфортную, современную и безопасную среду проживания.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ «РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ»

I. Проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий.

II. Подготовка проекта планировки и межевания застроенной территории, в котором содержится последовательность и сроки реконструкции (сноса) домов на застроенной территории.

III. 1. Комиссия по развитию застроенных территорий согласовывает план мероприятий по реновации квартала.

2. Проведение публичных слушаний по проекту планировки и межевания и в его составе плана мероприятий по реновации квартала.

IV. Правительство Санкт-Петербурга утверждает проект планировки и межевания.

V. 1. Инвестор передает в собственность города новые жилые помещения для переселения нанимателей государственного жилого фонда.

2. С собственниками жилых (нежилых) помещений в соответствие с гражданским законодательством РФ согласуются условия выкупа (мены), принадлежащих им помещений.

VI. Снос расселенных домов.

VII. Строительство на освобожденной территории новых жилых домов и (или) реконструкция расселенных домов. При этом в соответствие с утвержденным проектом планировки на данной территории ведется строительство и (или) реконструкция объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур.

VIII. В результате реализации программы формируется квартал современной жилой застройки.

Законодательное собрание Санкт-Петербурга в окончательном виде утвердило новый перечень «хрущевок», которые пойдут под снос. Из него вычеркнуто 9 кварталов и добавлен один новый адрес. Всего в списке 32 квартала.

Программа реновации жилых кварталов в Петербурге претерпела изменения.

Законодательное собрание Санкт-Петербурга в окончательном виде утвердило новый перечень «хрущевок», которые пойдут под снос. Из него вычеркнуто 9 кварталов и добавлен один новый адрес. Всего в списке 32 квартала.

Перечень планируемых к развитию застроенных территорий в Санкт Петербурге:

Калининский район:

Территория, ограниченная красными линиями Гражданского пр., пр. Непокоренных и внутриквартальным проездом (Гражданский пр., квартал 1- 1А)

Территория, ограниченная Тихорецким пр., пр. Науки, ул. Обручевых, ул. Гидротехников (Тихорецкий пр., квартал 55)

Территория, ограниченная Северным пр., ул. Карпинского, пр. Науки, ул. Софьи Ковалевской (Гражданский пр., квартал 17-17А)

Территория, ограниченная пр.Мечникова, Замшиной ул., Бестужевской ул., Кондратьевским пр. (Полюстрово, квартал 43)

Кировский район:

Территория, ограниченная Ленинским пр., пр. Народного Ополчения, Счастливой ул., бульвар. Новаторов (квартал 5 района Дачное)

Территория, ограниченная пр. Стачек, ул. Лени Голикова, внутриквартальным проездом между кварталами 2А и 2Г района Ульянка и парком «Александрино»

Территория, ограниченная пр. Ветеранов, Дачным пр., пр. Народного Ополчения, ул. Танкиста Хрустицкого (квартал 6 района Ульянка)

Территория района Нарвской заставы, ограниченная Промышленной ул., пр. Стачек, Новоовсянниковской ул., Баррикадной ул., ул. Трефолева, ул. Калинина

Территория, ограниченная Автовской ул., ул. Примакова, ул. Червонного Казачества и проездом вдоль сквера по пр. Стачек (кварталы 7-8, 9 района Автово)

Колпинский район:

Территория квартала 1 района г. Колпино, ограниченная Красной ул., ул. Ремизова, Тверской ул., наб. Комсомольского канала.

Территория квартала г. Колпино, восточнее Загородной ул., ограниченная Загородной ул., проектной осью магистрали, Колпинской ул., продолжением ул. Севастьянова и проектной осью дороги на автотранспортное предприятие (пос. Красный Кирпичник)

Территория квартала 10, г. Колпино

Территория квартала 2В, г. Колпино, ограниченная ул. Веры Слуцкой, Стахановской ул., ул. Володарского, Пролетарской ул.

Красногвардейский район:

Территория, ограниченная красными линиями Рябовского шоссе, Ржевской пл., Камышинской ул., Беломорской ул. (квартал 35 района Ржевка)

Территория квартала 16 Малой Охты, ограниченная Заневским пр., Уткиным проездом, перспективной пробивкой пр. Металлистов, пл. Карла Фаберже

Красносельский район:

Территория, ограниченная ул. Чекистов, ул. Пограничника Гарькавого, пр. Ветеранов, ул. Летчика Пилютова (Сосновая Поляна, квартал 1-5)

Территория, ограниченная пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, пр. Народного Ополчения, ул. Летчика Пилютова (Сосновая Поляна, квартал 7-17)

Курортный район:

Территория, ограниченная с севера границами Курортного района Санкт-Петербурга, с востока проектируемым проездом N 1, с юга Школьной ул., с запада местным проездом, с юга Ленинградской ул. и с запада Краснофлотской ул. (пос. Песочный, Военно-морской городок)

Московский район:

Территория, ограниченная Краснопутиловской ул., пл. Конституции, Ленинским пр., Кубинской ул. (квартал 9 Западнее Варшавской железной дороги)

Территория, ограниченная Бассейной ул., Новоизмайловским пр., Краснопутиловской ул. и Кубинской ул. (квартал 7-10 Западнее Варшавской железной дороги)

Территория, ограниченная Краснопутиловской ул., Варшавской ул., ул. Костюшко, Кубинской ул., Ленинским пр., пл. Конституции (квартал 13-14-16 Западнее Варшавской железной дороги)

Невский район:

Территория, ограниченная береговой линией р. Невы, береговой линией р. Славянки, проектируемой магистралью

Территория района Щемиловки, ограниченная пр. Обуховской Обороны, ул. Бабушкина, ул. Шелгунова (кварталы 128, 128А, 136 района Щемиловки)

Петродворцовый район:

Территория квартала, ограниченная Кропоткинской ул., Львовской ул., ул. Грибоедова, Санкт-Петербургским шоссе, пос. Стрельна

Территория, ограниченная Международной ул., ул. Аврова, Михайловской ул., Константиновской ул. (квартал 27, г. Петродворец)

Территория квартала, ограниченная Манежной ул., Еленинской ул., Михайловской ул., Александровской ул., г. Ломоносов

Пушкинский район:

Территория, ограниченная Октябрьским бульв., Школьной ул., Ленинградской ул., Оранжерейной ул.

Фрунзенский район:

Территория, ограниченная Лиговским пр., Расстанной ул., Тамбовской ул., Прилукской ул.

Территория Фарфоровского поста, ограниченная ул. Белы Куна, Софийской ул., пр. Славы, полосой отвода Октябрьской железной дороги

Территория, ограниченная Волковским пр., Средней ул., Задворной ул., Касимовской ул.

Территория, ограниченная ул. Белы Куна, Софийской ул., Пражской ул., ул.Турку (квартал 18 Восточнее Витебской железной дороги)

Территория, расположенная вдоль русла р. Волковки по ул. Витебская Сортировочная.

# «СПб Реновация»

Фонд имущества Санкт-Петербурга провел аукционы по продаже прав заключения договоров о развитии застроенных территорий. Общая цена продажи – 392,18 млн. рублей. Победителем по всем 4 лотам стало ООО «СПб Реновация», сообщает пресс-служба Фонда.

В обязанности инвестора входит разработка проекта планирования территории, расселение существующих домов, их снос, строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры.

На проданных земельных участках можно построить порядка 7,2 млн. кв. м жилья. Из них порядка 35% инвестор обязан безвозмездно передать городу для расселения подлежащих сносу домов. Максимальный срок реализации проекта – 9 лет с момента заключения договора.

Гарантом реализации проекта выступает город, который берет на себя обязательства по:

• строительству социальных объектов;

• обеспечению кварталов инженерией (сети до кварталов; внутриквартальные сети за исключением 1 из 22 кварталов строит инвестор);

• компенсации инвестору разницы между расчетной и фактической площадью квартир, которые необходимо будет расселить.

Важный вопрос – нормы расселения. Наниматели жилья независимо от площади их квартиры получат квартиры по соцнормам: 33 кв. м для одиноко проживающих или по 18 кв. м на каждого члена семьи. По таким же нормам будут переселять собственников (без доплат). Переселять граждан будут в дома на территории их же кварталов, по их согласию – в другие районы города.

На торги выставлялись 22 квартала:

Лот 1

• кварталы 7, 8, 9 района Автово

• квартал 55 Тихорецкого пр.

• квартал 1-5 Сосновая Поляна

• район Нарвской заставы, ограниченный Промышленной, Новоовсянниковской, Баррикадной улицами, улицами Трефолева, Калинина и пр.Стачек

• территории, ограниченные береговой линией р. Невы, р. Славянки и проектируемой магистралью

• кварталы 17-17А Гражданского пр.

Общая площадь кварталов – 3,235 млн. кв. м. Количество претендентов 2. Цена продажи – 45,25 млн. рублей (начальная цена – 44,75 млн.)

Лот 2

• квартал 5 района Дачное

• квартал 43, Полюстрово

• кварталы 13-14-16 Западнее Варшавской ж/д

• квартал 10, г.Колпино

• кварталы 7-10 Западнее Варшавской ж/д

Общая площадь кварталов – 1,794 млн. кв. м. Количество претендентов 2. Цена продажи – 144,78 млн. рублей (начальная цена – 143,28 млн.).

Лот 3

• квартал 1-1А Гражданского пр.

• кварталы 128, 128А, 136 района Щемиловки

• территории, ограниченные Лиговским пр., Расстанной, Тамбовской и Прилукской улицами

• г.Колпино, территория квартала восточнее Загородной ул.

• квартал 35 района Ржевка

• квартал 18 Восточнее Витебской ж/д

Общая площадь кварталов – 2,165 млн. кв. м. Количество претендентов 3. Цена продажи – 47,37 млн. рублей (начальная цена – 47,37 млн.).

Лот 4

• кварталы 7-17 Сосновой Поляны

• квартал 6 района Ульянка

• квартал 16 Малой Охты

• квартал 9 Западнее Варшавской ж/д

• территории, ограниченные с севера границами Курортного р-на, с востока – проектируемым проездом №1, с юга – Школьной ул., с запада – местным проездом

Общая площадь кварталов – 1,795 млн. кв. м. Количество претендентов 2. Начальная цена – 154,78 млн. рублей (начальная цена – 152,78 млн.)