

**РЕАЛИЗАЦИЯ ТРЕБОВАНИЙ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА  
В РАМКАХ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА  
«ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ»  
(применительно к малым городам)**

Санкт-Петербург  
2008 г.

# ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА МАЛЫХ ГОРОДОВ

- Большинство людей нуждается в жилье, но не может себе позволить его покупку.
- Нынешних объемов жилищного строительства не хватает для удовлетворения потребностей населения.
- Не выработана эффективная схема реализации земельных участков и выделения земель под жилищное строительство.
- В муниципальных образованиях отсутствует градостроительная документация (схемы территориального планирования, генеральные планы, правила землепользования и застройки).
- Процедуры согласования строительной документации затруднены.

# ЗАДАЧИ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ

- Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства.
- Привлечение средств частных инвесторов в жилищно-коммунальную сферу.
- Предоставление социального жилья нуждающимся гражданам – очередникам.

# МЕХАНИЗМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ

- **Государственные субсидии на реализацию крупных инвестиционных проектов в области жилищного строительства.**
- **Государственные гарантии по кредитам на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой.**
- **Право залога муниципальных и неразграниченных земель для получения инвестиционных кредитов на строительство инженерной инфраструктуры.**
- **Право выделения земельных участков сельхозназначения, находящихся в федеральной собственности, под строительство жилья, объектов ЖКХ и социальной инфраструктуры.**
- **С 01.01.2010 выделение земельных участков под строительство будет возможно только при наличии утвержденного пакета градостроительной документации**

# ВИДЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Документация	Ответственность за подготовку
Схема территориального планирования РФ	Федеральный центр
Схема территориального планирования субъекта РФ	Администрация субъекта РФ
Схема территориального планирования муниципального района	Администрация МО (при поддержке субъекта РФ)
Генеральный план городского округа	Администрация МО (при поддержке субъекта РФ)
Генеральный план городского/сельского поселения	Администрация МО (при поддержке субъекта РФ)
Правила землепользования и застройки	Администрация МО (при поддержке субъекта РФ)
Проект планировки территории	Администрация МО (при участии инвестора)
Проект межевания территории	Администрация МО (при участии инвестора)
Градостроительный план участка	Администрация МО (при участии инвестора)

# ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

*Наиболее сложный вопрос сейчас – это вопрос выделения «пятен» под массовую застройку, поскольку точечная застройка себя исчерпала.*

*- Д.А.Медведев, Президент РФ*

- **Оптимальный выбор земельных участков под жилищное строительство с учетом прав собственности на землю, инженерно-строительных, инфраструктурных, экологических ограничений**
- **Обоснованные предложения по инженерной подготовке территории, комплексному развитию инженерных сетей, дорожной сети, систем коммунальной инфраструктуры**

# ЭФФЕКТ ОТ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Для муниципалитетов:

- Возможность отводить земельные участки под жилищное строительство после 01.01.2010
- Основа для привлечения субсидий из регионального и федерального бюджетов на реализацию проектов массовой жилой застройки (льготные категории граждан) в т.ч. под малоэтажное строительство.
- Возможность увеличения городской черты, привлечения заемных средств на развитие инфраструктуры под залог муниципальных земель

Для организаций коммунального комплекса:

- Долгосрочная программа развития инженерных сооружений и сетей – основа для привлечения государственных субсидий и частных инвестиций

Для застройщиков:

- Широкий выбор земельных участков под строительство жилья с минимальными издержками на инженерную подготовку и инфраструктуру
- Упрощение процедуры согласований.

Для граждан:

- Жилье по доступной цене.

# Контактная информация

## ООО «Институт «Ленгипрогор»

Разработка градостроительной документации

- Россия, 196070, г. Санкт-Петербург, пл. Чернышевского д.11
- тел./факс 8(812) 337-17-11, 458-53-31
- e-mail: [kholodnov@lengiprogor.ru](mailto:kholodnov@lengiprogor.ru),
- [www.lengiprogor.ru](http://www.lengiprogor.ru)