

**«О реализации в Хабаровском
крае национального проекта
«Доступное и комфортное
жилье – гражданам России»**

*Заседание комитета по социально-
экономическому развитию края*

6 июля
2006 года

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и пути его реализации в Хабаровском крае

ИГОНОВА Ирина Николаевна – заместитель министра строительства Хабаровского края по экономическим вопросам

**О выполнении государственных
обязательств по обеспечению жильем
отдельных категорий граждан (по
безвозмездным субсидиям на
приобретение жилья за счет средств
федерального бюджета)**

*ХМАРА Михаил Васильевич – Заместитель
председателя постоянного комитета по
социально-экономическому развитию края
Законодательной Думы Хабаровского края*

Об обеспечении в Хабаровском крае жильем молодых семей

*ПРИХОДЬКО Владимир Сергеевич – начальник
отдела социально-экономических программ
комитета по молодежной политике
Правительства Хабаровского края*

**О предоставлении земельных
участков для комплексного освоения
в целях жилищного строительства и
их обеспечении коммунальной
инфраструктурой**

*ТЕЛЕШОВА Елена Владимировна – заместитель
директора по градостроительному регулированию
землепользования департамента архитектуры
администрации г. Хабаровска*

Основные формы торгов

```
graph TD; A[Основные формы торгов] --> B[Конкурс]; A --> C[Аукцион]; A --> D[Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в целях комплексного освоения для жилищного и иного разрешенного строительства];
```

Конкурс

Аукцион

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в целях комплексного освоения для жилищного и иного разрешенного строительства



Порядок оформления земельных участков для строительства предполагает **во всех** случаях следующие действия:



Хабаровск

- **проведение работ по формированию земельных участков** (участок формируется сразу под все виды разрешенного использования, обязательно собираются техусловия)
- **проведение торгов**
- **разработку документации по планировке территории**
- **проведение публичных слушаний**

**Документ
территориального
планирования
(Генеральный
план)**

**Нормативный
правовой акт
(Правила
землепользования и
застройки)**

Проект планировки

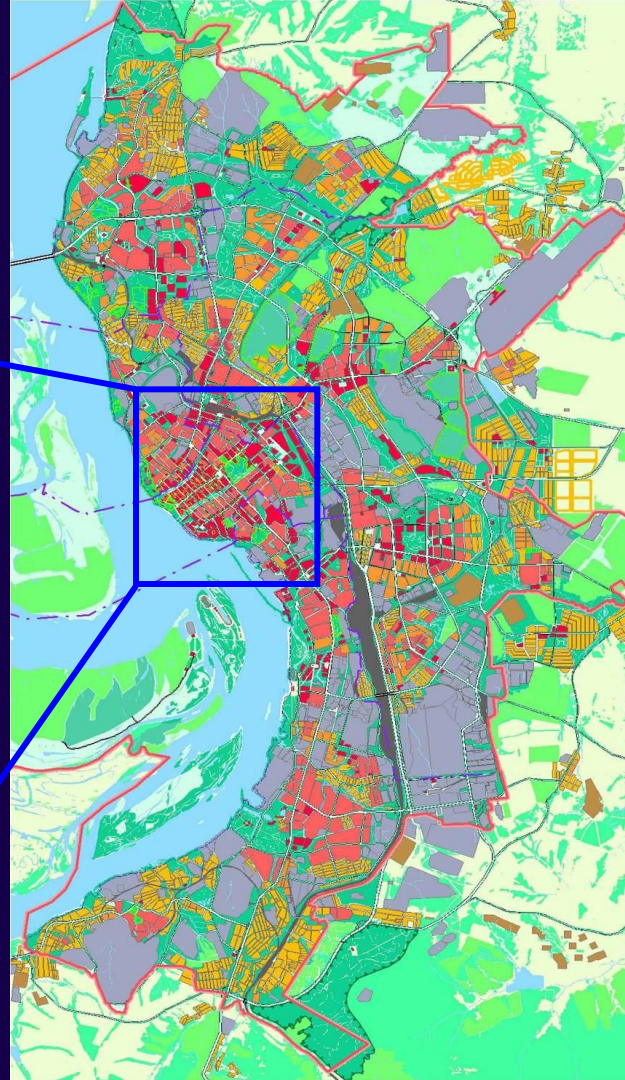
Проект межевания

Градостроительный план

Генеральный план Основной чертеж



ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



Хабаровск



Карта правового зонирования г. Хабаровска

Центральные обозначения

Исторические / коммерческие зоны

- И-01 - зона общественного ядра исторического центра города
- Ц-1А - зона делового ядра центра города
- Ц-1Б - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности федерального, регионального и общероссийского значения
- Ц-1В - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности федерального, регионального и общероссийского значения по условиям исторической застройки и культуры
- Ц-2 - зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения
- Ц-3 - зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах

Жилая зона

- Ж-1А - зона индивидуальной усадебной жилой застройки
- Ж-1Б - зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа
- Ж-2 - зона высокоэтажной смешанной жилой застройки
- Ж-3 - зона смешанной жилой застройки
- Ж-4 - зона многоэтажной жилой застройки
- Ж-5 - зона многоэтажной жилой застройки при центральном обслуживании и деловой, общественной, коммерческой активности
- Ж-6В - зона многоэтажной жилой застройки на территории деловой территории по условиям охраны памятников истории и культуры

Специальные зоны

- С-1 - больницы, госпитали, медицинские комплексы
- С-2 - учебные и научные комплексы
- С-3 - спортивные объекты
- С-4 - кладбища и мемориальные объекты

Коммунальные зоны

- К-1 - зона обслуживания и отстойки транспорта
- К-2 - зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения энергии

Промышленные зоны

- П-1 - зона предприятий I-II класса вредности
- П-2 - зона предприятий III-IV класса вредности
- П-3 - зона предприятий V класса вредности

Рекреационные территории

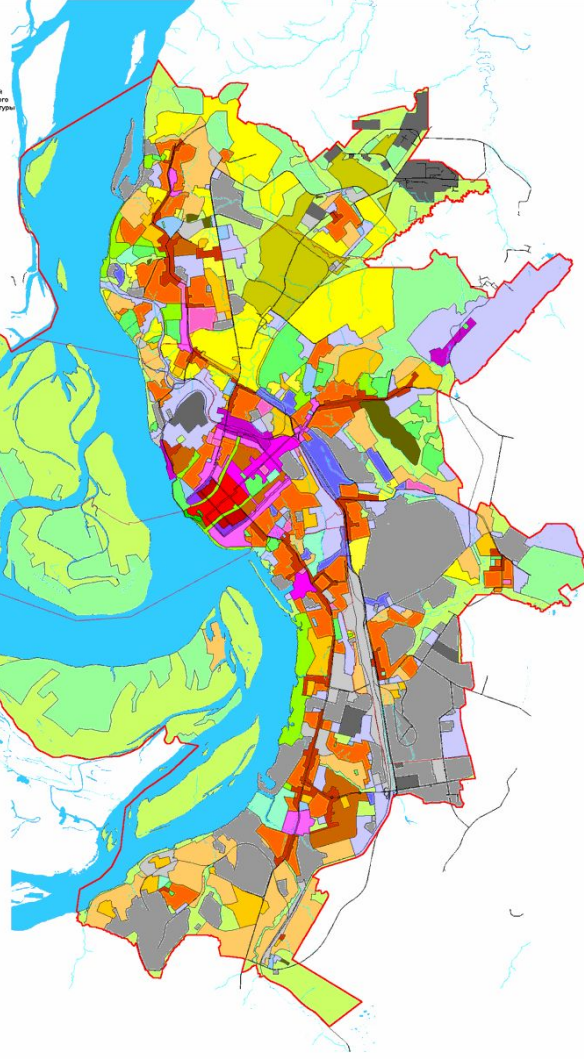
- Р-1 - зона особо охраняемых природных территорий
- Р-1А - зона особо охраняемых природных территорий, подлежащих под жестким охранением по условиям охраны памятников истории и культуры
- Р-2 - зона парков отдыха, физкультурно-спортивных объектов
- Р-2В - зона парков отдыха, физкультурно-спортивных объектов на территории действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры
- Р-3 - зона рекреационно-ландшафтных территорий
- Р-4 - зона коллективных садов

Зона сельскохозяйственного назначения

- СХ - зона сельскохозяйственного использования

Зоны водных объектов

- В-0 - зона земель, занятых водными объектами



Проекты планировки



Проекты планировки

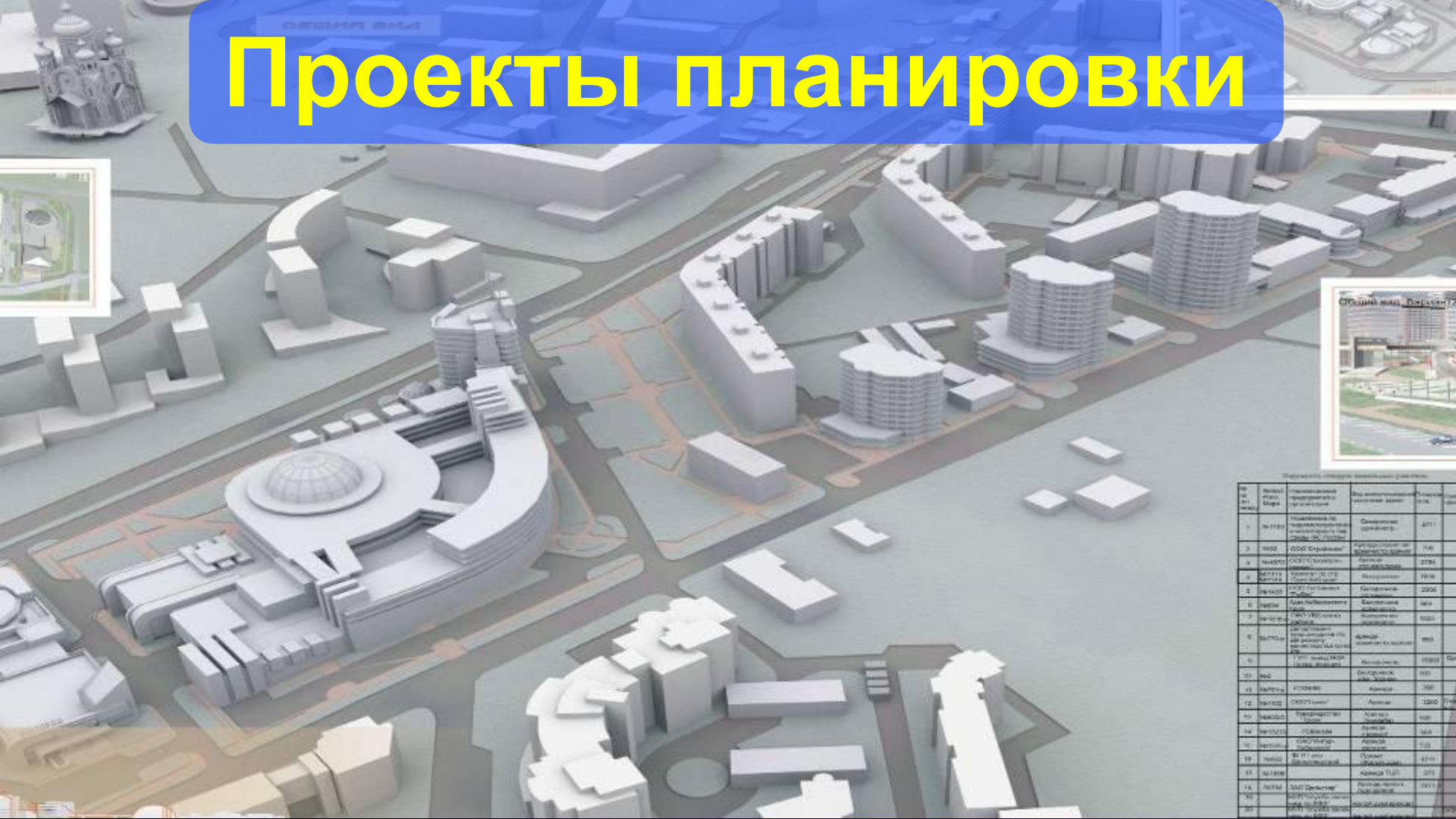


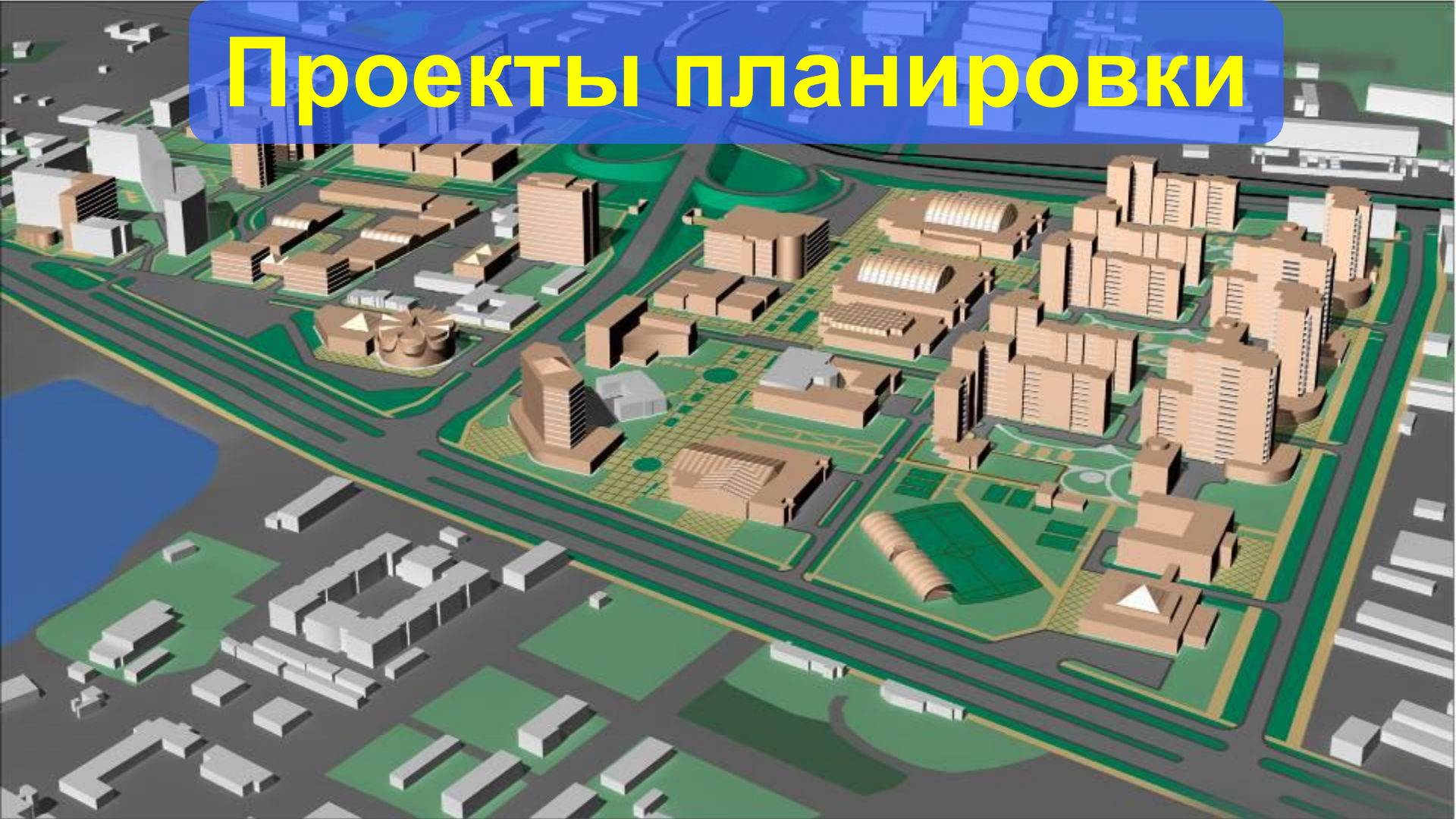
Таблица объектов недвижимости

№ п/п	№ кадастрового участка	Наименование объекта недвижимости	Вид недвижимости	Площадь кв. м
1	50/011/010	Муниципальное предприятие «Специализированная проектно-строительная организация «Спецпроект»	Специализированная проектно-строительная организация	8711
2	50/012	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	749
3	50/013/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	2784
4	50/014/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1916
5	50/015/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	2336
6	50/016/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	361
7	50/017/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1023
8	50/018/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	863
9	50/019/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1989
10	50/020	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	891
11	50/021/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	386
12	50/022/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1200
13	50/023/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	100
14	50/024/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	668
15	50/025/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	113
16	50/026/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	810
17	50/027/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	343
18	50/028/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1011
19	50/029/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1011
20	50/030/010	ООО «Спецпроект»	Классифицированная недвижимость	1011

Проекты планировки



Проекты планировки





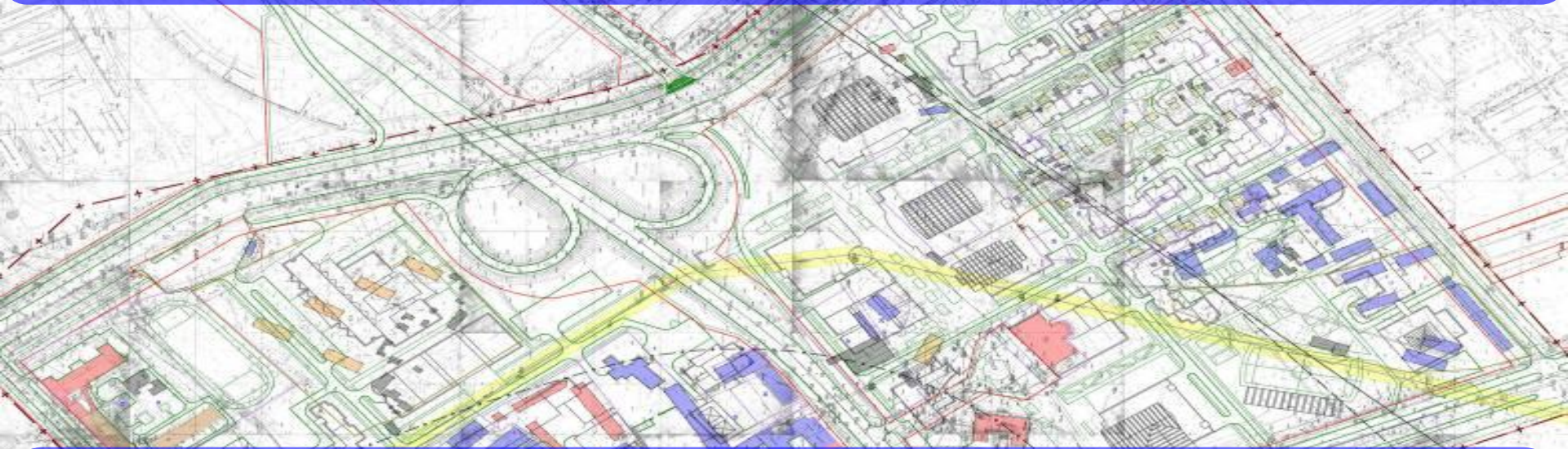
Принципы, на которых ведется проектирование:



Хабаровск

- **комплексный подход** к застройке всего элемента планировочной структуры
- **обеспечение территории всеми видами инфраструктуры**
- **100 % использование территории в границах проработки**

**Территория в границах ул.Краснореченской – ул.
Радищева –ул.им.П.Л.Морозова –ул.Оборонной**



**Схема использования территории в период
подготовки проекта планировки
территории (ранее - опорный план)**

**Территория в границах ул.Краснореченской – ул.
Радищева –ул.им.П.Л.Морозова –ул.Оборонной**



**Характеристики планируемого развития
территории (ранее - эскиз застройки)**

Территория в границах ул.Краснореченской – ул.
Радищева –ул.им.П.Л.Морозова –ул.Оборонной



Проект межевания

Территория в границах ул.Краснореченской – ул.
Радищева –ул.им.П.Л.Морозова –ул.Оборонной



Общий вид

Публичные слушания



ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



Хабаровск





Финансирование разработки документации по планировке территорий:



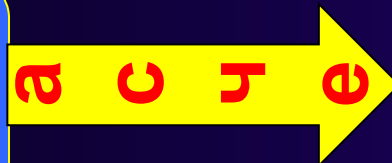
Хабаровск

для реализации
строительных
намерений граждан
и юридических лиц



средств указанных
заинтересованных
лиц

для муниципальных
нужд



городского
бюджета

АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ

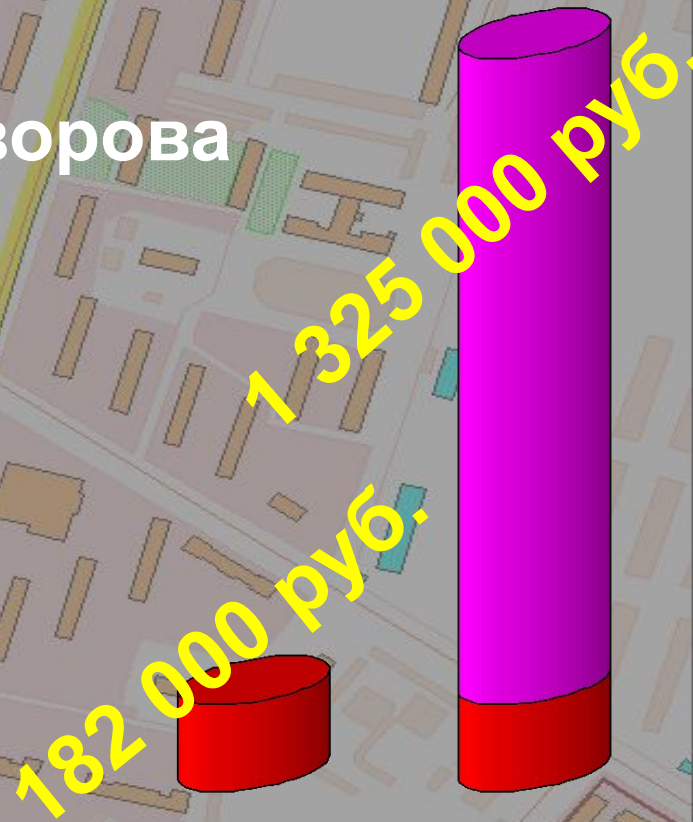
Местоположение:
Индустриальный район, ул.Суворова

Площадь участка 582,00 м²

Начальная цена земельного
участка: 182 000 руб.

Шаг аукциона: 9 000 руб.

Задаток: 36 400 руб.



АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД УСТАНОВКУ НЕКАПИТАЛЬНОГО ОБЪЕКТА

Местоположение:

Индустриальный район, ул. Ворошилова

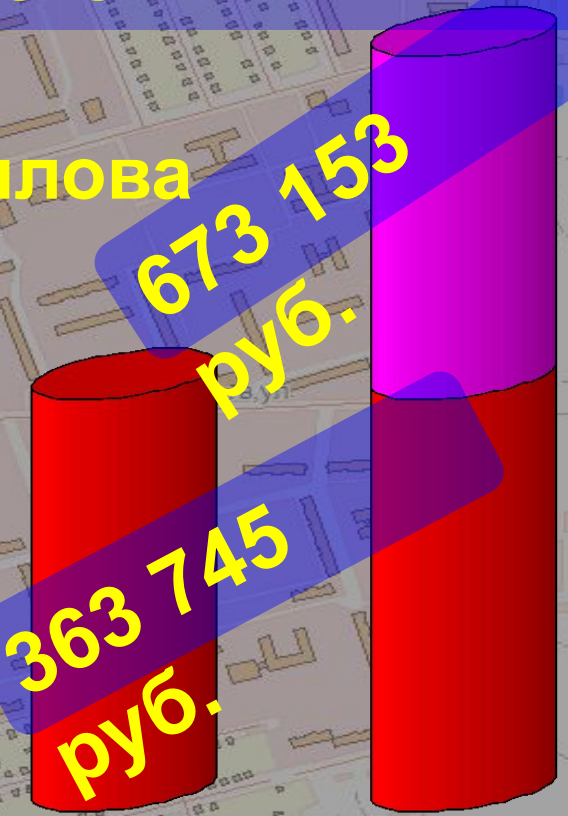
Площадь участка 3 955,90 м²

Начальная цена:

размер годовой арендной
платы 363 745 руб.

Задаток: 72 749 руб.

Срок аренды: 3 года 8 месяцев
(по 11 месяцев)

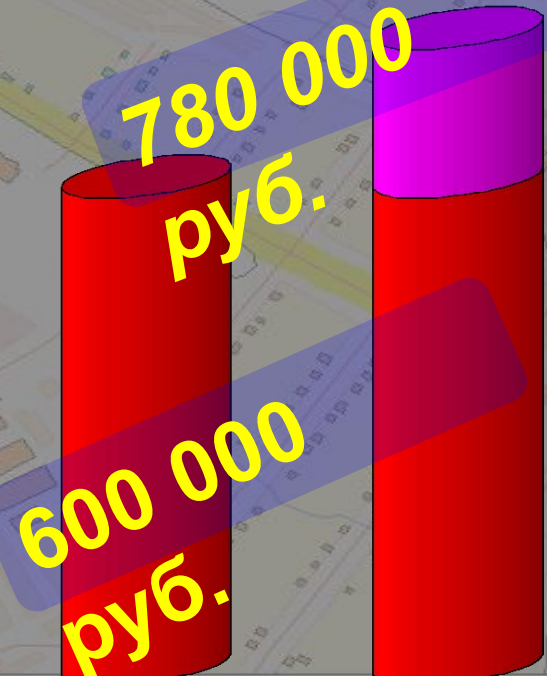


АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Местоположение:
Железнодорожный район, ул.
Сигральная


Площадь территории для
выполнения проекта межевания
160 613,68 м²

Площадь участка 3 309,29 м²
Начальная цена земельного
участка: 600 000 руб.



ИНФОРМАЦИЯ О ТОРГАХ (на 1 июля 2006 г.)

- Принято решений о торгах – **476**
- Выставлено на торги – **82**
- Продано – **37**
- Общее количество домов, подлежащих расселению за счет средств инвесторов:
 - **ветхого жилищного фонда – 25**
 - **индивидуальных жилых домов – 55**

A 3D architectural rendering of a city block. A specific area is highlighted with a red border, indicating the territory for an auction. The highlighted area is bounded by several streets: a red line on the left, a red line on the top, a red line on the right, and a red line on the bottom. The streets are labeled in red text: 'ул. Шевченко' (left), 'ул. Юности' (top), 'ул. Радищева' (right), and 'ул. Оборонной' (bottom). In the center of the highlighted area, there is a large building complex and a green field. A blue rectangular area is also visible within the highlighted territory. The background shows other city buildings and a blue body of water on the left side.

**Территория в границах ул.
Краснореченской – ул.Радищева – ул.им.
П.Л.Морозова – ул.Оборонной**

**Аукцион в целях комплексного
освоения территории**



Проект планировки



Новости:

Новости

О департаменте

Градостроительство

Архитектура

Строительство

14.02.2006 г. В разделе "Градостроительство" появился новый раздел "Проекты межевания" с [рекомендациями по вопросам межевания территории.](#)



Процедуры

Генплан города

Правила землепользования и застройки

Струнный транспорт Юнического

Проекты планировки и застройки

Проекты межевания

Торги

14.02.2006 г. В разделе "Градостроительство" появился новый проект "[Струнный транспорт Юнического](#)"



20.12.2005 г. В разделе "Градостроительство" появился новый пункт "[Процедуры](#)", который представляет документы: "Основные формы торгов" и "Схема формирования и предоставления земельных участков".

26.11.2005 г. Департамент приглашает физических и юридических лиц принять участие в инвестировании строительства жилья по [ул. Чернышевскому \(от Памятник, до Пискарев\)](#) в Железнодорожном районе г. Хабаровска организацией ТСЖ "СССТ-3". Прием заявок осуществляется в 9-30 до 11.00г. во Дворце культуры. Подробнее о строительстве, условиях и стоимости участия в ней Вы можете узнать по телефону: 81-88-99-16.

06.08.2005 г. Департамент приглашает физических и юридических лиц принять участие в программе малоэтажной высокоплотной застройки по [Восточному участку Железнодорожного района г. Хабаровска](#) организацией ТСЖ "СССТ" во дворе №52 по [ул. Пискаревской, 52](#) (См. ДС №8, Восточный участок). Планы и документы прилагаются.

30.07.2005 г. заканчивается последний срок подачи заявок на участие в конкурсе на комплексную реконструкцию 5-ти этажного жилого дома с надстройкой мансардного этажа по [ул. Краснореченская, 128](#) в г. Хабаровске.

19.07.2005 г. Извещение о проведении торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров их аренды в Индустриальном районе по [улицам Краснореченской, Ворошилова, Суворова.](#)

www.dasiz.kht.ru

E-mail: dasiz@dasiz.kht.ru

О проблемах и задачах по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в Хабаровском крае

*СЕМЕНОВ Александр Иванович – начальник
управления инженерной коммунальной
инфраструктурой министерства жилищно-
коммунального хозяйства Хабаровского края*

**О жилищной
политике в городе
Комсомольске-на-Амуре**

*ПОВЗЫК Николай Григорьевич - депутат
Законодательной Думы Хабаровского края*

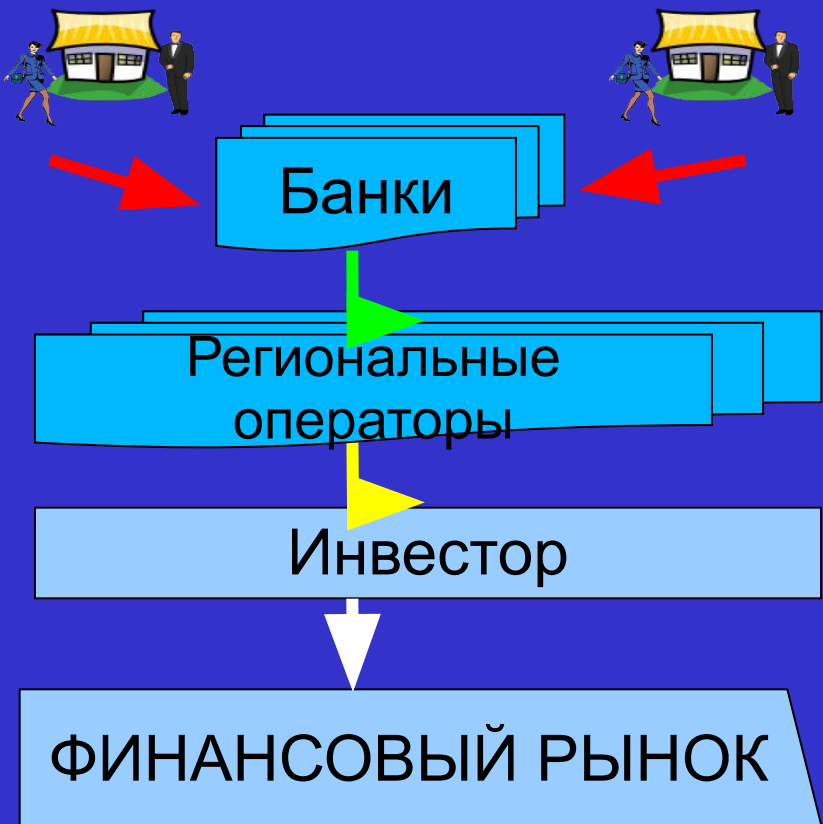
Об особенностях реализации национального проекта в малых городах Хабаровского края

*ОЖАРОВСКИЙ Николай Сергеевич –
председатель Собрания депутатов
Ванинского муниципального района*

**Ипотечное кредитование как
один из инструментов
реализации национального
проекта в крае**

*ЧЕШУЛЬКО Дмитрий Валентинович –
генеральный директор ОАО «Хабаровское
краевое ипотечное агентство»*

Федеральная система выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов



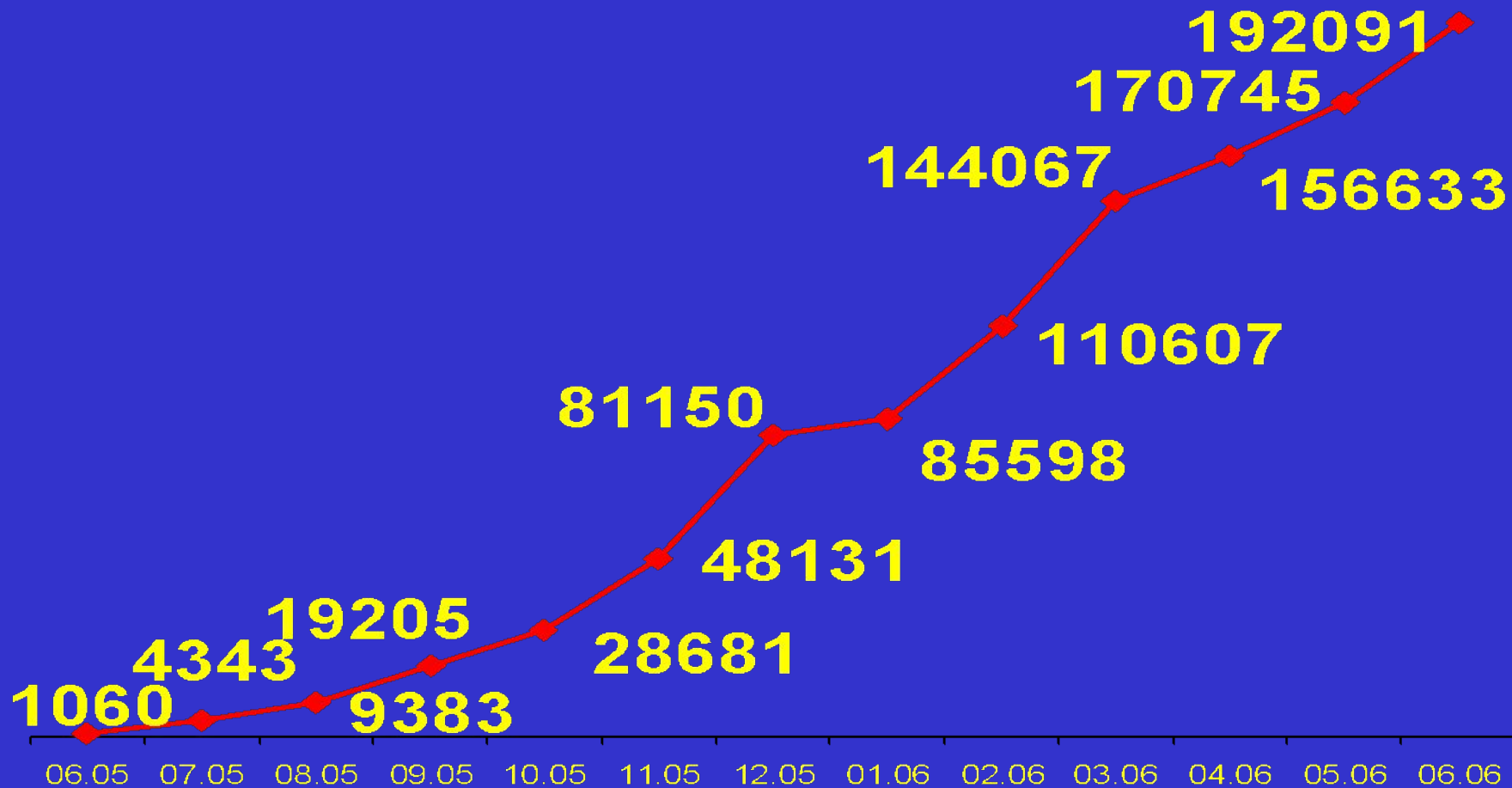
1. Выдача кредита

**2. Продажа закладной
региональному
оператору**

**3. Продажа закладной
АИЖК**

**4. Размещение АИЖК
ипотечных ценных
бумаг на финансовом
рынке**

Динамика ипотечного кредитования



Характеристики среднего займа

	<i>Перв.</i>	<i>Втор.</i>
Количество закладных, шт.	136	154
Общая сумма, млн. руб.	84963	105601
Средневзвешенный срок погашения, лет	16,3	16,2
Ожидаемый срок погашения, лет	6	
Средневзвешенная процентная ставка	18%	14%
Доля доср. погашения в общих выплатах	0,71%	0,83%
Соотношение долга к стоимости залога		51,2%
Средний размер платежа, р./мес.	12470	8610
Средний размер кредита, тыс. руб.	784,42	658,75
Средняя площадь жилья в залоге, м2	50,2	52,44
Средняя стоимость жилья в залоге, тыс.руб.	1 252	1 285

Карта выдачи кредитов на территории края



Условия кредитования ОАО «ХКИА»

С 1 июля 2006 года ОАО «АИЖК» и АКБ «СОВФИНТРЕЙД» снизили процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам.

Срок кредитования – от 1 года до 30 лет.

Первоначальный взнос - 10 процентов.

Возраст заемщиков – от 18 до 75 лет.

Коэффициент Кредит/Залог	Процентная ставка, Годовых	
	от 12 до 180 мес. (от 1 до 15 лет) включительно	от 181 до 360 мес. (свыше 15 до 30 лет)
От 30% (включительно) до 50 % (включительно) от стоимости жилья	11,50%	12,50%
Более 50% до 70 % (включительно) от стоимости жилья	12,75%	13,00%
Более 70% до 90 % (включительно) от стоимости жилья	14,00%	14,50%

1. Увеличение уставного капитала ОАО «Хабаровское краевое ипотечное агентство» как минимум до 50 млн. рублей.

Увеличение уставного капитала Агентства позволит:

- привлечь в край денежные средства инвесторов посредством механизма рефинансирования ипотечных кредитов в связи с увеличением лимита платежеспособности Агентства, устанавливаемого инвесторами;

- инвестировать большие денежные средства для кредитования граждан, участвующих в строительстве жилья.

2. Предусмотреть в бюджете края на 2007 и последующие годы предоставление гражданам субсидий на оплату части первоначального взноса при получении кредита (займа) на цели строительства жилья.

3. Предусмотреть в бюджете края на 2007 и последующие годы предоставление ОАО «Хабаровское краевое ипотечное агентство» государственных гарантий.

Получение указанных гарантий позволит Агентству привлечь в край денежные средства в виде кредитов на экономически выгодных условиях.

Ипотечное кредитование как один из инструментов реализации национального проекта в крае

ФЕВРАЛЕВ Владимир Николаевич – вице-президент - начальник кредитно-финансового управления ОАО «Дальневосточный коммерческий банк «Далькомбанк»