

**«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**

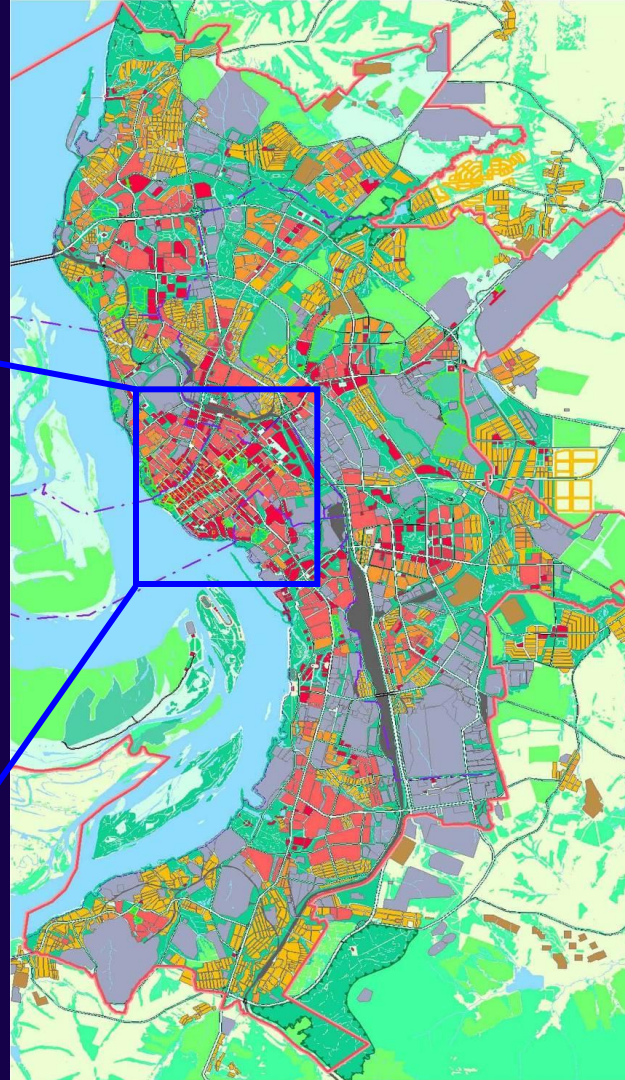
**Градостроительный план**



# 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 ценности 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 центрах обслуживания 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 промышленных I-II класса вредности
- П-2 - зона промышленных III-IV класса вредности
- П-3 - зона промышленных V класса вредности

**Рекреационные территории**

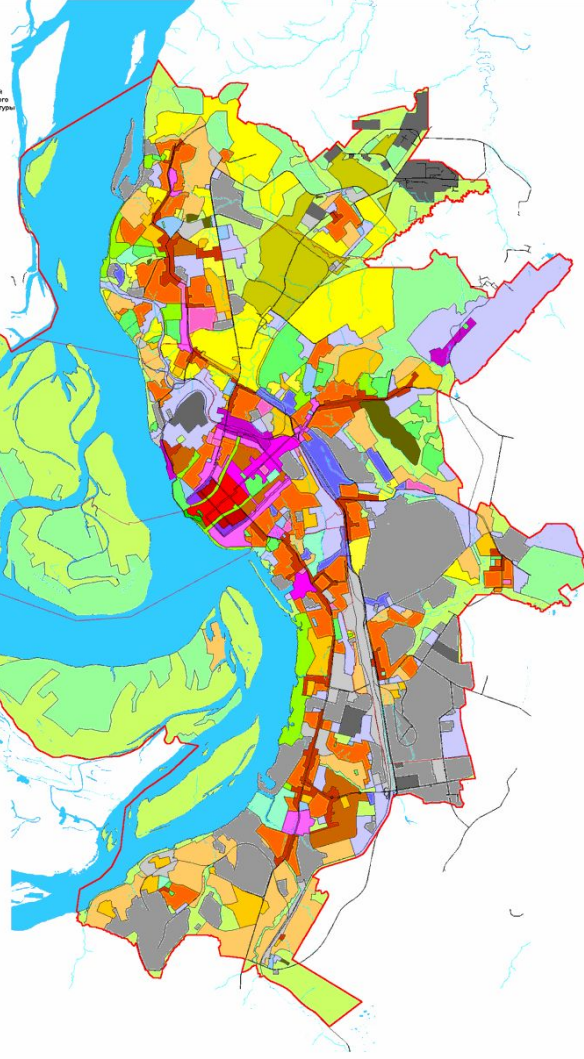
- Р-1 - зона особо охраняемых природных территорий
- Р-1А - зона особо охраняемых природных территорий, предоставляющих услуги организации по условиям охраны памятников истории и культуры
- Р-2 - зона парков отдыха, физкультурно-спортивных объектов
- Р-2В - зона парков отдыха, физкультурно-спортивных объектов на территории действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры
- Р-3 - зона рекреационно-ландшафтных территорий
- Р-4 - зона рекреационных оазисов

**Зона сельскохозяйственного назначения**

- СХ - зона сельскохозяйственного использования

**Зоны водных объектов**

- В-0 - зона земель, занятых водными объектами



# Проекты планировки



# Проекты планировки



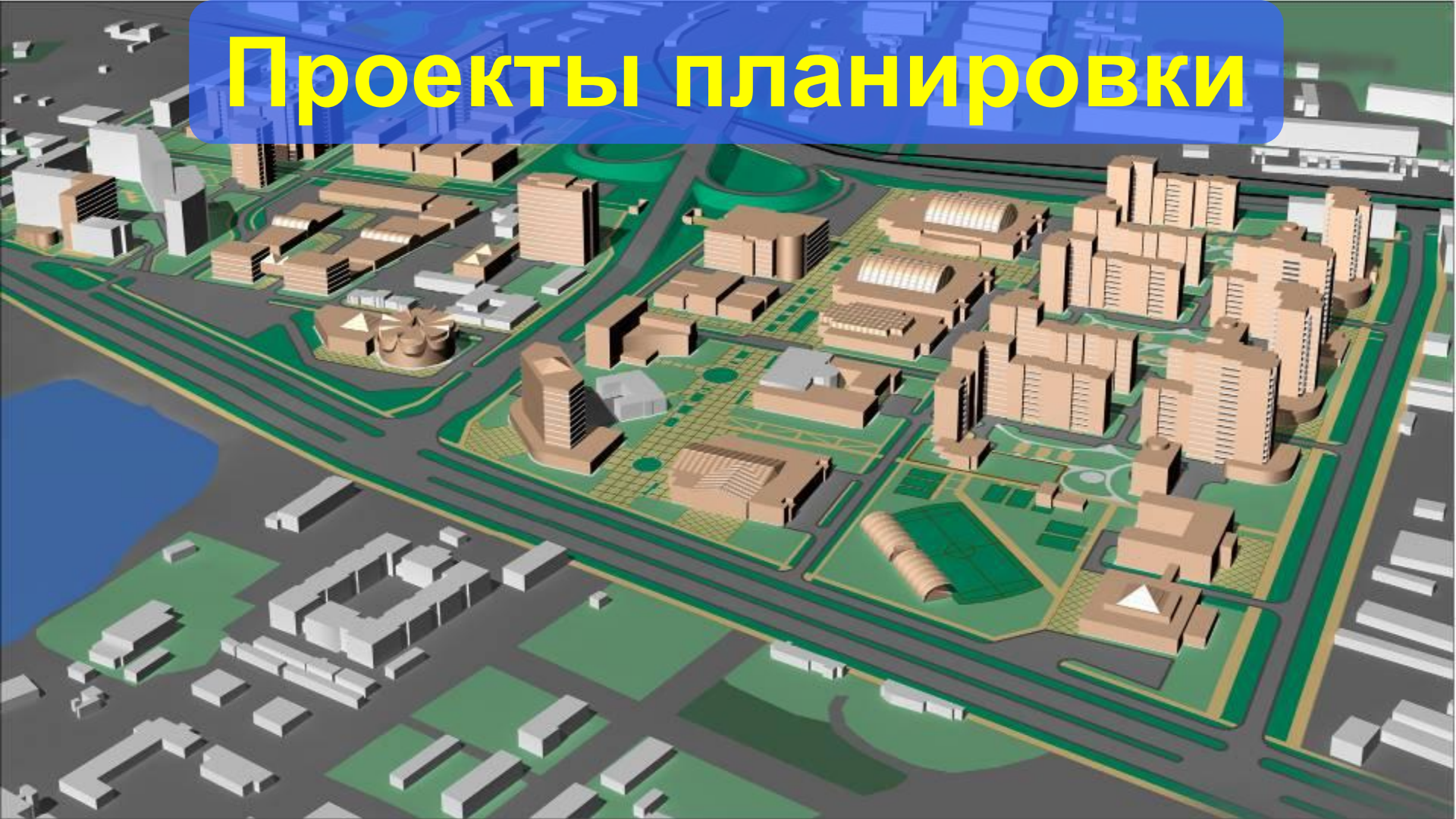
Таблица объектов недвижимости

№ п/п	№ кадастрового участка	Наименование объекта недвижимости	Вид недвижимости	Площадь, кв. м
1	50/011/010	Муниципальное предприятие «Специализированная организация по управлению объектами недвижимости»	Общественное учреждение	8711
2	50/012	ООО «Супермаркет»	Куплено здание на территории участка	749
3	50/013/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	2784
4	50/014/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1916
5	50/015/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	2338
6	50/016/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	367
7	50/017/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1023
8	50/018/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	863
9	50/019/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1989
10	50/020	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	891
11	50/021/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	386
12	50/022/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1200
13	50/023/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	100
14	50/024/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	668
15	50/025/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	728
16	50/026/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	870
17	50/027/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	375
18	50/028/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1011
19	50/029/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1011
20	50/030/010	ООО «Супермаркет»	Земельный участок	1011

# Проекты планировки



# Проекты планировки





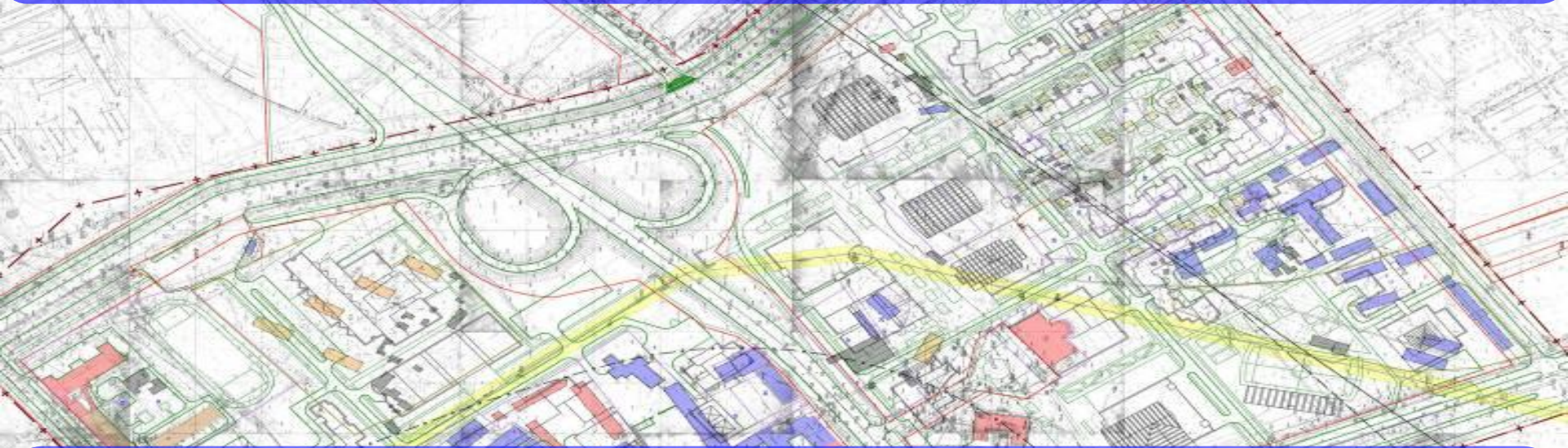
# Принципы, на которых ведется проектирование:



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

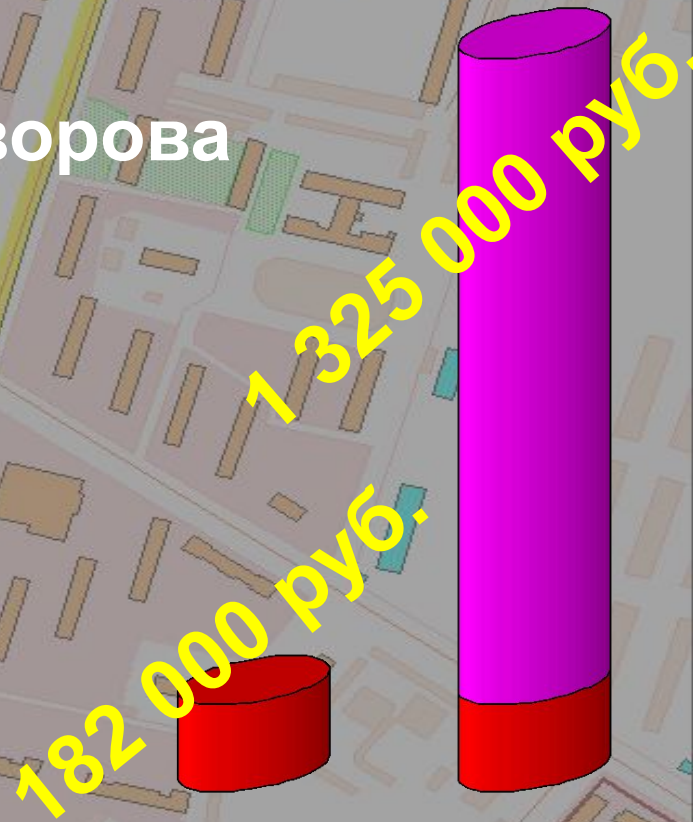
Местоположение:  
Индустриальный район, ул. Суворова

Площадь участка 582,00 м<sup>2</sup>

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

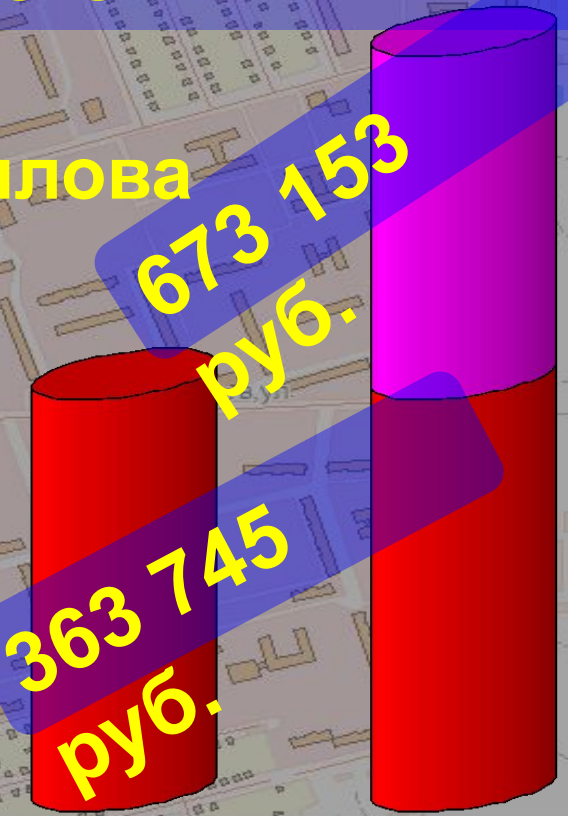
Площадь участка 3 955,90 м<sup>2</sup>

Начальная цена:

размер годовой арендной  
платы 363 745 руб.

Задаток: 72 749 руб.

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

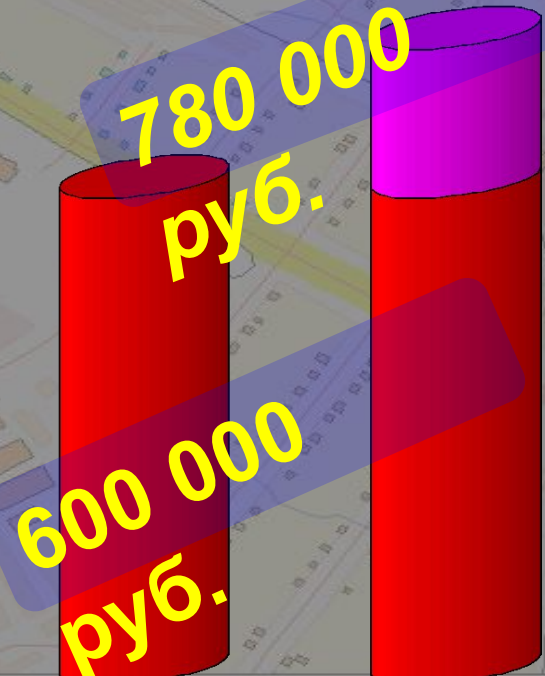


# АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Местоположение:  
Железнодорожный район, ул.  
Сигральная

Площадь территории для  
выполнения проекта межевания  
160 613,68 м<sup>2</sup>


Площадь участка 3 309,29 м<sup>2</sup>  
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), 'ул. П.Л.Морозова' (bottom), and 'ул. Оборонной' (bottom). The model shows various buildings, green spaces, and a blue area representing a river or lake on the left side. A blue semi-transparent box is overlaid on the top part of the image, containing yellow text. Another blue semi-transparent box is overlaid on the bottom part of the image, also containing yellow text.

**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 11.00, 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](#) в Железнодорожном районе г. Хабаровска организацией ТСЖ "СССТ "Восточный". Прием заявок осуществляется по адресу: 81-88-99-16. Контактное лицо: Елена Александровна

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**

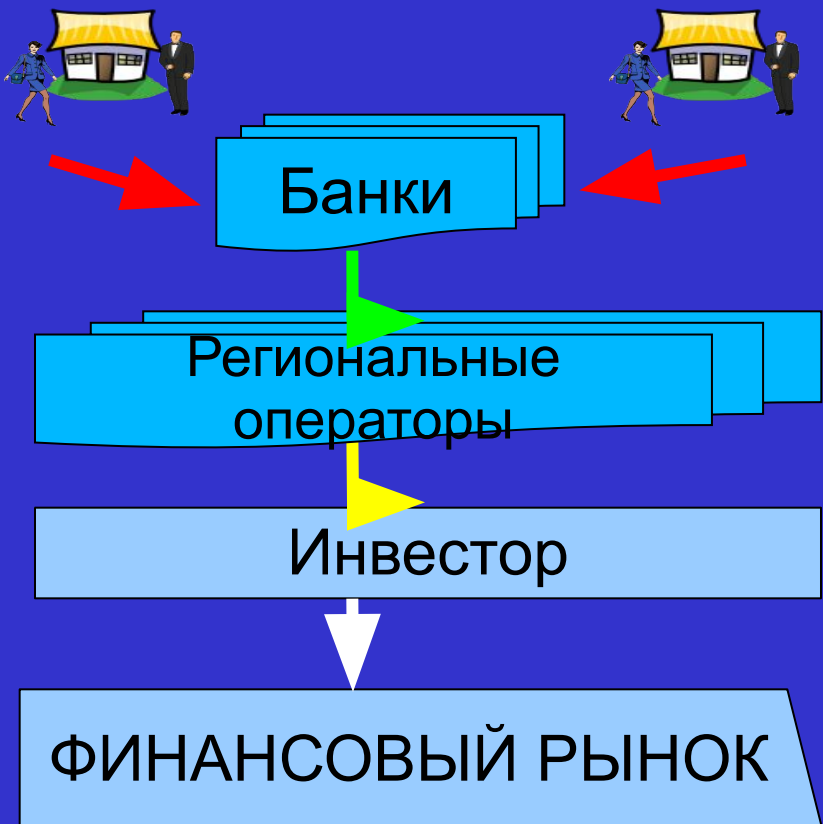
*ОЖАРОВСКИЙ Николай Сергеевич –  
председатель Собрания депутатов  
Ванинского муниципального района*

**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



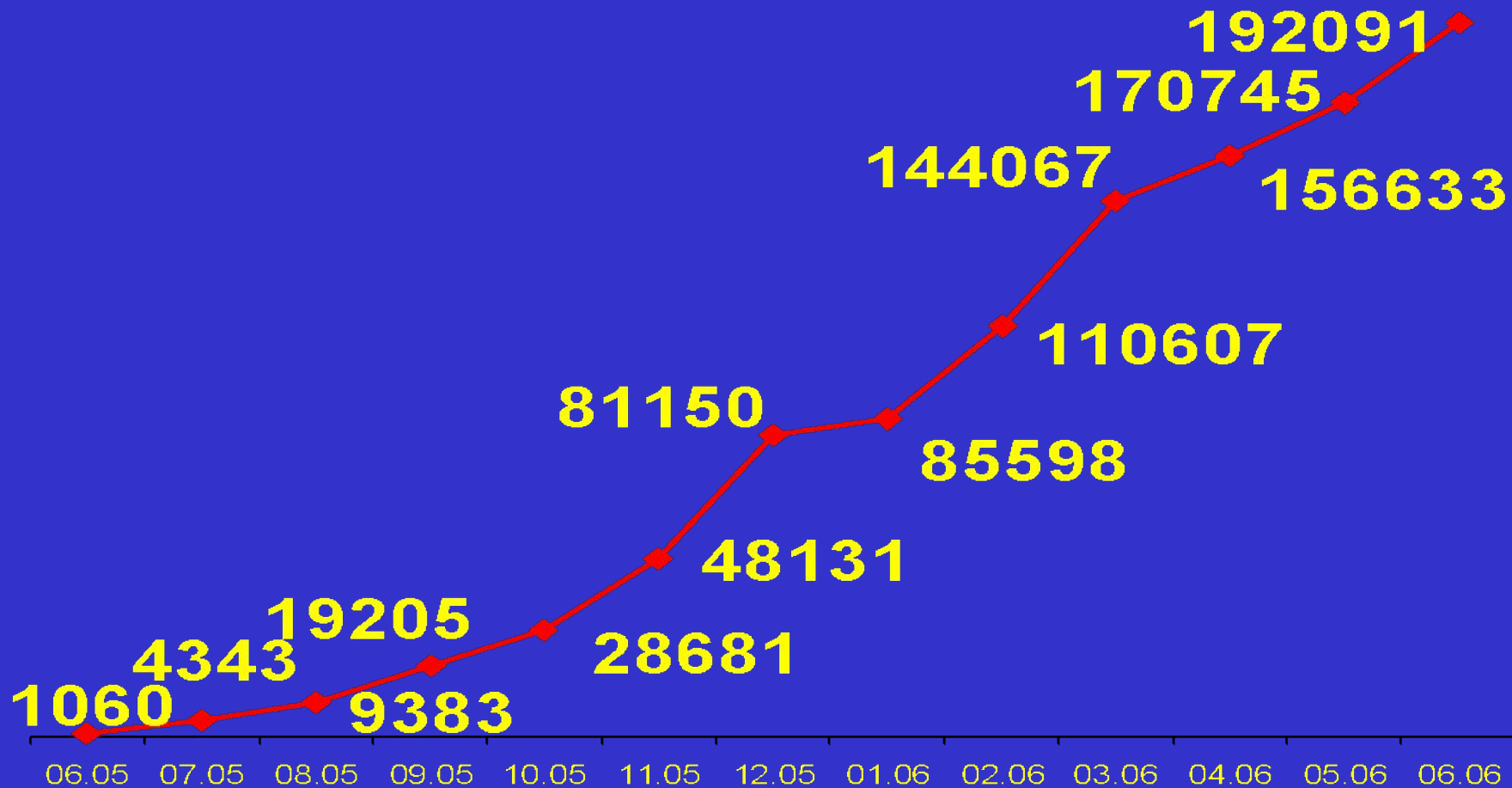
**1. Выдача кредита**

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

# 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.

<b>Коэффициент Кредит/Залог</b>	<b>Процентная ставка, Годовых</b>	
	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	<b>11,50%</b>	<b>12,50%</b>
Более 50% до 70 % (включительно) от стоимости жилья	<b>12,75%</b>	<b>13,00%</b>
Более 70% до 90 % (включительно) от стоимости жилья	<b>14,00%</b>	<b>14,50%</b>

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»***