



**ЛИПЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ПЯТЫЙ СОЗЫВ
42 СЕССИЯ**

РЕШЕНИЕ

25.12.2018

г.Липецк

№ 820

**О проекте муниципальной адресной программы
«Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных
застроенных территориях города Липецка»
(первое чтение)**

Рассмотрев проект муниципальной адресной программы «Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Липецка», внесенный Главой города Липецка, руководствуясь статьей 36 Устава города Липецка, учитывая решение постоянной комиссии Липецкого городского Совета депутатов по жилищно-коммунальному хозяйству, градостроительству и землепользованию, Липецкий городской Совет депутатов

Р Е Ш И Л :

1. Принять в первом чтении проект муниципальной адресной программы «Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Липецка» (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Липецкого городского
Совета депутатов

И.В.Тиньков

Секретарь сессии

И.Н.Крутских

**Муниципальная адресная программа
«Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных
застроенных территориях города Липецка»**

Принят решением сессии Липецкого городского Совета
депутатов от 25.12.2018 № 820 в первом чтении

**Паспорт
муниципальной адресной программы
«Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных
застроенных территориях города Липецка»**

Ответственный исполнитель	Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка
Соисполнители	Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка
Сроки реализации	2019 – 2027 годы
Основные мероприятия программы	1. Принятие решений о развитии застроенной территории. 2. Проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий. 3. Переселение жителей из ветхого и аварийного жилищного фонда и зданий, строений, не соответствующих градостроительным регламентам и подлежащих сносу, в благоустроенные жилые помещения, снос данных домов в соответствии с градостроительным регламентом. 4. Строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, победителем аукциона (инвестором) в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории. 5. Осуществление постоянного контроля за развитием застроенных территорий в соответствии с условиями заключенного договора о развитии застроенной территории

Цель	Создание условий для жилищного строительства
Задачи	– развитие территорий, занятых в настоящее время ветхим и аварийным жилищным фондом и зданиями, строениями, не соответствующими градостроительным регламентам и подлежащие сносу; – создание условий для приведения жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания; – формирование жилищного фонда для переселения граждан из домов, планируемых к сносу или реконструкции; – создание условий для обеспечения застройки территорий, занятых в настоящее время аварийным жилищным фондом и зданиями, строениями, не соответствующими градостроительным регламентам и подлежащими сносу; – привлечение средств организаций, заинтересованных в реализации инвестиционных проектов по развитию застроенных территорий; – реализация Генерального плана города Липецка в отношении планируемых к развитию застроенных территорий
Источники финансирования	Источником финансирования сноса и реконструкции многоквартирных домов будут являться средства инвесторов-застройщиков в соответствии с условиями договора о развитии застроенных территорий
Ожидаемые конечные результаты	– улучшение архитектурного облика города Липецка; – повышение качества коммунальных услуг; – создание комфортных и безопасных условий для проживания населения на территориях, подлежащих развитию; – уменьшение доли непригодного для проживания жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда города Липецка.

1. Общая характеристика сферы реализации муниципальной программы

Ликвидация ветхого и аварийного жилищного фонда и зданий, строений, не соответствующих градостроительным регламентам и подлежащих сносу, относится к числу первоочередных задач развития города Липецка, а также градостроительной деятельности в части обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе обеспечения населения города Липецка объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения.

Комплексно решить основные задачи развития и градостроительной деятельности на территории города Липецка позволит реализация Генерального плана города Липецка, утвержденного решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 № 73, в соответствии с действующей на территории города Липецка системой нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительную деятельность в границах города Липецка.

Однако городские территории обременены существующей застройкой, в том числе не соответствующей установленному градостроительному регламенту, а в центральных районах города практически отсутствуют земельные участки, свободные от прав третьих лиц.

Реализация Генерального плана города Липецка требует значительных финансовых ассигнований, которые не могут быть обеспечены собственными доходами бюджета города Липецка, что является серьезным препятствием для развития городских территорий.

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлена возможность развития застроенных территорий за счет внебюджетных средств на основании договора о развитии застроенной территории, заключенного органом местного самоуправления по результатам аукциона.

В соответствии с частью 2 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка утверждены решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка».

В соответствии с частью 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены или многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, или многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Утверждение адресной Программы представительным органом местного самоуправления дает возможность принять решение о развитии застроенной территории, на которой расположены (в числе объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту) многоквартирные дома, не соответствующие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности, и при этом не признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

В свою очередь принятие такого решения позволит осуществить развитие застроенной территории за счет внебюджетных средств на основании договора о развитии, заключенного органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Застройщик).

Настоящая адресная Программа устанавливает перечень многоквартирных домов, требующих сноса в зависимости от состояния каждого объекта. Указанные многоквартирные дома расположены на территории, ограниченной улицами Нестерова, Качалова, Гагарина, пер. Попова.

Основная доля жилищного фонда на указанных территориях - это малоэтажные (до 2 этажей) многоквартирные жилые дома, в которых граждане проживают на условиях социального найма или в находящихся в собственности жилых помещениях.

Проживание граждан в аварийном жилищном фонде или в фонде, имеющем высокий уровень износа, сопряжено с риском возникновения чрезвычайных ситуаций. Кроме того, данные строения ухудшают внешний облик и благоустройство города, сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктур, снижают инвестиционную привлекательность города.

Необходим комплексный программный подход к решению вопроса сноса и реконструкции многоквартирных домов в связи с ограниченностью сформированных земельных участков для застройки, а также принимая во внимание необходимость большого объема капиталовложений в реконструкцию и строительство жилья.

Кроме того, в границах планируемой к развитию застроенной территории находятся иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Результатом исполнения мероприятий адресной Программы является обеспечение возможности реализовать Генеральный план города Липецка на застроенной территории за счет внебюджетных средств.

2. Приоритеты муниципальной политики в сфере реализации муниципальной программы, цели, задачи и ожидаемые конечные результаты муниципальной программы

Приоритетным направлением муниципальной политики в сфере реализации муниципальной программы является обеспечение безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности человека на территориях, занятых ветхими и аварийными жилыми домами.

Приоритеты муниципальной политики определены следующими нормативными правовыми актами:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Генеральным планом города Липецка, утвержденным решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 № 73;

Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218.

Целью Программы является создание условий для жилищного строительства.

Для достижения основной цели Программа предусматривает решение следующих задач:

- развитие территорий, занятых в настоящее время ветхим и аварийным жилищным фондом и зданиями, строениями, не соответствующими градостроительным регламентам и подлежащими сносу;

- создание условий для приведения жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;

- формирование жилищного фонда для переселения граждан из домов, планируемых к сносу;

- создание условий для обеспечения застройки территорий, занятых в настоящее время аварийным жилищным фондом, зданиями, строениями, не соответствующими градостроительным регламентам и подлежащими сносу, благоустроенными жилыми помещениями, объектами социального и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры;

- привлечение средств организаций, заинтересованных в реализации инвестиционных проектов по развитию застроенных территорий;
- реализация Генерального плана города Липецка в отношении планируемых к развитию застроенных территорий.

Успешная реализация Программы будет способствовать развитию предусмотренных Программой территорий города Липецка, которое обеспечит положительную динамику выполнения показателей жилищного строительства на территории Липецкой области.

В частности, реализация Программы позволит обеспечить увеличение жилищного фонда в границах улиц Нестерова, Качалова, Гагарина, пер. Попова.

Реализация мероприятий Программы приведет к улучшению архитектурного облика города Липецка, повышению качества коммунальных услуг, созданию условий безопасности и комфортности проживания населения на территориях, подлежащих развитию, уменьшению доли непригодного для проживания жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда города Липецка.

В результате реализации Программы будут отработаны новые методы и схемы привлечения инвестиций в жилищное строительство.

3. Сроки реализации муниципальной программы

Реализация Программы рассчитана на период 2019 – 2027 годов.

4. Механизм реализации муниципальной программы

Программа реализуется в соответствии с федеральным, региональным законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Липецка.

Механизм реализации программы включает следующие элементы:

- принятие решений о развитии застроенных территорий и проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий города Липецка;
- заключение договоров о развитии застроенных территорий города Липецка;
- реализация комплекса мероприятий по развитию застроенных территорий в соответствии с обязательствами, предусмотренными условиями заключенных договоров о развитии застроенных территорий города Липецка.

5. Ресурсное обеспечение муниципальной программы

Источником финансирования сноса и реконструкции многоквартирных домов будут являться средства инвесторов-

застройщиков в соответствии с условиями договора о развитии застроенных территорий.

6. Организация управления программой и контроль за ходом ее реализации

Общее руководство и текущее управление реализацией мероприятий программы осуществляет департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка.

Глава города Липецка

С.В.Иванов

Приложение 1

к муниципальной адресной программе «Снос и реконструкция многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Липецка»

Перечень многоквартирных домов, планируемых к сносу.

Территория, ограниченная улицами
Нестерова, Качалова, Гагарина, пер. Попова

№ № п/п	Улица	№ дома	Год ввода	Административный район города Липецка	Характеристика дома				
					Общая площадь дома, м ²	Жилая площадь дома, м ²	Количество квартир	Этажност ь	Аварийный (да/нет)
1	Гагарина	98	1951	Правобережный округ	687,30	413,40	16	2	нет
2	Гагарина	88	1951	Правобережный округ	361,70	228,90	9	2	нет
3	Гагарина	96	1952	Правобережный округ	694,10	402,80	22	2	нет
4	Гагарина	100	1953	Правобережный округ	384,00	299,40	11	2	нет
5	Гагарина	92	1950	Правобережный округ	385,30	236,40	11	2	нет
6	Качалова	4	1956	Правобережный округ	389,51	265,60	11	2	нет
7	Качалова	2	1952	Правобережный округ	403,70	280,50	12	2	да
8	Качалова	6	1952	Правобережный округ	393,43	273,90	11	2	нет
9	Мусоргского	5	1952	Правобережный округ	440,00	280,80	10	2	нет
10	Мусоргского	1	1951	Правобережный округ	354,80	224,80	8	2	нет
11	Мусоргского	8	1952	Правобережный округ	383,18	265,40	12	2	нет
12	Мусоргского	6	1952	Правобережный округ	380,40	267,80	10	2	нет
13	Мусоргского	2	1951	Правобережный округ	362,30	228,00	8	2	нет
14	Нестерова	3	1958	Правобережный округ	450,00	305,00	12	2	да

15	Нестерова	7	1958	Правобережный округ	458,70	309,60	10	2	да
16	Нестерова	5	1958	Правобережный округ	451,10	303,10	12	2	нет
17	Нестерова	1	1958	Правобережный округ	457,09	302,30	10	2	да
18	Попова	3	1954	Правобережный округ	391,50	272,50	8	2	да
19	Попова	1	1954	Правобережный округ	383,20	266,70	11	2	нет
20	Мусоргского	7	1952	Правобережный округ	379,80	265,70	9	2	нет
21	Гагарина	94	1950	Правобережный округ	410,39	246,20	10	2	нет
22	Гагарина	90	1951	Правобережный округ	725,09	426,40	21	2	нет
23	Гагарина	86	1951	Правобережный округ	371,50	233,70	8	2	да
24	Мусоргского	10	1957	Правобережный округ	221,8	151,00	4	1	нет
	ВСЕГО:				10319,89	6749,90	266,00		

Приложение 2
к муниципальной адресной программы
«Снос и реконструкция многоквартирных
домов на отдельных застроенных
территориях города Липецка»

1. Адресный перечень территорий, подлежащих развитию

№.№ п/п	Местоположение	Ориентировочная площадь территории, подлежащая развитию* (га)
1	2	3
1	Территория, ограниченная улицами Нестерова, Качалова, Гагарина, пер. Попова	4,04

* - Площадь территорий, подлежащих развитию, определяется решением о развитии застроенной территории.

**2. Характеристика современного состояния застройки кварталов,
подлежащих развитию**

**Территория, ограниченная улицами Нестерова, Качалова, Гагарина,
пер. Попова
(схема 1)**

Существующая застройка территории представлена в основном малоэтажными жилыми домами постройки 60 годов прошлого века с низкой степенью капитальности, имеющими неудовлетворительное состояние. Дома ухудшают внешний облик города, сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктур.

В квартале расселен и снесен один жилой дом – пер.Попова, 2. Постановлением администрации города Липецка признаны аварийными и подлежащими сносу следующие жилые дома:

- ул. Нестерова, 1 (постановление от 21.03.2017 № 410);
- ул. Нестерова, 3 (постановление от 02.10.2017 № 1937);
- ул. Нестерова, 7 (постановление от 08.12.2017 № 2434);
- ул. Качалова, 2 (постановление от 09.06.2016 № 988);
- ул. Гагарина, 86 (постановление от 21.12.2015 № 2377);
- пер.Попова, 3 (постановление от 16.09.2016 № 1662).

Квартал расположен практически в центре города, в непосредственной близости от Парка «Быханов сад» и является инвестиционно привлекательным для застройщика.

Генеральным планом муниципального образования город Липецк квартал определен под застройку многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Территория, ограниченная улицами Нестерова, Качалова, Гагарина, пер. Попова

