**РЕШЕНИЕ**

**Городской Думы города Сарова от 03.08.2017 № 80/6-гд**

**«Об утверждении «Муниципальной адресной программы сноса многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий города Сарова на период с 2017 до 2025 года»**

На основании обращений главы Администрации города Сарова (вх. № 903/01-10 от 15.05.2017, № 1334/01-10 от 21.07.2017), с целью обеспечения развития застроенных территорий города Сарова и в соответствии со ст. 46.1 главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьей 25 Устава города Сарова, Городская Дума города Сарова

**решила:**

1. Утвердить «Муниципальную адресную программу сноса многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий города Сарова на период с 2017 до 2025 года».

2. Контроль исполнения настоящего решения осуществляет заместитель председателя Городской Думы города Сарова Жижин С.А.

Глава города Сарова А. М. Тихонов

Приложение

к решению Городской Думы

от 03.08.2017 № 80/6-гд

# Муниципальная адресная программа сноса многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий города Сарова на период с 2017 до 2025 года

# Паспорт муниципальной адресной программы сноса многоквартирных домов

# в целях развития застроенных территорий города Сарова

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование программы | Муниципальная адресная программа сноса многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий города Сарова на период с 2017 до 2025 года (далее - программа) |
| Основание для разработки программы | Градостроительный кодекс Российской Федерации |
| Заказчик программы | Администрация города Сарова |
| Исполнители основных мероприятий программы | 1. Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Сарова (УАГ); 2. Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Сарова (КУМИ); 3. Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства Администрации города Сарова» (МКУ «УКС); 4. Организации жилищного строительства, коммунальной инфраструктуры, профессиональные участники рынка недвижимости |
| Цели программы | Основная цель программы - развитие застроенных территорий в городе Сарове. |
| Задачи программы | В рамках реализации программы должны быть решены следующие задачи:   1. улучшение условий проживания граждан; 2. обеспечение развития застроенных территорий;   3) снос многоквартирных домов на площадках перспективного развития в городе Сарове;  4) создание условий для строительства комфортабельного жилья, объектов социального и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры на территории города;  5) комплексное решение проблемы перехода к устойчивому развитию застроенных территорий города;  6) создание безопасных и благоприятных условий для приведения жилого фонда в соответствие со стандартами качества. |
| Сроки и этапы реализации программы | Срок реализации программы: 2017 - 2025 годы.  Программа реализуется в 2 этапа:  **1 этап: 2017-2018 годы -** создание необходимых организационных, нормативно-методических и правовых условий для обеспечения реализации основных задач программ, в том числе:  - утверждение расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры (при отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования города Сарова);  - принятие решения о развитии застроенной территории;  - проведение аукционов и заключение договоров о развитии застроенной территории.  **2 этап: 2019-2025 годы:**  -реализация мероприятий в рамках заключенных с инвесторами (победителями аукционов) договоров о развитии застроенных территорий по переселению граждан, сносу жилищного фонда на предоставленных площадках, а также строительство на застроенных территория жилищного фонда, отвечающего стандартам качества, обеспечивающим комфортные условия проживания. |
| Источники финансирования программы | Организация и проведение аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории, в том числе для публикации необходимой информации в средствах массовых информации и определения начальной цены права на заключение договоров о развитии застроенных территорий будет осуществлена за счет средств бюджета города Сарова. Реализация последующих этапов программы будет осуществлена за счет внебюджетных средств (средств застройщиков, с которыми по результатам проведения аукционов будут заключаться договоры о развитии застроенных территорий города Сарова). |
| Ожидаемые конечные результаты реализации программы | Реализация программы должна обеспечивать достижение следующих показателей:   1. обеспечение развития застроенных территорий общей площадью - 25,3 га; 2. улучшение жилищных условий жителей города – 851 семей (1 977 жителей), проживающих в многоквартирных домах, снос которых планируется на основании данной программы; 3. улучшение характеристик жилищного фонда на площади 36,1 тыс. кв.м.; 4. увеличение объемов жилищного строительства в городе Сарове, ориентировочная площадь вновь возводимых жилых домов около 115 тыс. кв.м.; 5. количество объектов муниципальной собственности с улучшенными характеристиками - 117 жилых помещений (квартир) с общей площадью 5,1 тыс. кв.м. |

# 2. Введение. Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения программными методами

В соответствии с [Градостроительным](garantF1://12051068.46101) кодексом развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

По состоянию на 01.01.2017 год суммарная площадь жилищного фонда, находящегося на территориях перспективного развития в городе Сарове (далее – городе) составляет по прогнозу 36 113,2 кв. м, количество проживающего населения в данном фонде – 851 семей (1977 человек).

Наибольшая доля жилищного фонда на площадках перспективного строительства города - это малоэтажные (до 2 этажей) жилые дома. Граждане проживают в неблагоустроенных с учетом современных требований к многоквартирным жилым дома и малокомфортабельных квартирах (50-х годов застройки) на условиях социального найма в муниципальном жилищном фонде, либо на праве собственности на жилое помещение.

Кроме того, наличие таких строений на застроенных территориях ухудшают внешний облик и благоустройство города, тем самым:

* сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктуры,
* снижают инвестиционную привлекательность города;
* не используются или используются неэффективно земельные участки города.

18 декабря 2006 года принят Федеральный закон № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - федеральный закон), в котором органам местного самоуправления рекомендовано с 2007 года организовать работу по проведению аукционов по развитию застроенных территорий, то есть территорий, на которых расположены аварийные дома и дома, снос и реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ.

Согласно постановления Администрации города Сарова от 01.02.2017 №534 средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, соответствующей средним условиям города Сарова, в части состояния жилого помещения и обеспеченности коммунальными услугами, равна – 69 тыс. рублей. Исходя из учтенного в программе количества жилого фонда, а также необходимые затраты на переселение граждан из жилищного фонда на площадках перспективного строительства, по прогнозам составят около 2 491 млн. рублей внебюджетных средств. Кроме того, для сноса 79 многоквартирных домов жилищного фонда на площадках перспективного строительства потребуется по укрупненным показателям 39,5 млн.руб. внебюджетных средств. Адресный перечень домов, планируемых к сносу, представлен в приложение №1 к программе.

С целью реализации конечных результатов в данной программе:

* определены сроки и этапы реализации программы;
* определен адресный перечень домов на застроенных территориях, планируемых к сносу.

Исходя из размеров жилья, учтенного в программе, на территориях перспективного строительства, необходимо предоставить ориентировочно 36 113,2 кв. м общей площади нового комфортабельного жилья.

Правовую основу для разработки программы составляют следующие документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
3. Государственная программа «Развитие жилищного строительства и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области», утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2014 г. № 302.

# 3. Основные цели и задачи программы

Основная цель программы - развитие застроенных территорий в городе Сарове.

В рамках реализации программы должны быть решены следующие задачи:

1. улучшение условий проживания граждан;
2. обеспечение развития застроенных территорий;
3. снос многоквартирных домов на территориях перспективного развития в городе Сарове;

4) создание условий для строительства комфортабельного жилья, объектов социального и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры на территории города;

5) комплексное решение проблемы перехода к устойчивому развитию застроенных территорий города;

6) создание безопасных и благоприятных условий для приведения жилого фонда в соответствие со стандартами качества.

# 

# 4. Сроки и этапы реализации программы. Основные направления и мероприятия реализации программы

Программа предусматривает выполнение комплекса мероприятий, которые должны быть реализованы в течение 2017 - 2025 годов. Реализация программы проводится в 2 этапа.

В течение первого этапа, рассчитанного на 2017-2018 годы, должны быть проведены необходимые организационные мероприятия, а также созданы правовые условия для обеспечения реализации основных задач программы, в том числе:

1. утверждение расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры (при отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования города Сарова);
2. принятие решения о развитии застроенной территории;
3. разработка документации для проведения аукционов;
4. проведение аукционов и заключение договоров о развитии застроенной территории.

Администрацией города был проведен предварительный анализ участков перспективного строительства с целью выявления территорий, к которым может быть применен статус «развитие застроенной территории». Результаты данного анализа приведены в таблице 1.

Перечень участков застроенных территорий.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Характеристика застроенных территорий,  освобождаемых в целях их развития | Территориальная зона |
|  |  |  |
| 1. | Участок №1: Территория в районе улиц Зернова, Арзамасская, Матросова.   * Сносу и реконструкции подлежат:   - 27 жилых дома по ул. Зернова;  - 4 жилых дома по ул. Матросова;  - 2 жилых дома по ул. Арзамасская;   * + - Общее количество многоквартирных жилых домов – 33;     - Количество этажей – 2 надземных;     - Общее количество квартир для расселения – 420, из них квартир, находящихся в муниципальной собственности - 51;     - Общая площадь жилых домов – около 15428,5 кв.м.   На внутриквартальных территориях расположены ветхие деревянные хозяйственные постройки (сараи, земельные участки под которыми не состоят на кадастровом учете), а на отдельных участках - гаражи-боксы, подлежащие сносу (10 гаражных участков состоят на кадастровом учете; часть гаражей находится в частной собственности). | Территориальные зоны   * Зона Ж-1 – зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки; * Зона ЖО-1 – зона среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройки; * Зона ЖО-2 – зона среднеэтажной, многоэтажной жилой и общественно- деловой застройки. |
| 2. | Участок №2: Территория в районе улиц Победы, Александровича, Пионерская и проспекта Октябрьский.   * Сносу и реконструкции подлежат:   - 20 жилых дома по ул. Победы;  - 9 жилых дома по пр. Октябрьский;  - 9 жилых дома по ул. Александровича;  - 8 жилых дома по ул. Пионерская;   * + - общее количество многоквартирных жилых домов – 46;     - Количество этажей – 2 надземных;     - общее количество квартир для расселения – 431, из них квартир, находящихся в муниципальной собственности - 66;     - общая площадь жилых домов – около 20684,7 кв.м.   На внутриквартальных территориях расположены ветхие деревянные хозяйственные постройки (сараи, земельные участки под которыми не состоят на кадастровом учете), а на отдельных участках - гаражи-боксы, подлежащие сносу (около 106 гаражных участков, из которых 40 состоят на кадастровом учете; часть гаражей находится в частной собственности). | Территориальные зоны:   * Зона Ж-2 – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки; * Зона ЖО-1 - зона среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройки; * Зона ЖО-2 - зона среднеэтажной, многоэтажной жилой и общественно-деловой застройки. |

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные дома, снос или реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах.

Второй этап программы – 2019 - 2025 годы. Основное направление данного этапа направлено на реализацию мероприятий в рамках заключенных с инвесторами (победителями аукционов) договоров о развитии застроенных территорий по переселению граждан, сносу жилищного фонда на предоставленных участках, а также строительство на застроенных территория жилищного фонда, отвечающего стандартам качества, обеспечивающим комфортные условия проживания.

# 5. Ресурсное обеспечение программы

Для организации и проведения аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории, в том числе для публикации необходимой информации в средствах массовых информации и определения начальной цены права на заключение договора о развитии застроенных территорий по прогнозам необходимо 150 тыс.рублей бюджетных средств, в том числе по годам:

2017 год - 50 тыс. руб. (местный бюджет);

2018 год - 100 тыс. руб. (местный бюджет).

Данные денежные средства из бюджета города Сарова предусмотрены в муниципальной программе «Управление муниципальным имуществом города Сарова Нижегородской области на 2015-2020 годы», утвержденной постановлением Администрации города Сарова от 31.10.2014 № 4466.

Реализация последующих этапов программы планируется осуществлять за счет внебюджетных средств, а именно средств застройщиков, с которыми по результатам проведения аукционов будут заключаться договоры о развитии застроенных территорий города Сарова.

# 6. Оценка социально-экономической эффективности от реализации программы

Реализация программы должна обеспечивать достижение следующих показателей:

1) обеспечение развития застроенных территорий общей площадью - 25,3 га;

2) улучшение жилищных условий жителей города – 851 семей (около 2000 человек), проживающих в многоквартирных домах, снос и реконструкция которых планируется на основании данной программы;

3) предоставление ориентировочно 36,1 тыс. кв.м. общей площади нового жилья семьям попавшим под расселение;

4) увеличение объемов жилищного строительства в городе Сарове, ориентировочная площадь вновь возводимых жилых домов около 115 тыс. кв.м.;

5) количество объектов муниципальной собственности с улучшенными характеристиками - 117 жилых помещений (квартир) с общей площадью 5,1 тыс. кв.м.

Приложение № 1

к Муниципальной адресной программе

сноса многоквартирных домов в целях

развития застроенных территорий

в городе Сарове на период с 2017 по 2025 года,

утвержденной решением Городской Думы

от 03.08.2017№ 80/6-гд

# Адресный перечень домов на площадках перспективного строительства,

# планируемых к сносу и реконструкции:

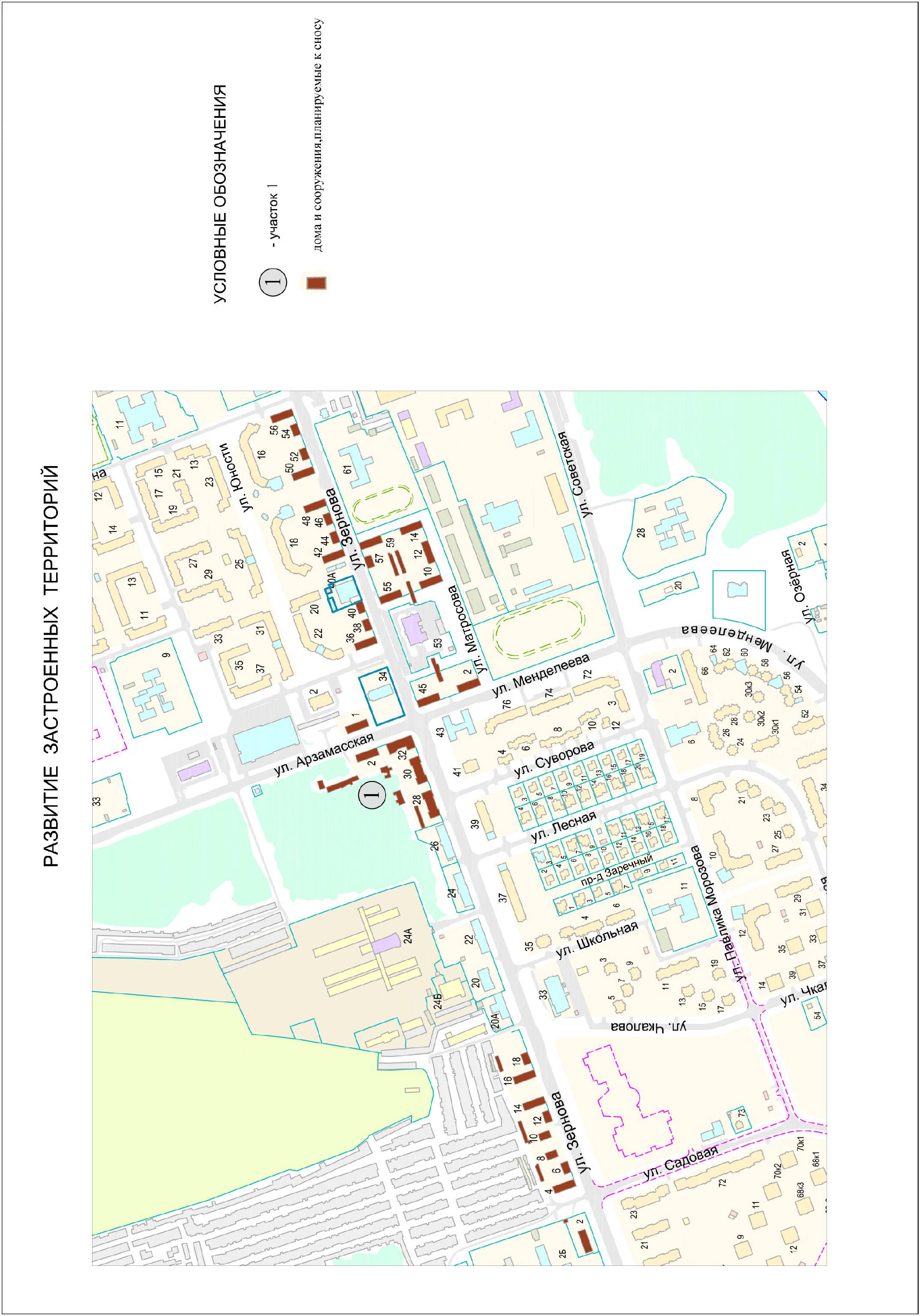
1. Участок №1: Территория в районе улиц Зернова, Арзамасская, Матросова.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №/n | Наименование  улицы | Номер дома | Кол-во квартир (ед.) | | Общий  метраж (кв.м.) | Примечание |
| всего | из них квартир, находящихся в муниципальной собственности |
| 1 | Зернова | 2 | 16 | 1 | 555,5 |  |
| 2 | Зернова | 4 | 16 | 1 | 509,1 |  |
| 3 | Зернова | 6 | 8 | 2 | 263,3 |  |
| 4 | Зернова | 8 | 8 | - | 256,5 |  |
| 5 | Зернова | 10 | 8 | 1 | 256,0 |  |
| 6 | Зернова | 12 | 8 | - | 254,0 |  |
| 7 | Зернова | 14 | 16 | - | 530,2 |  |
| 8 | Зернова | 16 | 16 | - | 529,3 |  |
| 9 | Зернова | 18 | 8 | 3 | 255,3 |  |
| 10 | Зернова | 28 | 12 | 1 | 876,1 |  |
| 11 | Зернова | 30 | 12 | 3 | 879,1 |  |
| 12 | Зернова | 32 | 12 | 3 | 952,1 |  |
| 13 | Зернова | 36 | 16 | 2 | 525,2 |  |
| 14 | Зернова | 38 | 8 | - | 264,7 |  |
| 15 | Зернова | 40 | 8 | 1 | 252,7 |  |
| 16 | Зернова | 42 | 16 | 2 | 525,7 |  |
| 17 | Зернова | 44 | 8 | - | 263,8 |  |
| 18 | Зернова | 45 | 16 | 3 | 554,7 |  |
| 19 | Зернова | 46 | 8 | - | 262,7 |  |
| 20 | Зернова | 48 | 16 | 1 | 527,9 |  |
| 21 | Зернова | 50 | 16 | 2 | 527,5 |  |
| 22 | Зернова | 52 | 8 | 2 | 262,0 |  |
| 23 | Зернова | 54 | 8 | 1 | 267,6 |  |
| 24 | Зернова | 55 | 16 | 2 | 545,2 |  |
| 25 | Зернова | 56 | 16 | 1 | 521,5 |  |
| 26 | Зернова | 57 | 8 | 2 | 282,4 |  |
| 27 | Зернова | 59 | 16 | - | 553,6 |  |
| 28 | Арзамасская | 1 | 16 | 3 | 523,2 |  |
| 29 | Арзамасская | 2 | 16 | 4 | 523,3 |  |
| 30 | Матросова | 2 | 16 | 4 | 555,7 |  |
| 31 | Матросова | 10 | 16 | 2 | 528,3 |  |
| 32 | Матросова | 12 | 16 | 1 | 517,9 |  |
| 33 | Матросова | 14 | 16 | 3 | 526,4 |  |
|  | **Всего** | **33** | **420** | **51** | **15 428,5** |  |

1. Участок №2: Территория в районе улиц Победы, Александровича, Пионерская и проспекта Октябрьский.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №/n | Наименование  улицы | Номер дома | Кол-во квартир (ед.) | | Общий  метраж (кв.м.) | Примечание |
| всего | из них квартир, находящихся в муниципальной собственности |
| 1 | Победы | 1 | 8 | 3 | 511,2 |  |
| 2 | Победы | 2 | 8 | 3 | 515,6 |  |
| 3 | Победы | 3 | 8 | - | 393,8 |  |
| 4 | Победы | 4 | 8 | - | 515,2 |  |
| 5 | Победы | 5 | 8 | - | 377,3 |  |
| 6 | Победы | 6 | 8 | - | 529,5 |  |
| 7 | Победы | 7 | 8 | 2 | 381,2 |  |
| 8 | Победы | 8 | 8 | - | 382,2 |  |
| 9 | Победы | 10 | 8 | 1 | 381,0 |  |
| 10 | Победы | 17 | 12 | 1 | 572,8 |  |
| 11 | Победы | 18 | 12 | 1 | 572,2 |  |
| 12 | Победы | 19 | 12 | - | 582,7 |  |
| 13 | Победы | 20 | 12 | 1 | 577,0 |  |
| 14 | Победы | 21 | 12 | 1 | 578,2 |  |
| 15 | Победы | 22 | 12 | 1 | 581,3 |  |
| 16 | Победы | 23 | 12 | 3 | 581,7 |  |
| 17 | Победы | 24 | 8 | 1 | 383,5 |  |
| 18 | Победы | 25 | 8 | - | 382,8 |  |
| 19 | Победы | 26 | 8 | 2 | 386,9 |  |
| 20 | Победы | 27 | 8 | 1 | 386,6 |  |
| 21 | проспект Октябрьский | 8 | 12 | - | 552,9 |  |
| 22 | проспект Октябрьский | 10 | 8 | 2 | 371,7 |  |
| 23 | проспект Октябрьский | 12 | 8 | - | 375,6 |  |
| 24 | проспект Октябрьский | 19 | 12 | 1 | 560,1 |  |
| 25 | проспект Октябрьский | 20 | 12 | - | 575,7 |  |
| 26 | проспект Октябрьский | 21 | 8 | - | 369,3 |  |
| 27 | проспект Октябрьский | 23 | 8 | - | 371,7 |  |
| 28 | проспект Октябрьский | 29 | 8 | - | 379,0 |  |
| 29 | проспект Октябрьский | 31 | 12 | 3 | 573,8 |  |
| 30 | Александровича | 1 | 12 | 4 | 565,5 |  |
| 31 | Александровича | 4 | 12 | 1 | 568,1 |  |
| 32 | Александровича | 7 | 8 | 1 | 380,0 |  |
| 33 | Александровича | 9 | 8 | 1 | 379,8 |  |
| 34 | Александровича | 10 | 8 | - | 378,2 |  |
| 35 | Александровича | 12 | 8 | 2 | 383,8 |  |
| 36 | Александровича | 15 | 8 | - | 362,3 |  |
| 37 | Александровича | 17 | 8 | 3 | 375,1 |  |
| 38 | Александровича | 17а | 3 | - | 109,2 |  |
| 39 | Пионерская | 1 | 12 | 1 | 569,6 |  |
| 40 | Пионерская | 7 | 8 | 1 | 381,0 |  |
| 41 | Пионерская | 9 | 8 | 2 | 383,1 |  |
| 42 | Пионерская | 11 | 8 | 1 | 377,0 |  |
| 43 | Пионерская | 12 | 8 | - | 369,1 |  |
| 44 | Пионерская | 14 | 8 | 1 | 381,4 |  |
| 45 | Пионерская | 16 | 16 | 5 | 444,0 |  |
| 46 | Пионерская | 18 | 12 | 1 | 575,0 |  |
|  | **Всего** | **46** | **431** | **66** | **20 684,7** |  |

Суммарная площадь жилищного фонда, находящегося на территориях перспективного развития в городе составляет 36 113,2 кв. м., из них площадь объектов находящихся в муниципальной собственности - 5 098,8 кв.м.

****

****