

ХАБАРОВСК

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2018 году в городе Хабаровске?

1.1. О работах в сфере градостроительства и земельных отношений в 2018 году.

Основой повышения эффективности управления земельным ресурсом является полнота исполнения полномочий органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности, установленных законодательством РФ. В Хабаровске эти полномочия выполняются в полном объеме.

В городе действует генеральный план городского округа «Город Хабаровск, утвержденный решением Хабаровской городской Думы от 21.04.2015 №97.

В настоящее время в соответствии с постановлением администрации города Хабаровска от 01.08.2016 № 2661 на основании муниципального контракта разработан проект изменений в генеральный план городского округа «Город Хабаровск» - разработчик проекта ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор» (г. Москва). Проект находится на стадии согласования.

Ежегодно вносятся изменения в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211. В 2018 году внесены изменения решениями Хабаровской городской Думы от 06.02.2018 № 756, от 06.02.2018 № 757, от 13.03.2018 № 775, от 23.10.2018 № 928.

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Хабаровск» утверждены решением Хабаровской городской Думы от 22.12.2015 № 225 (в редакции от 25.04.2017 № 554).

На сегодняшний день 100% территории города Хабаровска (правобережная часть) обеспечены проектами планировки.

В настоящее время постановлением администрации города Хабаровска от 28.11.2018 № 4143 принято решение о подготовке проекта планировки Железнодорожного района г. Хабаровска. Выполнение проекта предполагается в течение 2019-2020 гг. посредством заключения муниципального контракта.

Вся документация по планировке (проекты планировки и проекты межевания) выполняются на основе цифрового ортофотоплана городского округа «Город Хабаровск», выполненного по результатам аэрофотосъемки с точностью масштаба 1:500.

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, главной задачей администрации города Хабаровска является обеспечение быстрого и простого приобретения земельных участков в городе Хабаровске. Решение этой задачи достигнуто.

В Хабаровске предлагается широкий спектр земельных участков, предоставляемых посредством аукциона.

1) предоставление под развитие застроенных территорий:

- реализовано право заключения договора о развитии застроенной территории общей площадью 1,03 га на сумму 52,3 млн. руб. с условиями сноса и расселения 1 многоквартирного жилого дома на 8 квартир;

2) предоставление в аренду, в собственность:

- реализованы посредством проведения аукционов на право заключения договора аренды и по продаже земельных участков 51 земельный участок на общую сумму продажи 72,64 млн. руб., в том числе, размер поступлений в бюджет города по задаткам составил 15,75 млн. руб.

С 2007 года в департаменте архитектуры, строительства и землепользования администрации города Хабаровска (далее - ДАСиЗ) на постоянной основе осуществляется предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) по запросам юридических и физических лиц. За 2018 год отработано комплектов ИСОГД - 2955 шт. (в том числе за плату 2217 шт. на сумму 4,788 млн. руб. при плане 4,755 млн. руб).

Действует муниципальная программа города Хабаровска «Обеспечение разработки и реализации городской градостроительной деятельности и земельной политики на 2014 - 2018 годы и строительства муниципального жилищного фонда на территории городского округа «Город Хабаровск» для пострадавших в результате чрезвычайной ситуации, вызванной наводнением в 2013 году», утвержденная постановлением администрации города Хабаровска от 30.12.2013 № 5556.

В ДАСиЗ действует Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск».

За 2018 год проведено 239 публичных слушаний, в том числе:

- по изменениям, вносимым в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» - 2 слушаний;

- по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - 80 слушаний;

- по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 62 слушания;

- по рассмотрению документации по планировке территории, по установлению публичных сервитутов - 95 слушаний.

Подготовлено 502 постановления администрации города по вопросам градостроительной деятельности.

Постоянно выполняется пополнение раздела «Градостроительство» на сайте администрации города по вопросам, находящимся в ведении градостроительного блока. За 2018 г. опубликованы в газете «Хабаровские вести» и размещены на сайте администрации города 1448 документ.

Организовано размещение на сайте администрации города 8 обучающих видеороликов, буклетов, листовок.

На территории города размещены дополнительные информационные материалы - 10 рекламных конструкций.

На постоянной основе осуществляются работы по поддержке и актуализации www-портала департамента в сети Интернет, проработке вопросов защиты информации, ведению реестра муниципальных услуг ДАСиЗ и участию в межведомственном взаимодействии, разработке технологических карт межведомственного взаимодействия.

1. Состояние работы строительной отрасли в 2018 г. характеризуется следующими показателями:

№ п/п	Показатель	Январь - декабрь 2018 г.	Соотношение к аналогичному периоду к 2017 г., %
1	Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. руб.* (предварительные данные)	11 526,0	115,0
2	Оборот организаций по виду деятельности «строительство», млн.руб. (без субъектов малого предпринимательства)	12530,5	127,6
3	Объем отгруженных товаров собственного производства по виду деятельности «производство неметаллических минеральных продуктов» (производство строительных материалов), млн. руб. (без субъектов малого предпринимательства)	6310,5	91,4

** В связи с тем, что значение показателей корректируется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, за счст сведений поступающих от краевых, федеральных и иных организаций до 15 февраля следующего за отчетным периодом года, фактическое значение показателя ввода будет сформировано не ранее 15 февраля 2019 года согласно сведений предоставленных Территориальным органом статистики.*

На основании предоставленных Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю сведений по предприятиям отрасли за 2018 наблюдается положительная динамика по следующим основным показателям:

- объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 11 526,0 млн. руб., что на 15% больше, чем за 2017 года (предварительный расчет);

- оборот организаций по виду деятельности «строительство», млн. руб. (без субъектов малого предпринимательства) составил 12 530,5 млн. руб., что на 27,6 % больше, чем за 2017 года.

Необходимо отметить, что основным фактором увеличения объема работ за отчетный период является рост цен на услуги, оказываемые предприятиями отрасли. В жилищном строительстве средняя стоимость реализации 1 кв.м. увеличилась до 75 тыс. руб. С учетом снижения темпов роста ввода жилья, общий оборот предприятий - застройщиков города по реализации построенного жилья за 2018 год увеличился. За отчетный период на рынке нового жилья наметилась тенденция: при низкой платежеспособности населения, происходит быстрое вымывание с рынка небольшого и недорого жилья.

Значение показателя «Объем отгруженных товаров собственного производства, (без субъектов малого предпринимательства)» по итогам 2018 года снизилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,6%.

Снижение по данному показателю произошел вследствие снижения выпуска продукции на таких предприятиях как:

- АО ЖБИ-4, ИНН 2725005144 - снижение темпов производства в отчетном году на 1,2 тыс. куб.м. или на 25,5 % по производству железобетонных блоков, снижение производства на изготовление по индивидуальным изделиям;

- АО «Автомост», ИНН 2723907503 - снижение темпов производства продукции на 5,4%, так как с июля 2018 было прекращено производство товарного бетона в связи с расторжением договора аренды на помещение;

- ООО ЖБИ-5, ИНН 2724145082 - среднесписочная численность предприятия в 2018 году 1 человек, производство практически остановлено.

Программой капитальных вложений, утверждённой постановлением администрации города Хабаровска № 4325 от 22.12.2017 года (в редакции постановления № 4570 от 26.12.2018) в 2018 году предусмотрено строительство и реконструкция 58 объектов с общим объемом финансирования 1 568,74 млн. руб., в том числе из бюджета города - 779,73 млн. рублей, из вышестоящих бюджетов - 789,01 млн. руб.

По состоянию на 01.01.2019 года из 58 объектов, включенных в Перечень АИП, работы завершены по следующим объектам:

- «Строительство проезда по ул. Юниорской в г. Хабаровске»;

- «Строительство проезда в границах участка с кадастровым номером 27:23:0010108:10 до земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010108:27 пер. Хвойный»;

- «Газификация района частных домовладений микрорайона «Пятая площадка» (1-я очередь)»;

- «Устройство водопроводных сетей для установки водоразборных колонок по ул. Макарова»;

- «Устройство водопроводных сетей для установки водоразборных колонок по ул. Крупской»;

- «Подключение к городской системе канализации жилых домов по ул. Карла Маркса, 138,140, 142а, 144, 146, 148, 150»;

- «Здание МБОУ СОУЛ № 47. Хабаровск, ул. Матвеевское шоссе, 23 (Строительство футбольного поля с устройством спортивных площадок на территории МБОУ СОШ № 47 в г. Хабаровске)»;

«Строительство сквера пограничной славы в г. Хабаровске»;

- «Строительство сквера УВД в г. Хабаровске».

По состоянию на 01.01.2019 г. освоено лимитов Перечня АИП - 1253,38 млн. рублей или 80 % от годового лимита.

В соответствии с муниципальной программой «Обеспечение качества и доступности образования на 2014 - 2020 гг.» разработана проектная документация, и заключены муниципальные контракты на строительные-монтажные работы по 3-м детским дошкольным учреждениям:

- «Строительство детского сада в г. Хабаровске (в районе ул. Совхозной микрорайон «Ореховая сопка» квартал «Березки»)»;

- «Строительство детского сада в г. Хабаровске (в районе ул. Краснодарская - ул. Лазо)»;

- «Строительство детского сада в г. Хабаровске (в районе ул. Юности - ул. Краснореченской)».

В 2019 году данные детские сады будут введены в эксплуатацию.

В 2018 году разработана и направлена на государственную экспертизу проектно-сметная документация по объекту «Строительство школы в микрорайоне «Волочаевский городок», объект включён в перечень КАИП на 2018 - 2020 годы. В декабре 2018 года заключен муниципальный контракт на строительно-монтажные работы по объекту.

В 2018 году завершено строительство футбольного поля с устройством спортивных площадок на территории МБОУ СОШ № 47. Строительство данного объекта осуществлялось с привлечением краевого софинансирования.

В соответствии с муниципальной программой «Развитие дорожной сети и благоустройства города Хабаровска на 2014-2020 годы»:

- закончено проектирование объектов дорожной сети к земельным участкам, выданным многодетным семьям в районах ул. Яровая - ул. Трехгорная, ул. Моховая, пер. Моховой, ул. Осиповка, ул. Красноярская, ул. Лазаревская. Строительство данных объектов ведется с привлечением краевой субсидии в размере 175,89 млн. рублей. В августе 2018 года администрация города приняла участие и заняла первое место в конкурсном отборе по предоставлению данной субсидии. В 2019 году будет продолжена данная практика;

- построены проезды по ул. Юниорской и по пер. Хвойному;

разработана проектная документация на строительство рекреационных территорий защитной дамбы и прилегающих территорий в Южном округе.

В соответствии с муниципальной программой «Улучшение экологического состояния города Хабаровска на 2014 - 2020 годы»:

- завершены работы по строительству сквера пограничной славы в г. Хабаровске;

- завершены работы по строительству сквера УВД г. Хабаровске;

- разработана проектная документация по строительству особо охраняемой парковой территории парка «Динамо».

В рамках программы «Развитие инженерной инфраструктуры города Хабаровска на 2014 - 2020 годы»:

- закуплено оборудование на объект «Расширение и реконструкция канализация (2-я очередь)» на сумму 133,2 млн. рублей;

- ведется строительство газификации частных домовладений района «Пятая площадка», Индустриального посёлка;

- завершены работы по подключению канализации жилых домов по ул. К.Маркса, 138 - 150;

- продолжено проектирование и строительство новых муниципальных трансформаторных подстанций взамен имеющих аварийное состояние.

В рамках муниципальной программы «Повышение качества жилищно-коммунального хозяйства на 2014 - 2020 годы» начаты работы по строительству кладбищенского комплекса г. Хабаровска в районе с. Матвеевка.

В рамках муниципальной программы «Социальная поддержка граждан на 2014-2020 годы»:

-завершены работы по устройству водопроводных сетей для установки водоразборных колонок по ул. Макарова и по ул. Крупской;

разрабатывается проектная документация по устройству водопроводных колонок по ул. Моховой, ул. Инициативной, ул. П.Осипенко.

О реализации плана предоставления земельных участков многодетным семьям:

Совместный план администрации города и Правительства Хабаровского края по предоставлению в собственность бесплатно многодетным семьям земельных участков по городу Хабаровску на 2018 год составляет 178 участков.

За период с 01.01.2018 по 31.12.2018 администрацией города Хабаровска предоставлено 163 земельных участков.

В 2018 году администрацией города проведены 4 комиссии по предоставлению земельных участков - 16 февраля, 11 мая, 3 августа, 14 сентября.

Запланировано проведение комиссии по распределению 71 земельных участков в марте 2019 года в районе ул. Краснодарской.

В рамках утвержденной муниципальной программы «Обеспечение разработки и реализации городской градостроительной деятельности и земельной политики на 2014 - 2018 годы и строительства муниципального жилищного фонда на территории городского округа «Город Хабаровск для отдельных категорий граждан, в том числе для пострадавших в результате чрезвычайной ситуации, вызванной наводнением в 2013 году» администрацией города по заключенным контрактам с МУП г. Хабаровска «УКС» на участие в долевом строительстве муниципального жилья для отдельных категорий граждан осуществляется строительство на объекте «Малоэтажная застройка по ул. Алексеевская-1» 22 квартир общей площадью 1164,58 кв.м. с объемом финансирования из городского бюджета 64,999 млн. рублей. Ввод жилья намечен во 2-ом полугодии 2019 года.

1.3. Жилищное строительство.

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» необходимо увеличить объемы жилищного строительства.

Поэтому жилищное строительство является одним из приоритетных направлений в развитии города, которому администрация города Хабаровска уделяет первостепенное внимание.

Из проведенного анализа имеющихся заделов строящегося жилья согласно выданным администрацией города разрешениям на строительство и осуществляемого мониторинга фактического состояния строительных объектов, показатель по вводу объектов жилья в эксплуатацию на 2018 определен - 288 тыс. кв.м.

В 2018 году в городе Хабаровске введено в эксплуатацию 172,349 тыс.кв.м. жилья построенного за счет всех источников финансирования, что составило 107,6 % от ввода жилья в 2017 (160,2 тыс. кв.м) и 59,8% от планируемого в 2018 году показателя ввода жилья в эксплуатацию 288 тыс. кв.м, в т.ч. индивидуальных жилых домов общей площадью 48,532 тыс. кв.м

Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя составила - 0,256 кв.м.

В отчетном году всего введено жилья, построенного муниципальными застройщиками МУП г. Хабаровска «УКС» - 30,6 тыс.кв.м. (4 жилых дома, 656 квартир), в том числе:

- МУП г. Хабаровска «УКС» - жилой дом № 2 по ул. Алексеевской, площадью 3,55 тыс.кв.м., 145 квартир;

- ООО «ФЖС» - жилой дом № 2 по ул. Совхозной, площадью 16,03 тыс.кв.м., 270 квартир;

- ООО «УИП ДВ» - два жилых дома № 5, № 6, комплекса «Восточный», общей площадью 11,09 тыс.кв.м., 232 квартиры.

Плановый показатель по вводу объектов в эксплуатацию в г. Хабаровске на 2019 г, установленный Правительством Хабаровского края составляет 223 тыс. кв.м.

Планируется ввести жилья, построенного муниципальными застройщиками - 43,28 тыс.кв.м., 815 квартир, в том числе:

- МУП г. Хабаровска «УКС» - жилой дом № 3 по ул. Алексеевской, площадью 3,3 тыс.кв.м., 68 квартир;

- ООО «ФЖС» - жилой дом № 2 по ул. Пионерской, площадью 14,9 тыс.кв.м., 253 квартир;

- ООО «УИП ДВ» - жилой дом № 4 комплекса «Восточный», общей площадью 6,48 тыс.кв.м., 232 квартиры;

- ООО «УИП» - жилой дом комплекса «Петроглиф Парк», общей площадью 18,6 тыс.кв.м., 356 квартир.

Муниципальными застройщиками в 2018 г. введено в эксплуатацию четыре жилых дома общей площадью 30,67 тыс. кв. м:

- два жилых дома комплекса «Восточный» общей площадью 11,09 тыс. кв. м, застройщик ООО «УИП ДВ»;

- жилой дом по ул. Совхозной общей площадью 16,3 тыс. кв. м, застройщик ООО «ФЖС»;

- жилой дом по ул. Алексеевская общей площадью 3,55 тыс. кв. м, застройщик МУП города Хабаровска «УКС».

Основными причинами, сдерживающими развитие строительной отрасли, является отсутствие финансирования, некачественное выполнение застройщиками строительно-монтажных работ, отступление от технических регламентов, а также нежеланием застройщика своевременно устранять замечания, выявленные ГСН.

Кроме этого, произошло уменьшение покупательской способности граждан на жилые помещения. На строительном рынке жилья произошла переориентация рынка сбыта, крупногабаритные квартиры вытесняются строительством малогабаритных квартир. Квартиры, имеющие меньшую площадь, быстрее реализуются. В связи с этим, все большую популярность у застройщиков приобретает строительство квартир-студий и смарт-квартир.

На фоне крупных новостроек можно отметить застройку ООО «ЭНКА ИНВЕСТ» - жилой комплекс «Ю-Сити» в Южном микрорайоне, который состоит из пяти этапов строительства, 17 жилых домов, общей площадью 85 тыс.кв.м. и количеством квартир - 1 858. В 2018 году застройщик обеспечил ввод одного жилого дома площадью более 4 тыс. кв.м.

Кроме того, ООО «Фонд жилищного строительства» продолжает строительство монолитного жилого комплекса «Пионерский» в Индустриальном районе с вводом в эксплуатацию двух жилых домов - 14,5 тыс. кв. м.

В северо-восточной части города Хабаровска запланировано создание жилого микрорайона «Ореховая сопка».

Для привлечения инвестиций в строительство и комплексное освоение территории жилого микрорайона, администрацией предоставлено около 234 гектаров земли.

В 2018 году благодаря активной поддержке администрации федеральный застройщик ТАЛАН досрочно расселил и снес 3 барака на пер. Батарейный и также досрочно расселил 5 бараков на ГУПРе, снос которых запланирован на весну 2019.

Вместо 3 снесенных бараков по пер. Батарейному ТАЛАН в 2019 г. приступит к строительству одного 15 - этажного дома на 180 квартир.

На территории ГУПРа также с 2019 г. ТАЛАН приступит к строительству жилья первой очереди.

По программе развития застроенных территорий частными застройщиками расселено около 100 семей и снесено 12 «ветхих» многоквартирных домов. Данные показатели являются рекордными за 10 лет.

В планах на 2019 год - снос 15 «ветхих» многоквартирных домов по программе развития застроенных территорий.

С 2019 по 2021 г. администрация будет участвовать в новой федеральной программе по расселению жилья, признанного аварийным до 1 января 2017 года.

За 3 года в Хабаровске по федеральной программе планируется расселить более 70 аварийных домов, при этом расселение будет производиться в новостройки, что даст дополнительный стимул для увеличения объемов жилищного строительства.

2. Какие успехи и достижения Ваших коллег из других городов Вы бы особо отметили?

В качестве достижения коллег из других городов следует отметить разработку и реализацию механизма изъятия земельных участков для муниципальных нужд в г. Новосибирске (постановление администрации города Новосибирска от 13.02.2018 № 550) и г. Калининграде (постановление администрации города Калининграда от 16.11.2018 № 1122).

3. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Наиболее трудной проблемой, которую не удалось решить в прошлом году, стала невозможность выкупа объектов недвижимости, находящихся в собственности, в целях освобождения земельного участка для строительства объекта образования (школы) в микрорайоне «Строитель», в связи с завышенной выкупной стоимостью, запрошенной каждым собственником.

4. Какие задачи стоят в 2019 году?

На 2019 год предусматривается:

-поддержание темпов расселения в рамках реализации договоров о развитии застроенных территорий на уровне не ниже уровня 2018 года;

-оказание застройщикам, с которыми заключены договоры о развитии застроенных территорий, содействие в реализации договоров в условиях изменяющегося законодательства;

- продолжение работы по автоматизации технологических процессов в области градостроительной деятельности и земельных правоотношений;
- завершение работы по внесению изменений в Генплан города Хабаровска;
- продолжение работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск»;
- утверждение документации по планировке территорий в целях определения границ земельных участков многоквартирных домов (МКД) из перечня дворовых территорий многоквартирных домов, подлежащих благоустройству в 2018 - 2022 годы, в соответствии с муниципальной программой «Формирование современной городской среды на 2018 - 2022 годы», утвержденной постановлением администрации города Хабаровска от 04.12.2017 №4048.

5. Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд может оказать АСДГ в решении проблем?

17.01.2019 в адрес АСДГ был направлен запрос № 1.1.49-63 о предоставлении информации о практике городов - членов АСДГ по изъятию земельных участков из частной собственности для строительства объектов образования. Информация, которая будет предоставлена в рамках подготовки ответа на указанный запрос, может оказать содействие в решении проблемы выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности для строительства объектов образования (школы) в микрорайоне «Строитель».

6. Считаете ли Вы целесообразным проведение конференции (совещания и пр.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем отрасли?

Считаем целесообразным проведение ежегодных заседаний АСДГ по наиболее важным проблемам.

7. Если считаете проведение такого мероприятия полезным, то укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения.

- финансирование строительства и механизм реализации проектов по строительству внеплощадочных сетей в рамках исполнения договоров о комплексном освоении территорий и о развитии застроенных территорий;

- перспективы законодательного регулирования изъятия объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности в рамках исполнения договоров о развитии застроенных территорий.

8. Считаете ли Вы целесообразным проведение курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли?

Несмотря на наличие муниципальной программы городского округа «Город Хабаровск» «Развитие муниципальной службы в городском округе «Город Хабаровск» на 2021 - 2025 годы, утвержденной постановлением Администрации города Хабаровска от 30.08.2018 № 3026, которой предусмотрено получение дополнительного профессионального образования муниципальными служащими и проведение иных мероприятий по профессиональному развитию муниципальных служащих, необходима организация общероссийских курсов на базе ФАУ «РосКапСтрой» по наиболее актуальным вопросам градостроительства.

9. Если считаете проведение таких учебных курсов полезным, то укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов.

На сегодняшний день актуальны темы остаются:

- финансирование строительства и механизм реализации проектов по строительству внеплощадочных сетей в рамках исполнения договоров о комплексном освоении территорий и о развитии застроенных территорий.