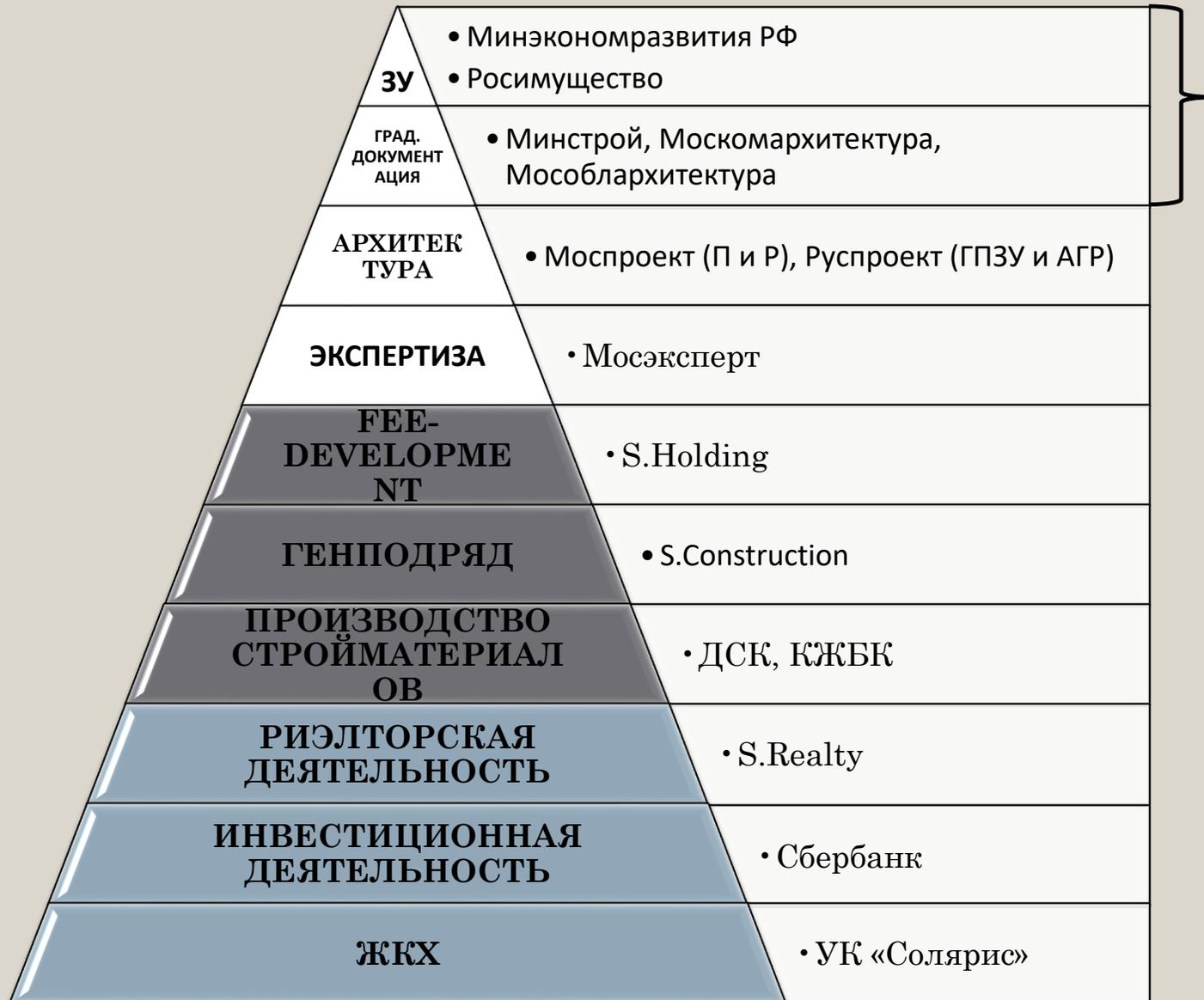


**Предложение Корпорации S. Holding по
формированию комплексных региональных
программ градостроительного развития и
строительства в рамках реализации
национального проекта
“Жилье и городская среда”.**

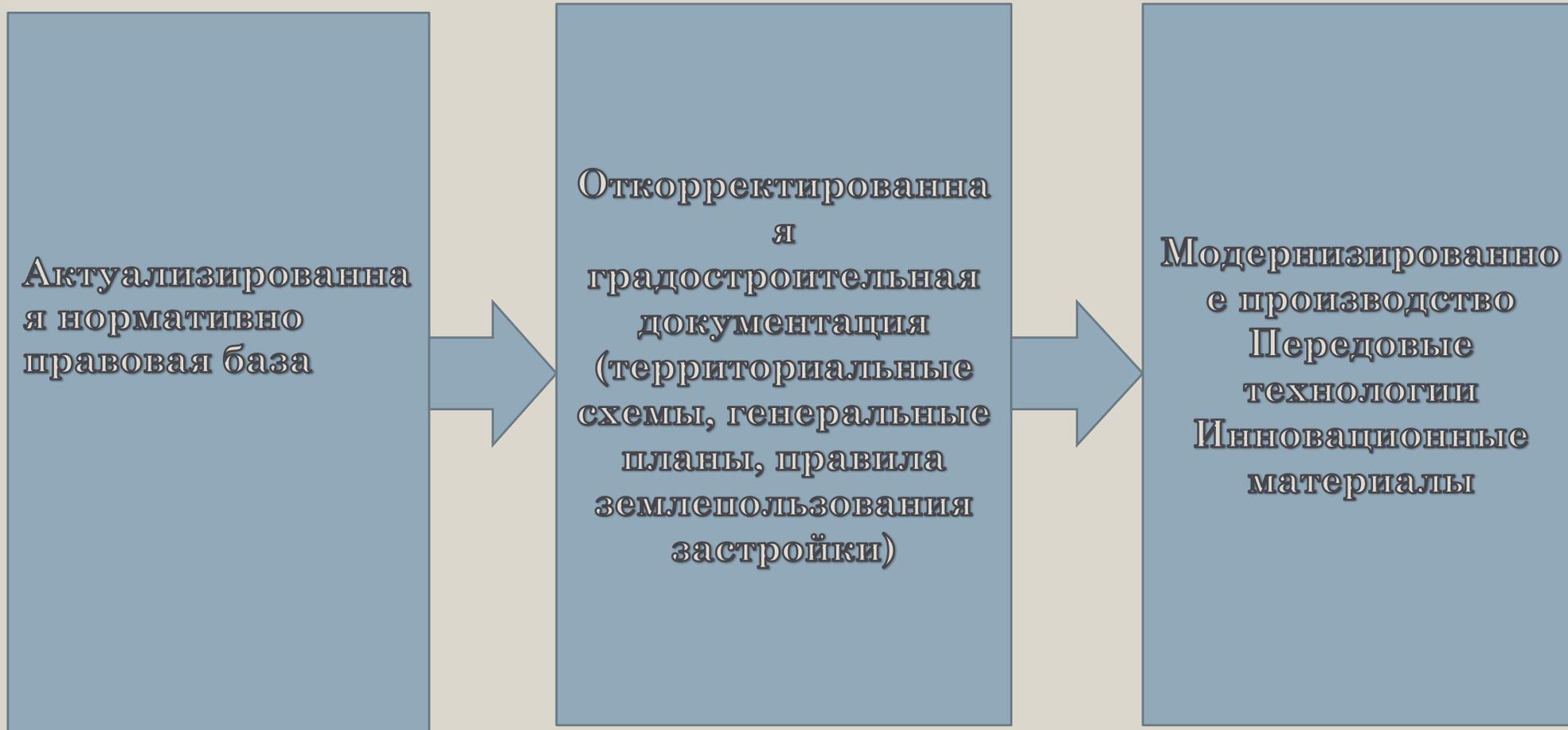
*Как задействовать механизмы реновации
жилищного фонда в субъектах РФ?*

Пирамида компетенций



Комитет Госдумы РФ по ЖКХ и ЖП;
Комитет Госдумы РФ по транспорту и строительству;
Совет по развитию городских территорий и общественных пространств при Председателе Госдумы Володине В.В.

Пути снижения себестоимости строительства



Действующая нормативная база РФ

- 1. Указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2018 г. № 204 « О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».
- 2. Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденные Председателем Правительства Российской Федерации 29 сентября 2018 г.
- 3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 4. Земельный кодекс Российской Федерации.
- 5. Федеральный закон от 02.08. 2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» в части развития территорий и создания градостроительной документации.
- 6. Федеральный закон от 27.06. 2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- 7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, вступивший в силу с 13.08.2019).
- 8. Федеральный закон от 23.12.2009 № 384-ФЗ (ред. ФЗ от 02.07.2013 № 185-ФЗ) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Подготовка административного аппарата к управлению изменениями

ПРАКТИКО – ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА СКОЛКОВО

ЦЕЛИ:

1. Определение стратегических целей и ключевых направлений развития региона/города.
2. Декомпозиция целей на конкретные приоритетные проекты развития региона/города с определением сроков и ответственных, корректировка документов территориального планирования.
3. Создание и обучение команды, способной разработать и реализовать приоритетные региональные проекты.

ЗАДАЧИ:

1. Подготовить команду активных управленцев.
2. Разработать приоритетные проекты развития.
3. Создать коммуникационную площадку для диалога региональной, муниципальной власти, бизнеса, горожан, экспертного сообщества.

Проекты правовых нормативных актов субъектов РФ для подготовки и исполнения региональной программы

- Правовой акт об утверждении Адресного перечня инвестиционно - строительных проектов градостроительного развития.
- Закон о реновации жилищного фонда и градостроительного развития территорий в субъекте РФ:
 - порядок формирования программы реновации и градостроительного развития
 - порядок формирования фонда реновации
 - порядок работы с гражданами и юридическими лицами, определение гарантий жилищных прав собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений, гарантий собственников нежилых помещений, попавшим в программу
 - порядок взаимодействия участников программы при реализации программы
 - порядок планирования реализации программы
 - порядок определения мер государственной поддержки участников программы на региональном уровне
- Правовой акт об утверждении положения о порядке подготовки, согласования и утверждения проекта планировки и проекта межевания территории.
- Правовой акт о первоочередных мероприятиях по подготовке и реализации программы реновации (дорожная карта)

Функции Фонда Реновации

- **быть инициатором и участвовать в создании программы реновации;**
- **координировать и обеспечивать реализацию мероприятий и акций в рамках программы реновации;**
- **содействовать проведению сноса ветхих домов, работе по инженерным изысканиям;**
- **содействовать разработке проектной документации, проведению строительных работ, реконструкции, реставрации объектов культурного наследия;**
- **участвовать в разработке и согласовании документов территориального планирования, документации по планировке территории;**
- **содействовать защите жилищных и имущественных прав граждан и юридических лиц в домах, подлежащих сносу;**
- **привлекать инвестиции для осуществления строительства новых многоквартирных домов, домов индивидуального жилищного строительства;**
- **осуществлять информационное, организационное, правовое обеспечение процедур в рамках реализации программы реновации;**
- **заключать договоры участия в долевом строительстве, купли-продажи и другие сделки, при которых Фонд является застройщиком, собственником недвижимости в рамках программы реновации (при условии, что фонд реновации имеет правовую форму ПАО)**

Таким образом, создание нового органа или наделение уже существующего какого-либо регионального фонда, ответственного за выполнение и контроль процессов, направленных на реализацию программы реновации, призвано содействовать эффективному и качественному обновлению жилищного фонда, созданию благоприятной среды проживания городских жителей, а также защите прав граждан, которые вынуждены покинуть свое жилье в ветхих домах.

Схема взаимодействия

ПРВИТЕЛЬСТВО СУБЪЕКТА РФ

ОРГАН ПО АРХИТЕКТУРЕ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ СУБЪЕКТА
РФ

ОРГАН ПО КАПИТАЛЬНОМУ
СТРОИТЕЛЬСТВУ СУБЪЕКТА
РФ

[КОНКУРСЫ ПО ФЗ №44](#)

[КОНКУРСЫ ПО ФЗ №44](#)

СХЕМЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ,
ГЕН. ПЛАНЫ + ПЗЗ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
АНО «ФОНД РЕНОВАЦИИ»

ПРОЕКТИРОВАНИЕ
РЕГИОНАЛЬНЫХ/МУНИ
ЦИПАЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ

ЭСКИЗЫ ЗАСТРОЕК
АГР
ПРОЕКТЫ
ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТЫ
МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ

АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
ПРОЕКТОВ/ОБЪЕКТОВ

СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕГИОНАЛЬНЫХ/МУНИ
ЦИПАЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ
ПРОГРАММЫ

ВЕДЕНИЕ ИСОГД
ВЫДАЧА ГПЗУ

ПРОГРАММА
РЕНОВАЦИИ
ТЕРРИТОРИЙ

РАБОТА С
СОБСТВЕННИКАМИ

РАБОТА С
ФИНАНСОВЫМИ
ИНСТИТУТАМИ

КООРДИНАЦИЯ
ВОПРОСОВ
ПРОИЗВОДСТВА И
ПОСТАВКИ
МАТЕРИАЛОВ

ФИНАНСОВОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ И
КОНТРОЛЬ
ПОДРЯДЧИКОВ

Шаблон адресного перечня объектов, входящих в программу:

Стадия подготовки к строительству:

Адрес объекта	Площадь ЗУ, Га	Состояние площадки		Заняты жилыми домами			Требуется вывод собственников и арендаторов	Срок корректировки ПЗЗ	Срок утверждения ППТ	Срок получения ГПЗУ	Получение госэкспертизы ПСД	Текущее состояние объекта
		Свободно	Занято	Отселение в 2019 г.	Отселение в 2020г.	Срок отселения не определен						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Стадия строительства:

Адрес объекта	Площадь м.кв	Инвестор Заказчик Подрядчик	Получен повторной экспертизой (при необх)	Производство работ (текущее состояние)					Срок ввода		Обеспечение	
				Подгот. работы нач/окон	«0» цикл нач/окон	Надзем. часть нач/окон	Наруж. инженер. сети нач/окон	Благоустройство нач/окон	Квартал по титулу	Предполагаемый квартал ввода	Поставка материалов	Финансирование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Формирование программы: *ПРОЕКТИРОВАНИЕ*

ГАУ «Институт генплана Москвы» основан в 1951г.
ОАО «Гипрогор» основан в 1930г.
Проектные институты по разработке территориальных схем планирования и градостроительной документации по всей территории РФ.

Разработка территориальных схем планирования, мастер планов, стратегии развития региона
Разработка/актуализация Генерального плана, Правил землепользования застройки, Проектов планировок территорий и проектов межевания

АО «Моспроект»
Проектный институт. Основан в 1930 г.
Разработал уникальные здания жилья, социальных объектов в РФ

Проектирование: ДДУ, школы, объекты культуры и спорта, поликлиники, коммерческие объекты, жилые дома, промышленные здания различного назначения.

ООО «Мосинжпроект» основан в 1958г.
Ведущий проектный институт по проектированию инженерной и коммунальной инфраструктуры города.

Проектирование питающих центров, особо сложных инж. объектов, инженерной и коммунальной инфраструктуры, проектов по благоустройству, набережных, очистных сооружений, инженерная защита, реконструкция очистных сооружений.

ООО «Руспроект» основан в 2004г.
Инжиниринговая компания, специализирующаяся на работе с ЖБ изделиями и изделиями КЖД

Разработка проектов реконструкции заводов ЖБИ; создание серий жилых домов.
Формирование программ загрузки мощностей.

100% проектных работ программы

Технологическое производство системы жилых домов, социальных, культурно бытовых объектов на ДСК

- **Производство мобильное и в зависимости от мощности занимает от 4 до 7 Га.**
- **Позволяет производить любую необходимую продукцию: жилые дома (до 24 эт.), объекты СКБ (школы, детские сады) продукцию для ЖКХ, малые архитектурные формы для благоустройства территории жилых дворов.**
- **При полной загрузке завода себестоимость строительства на 15-20% ниже , чем у других систем домостроения.**
- **Скорость строительства в 1,5 раза выше по отношению к другим системам.**
- **При соблюдении технологии производства качество несущих конструкций аналогично или выше качества конструкций, выполненных в монолитном исполнении и не требует «доводки».**

Финансовая поддержка региональной программы от Фонда *Развития Промышленности РФ*

Наименование	Сумма займа млн.р.	Процентная ставка займа			Срок займа лет	Обеспечение займа	Условие со-финансирования
		1%	3%	5%			
Проекты развития региональных промышленных предприятий	50-500	Наличие банковской гарантии/ гарантии МСП/ гарантии субъекта РФ Приобретение отечественного оборудования не менее 50% от общей стоимости	Приобретение отечественного оборудования не менее 50% от общей стоимости	Отсутствие каких-либо гарантий и закупки оборудования у отечественных производителей	до 5	Принимаются все рыночные финансовые инструменты, имущественные залоги оборудования, зданий, з/у. Покрытие должно быть на всю сумму займа + на сумму, набравшую за время пользования займом	50% собственные средства, причем из них может быть 20% собственных, а 30% привлеченных 50% займ от фонда развития промышленности

Пример МФЗ из железобетонных конструкций



Пример гостиницы из железобетонных конструкций

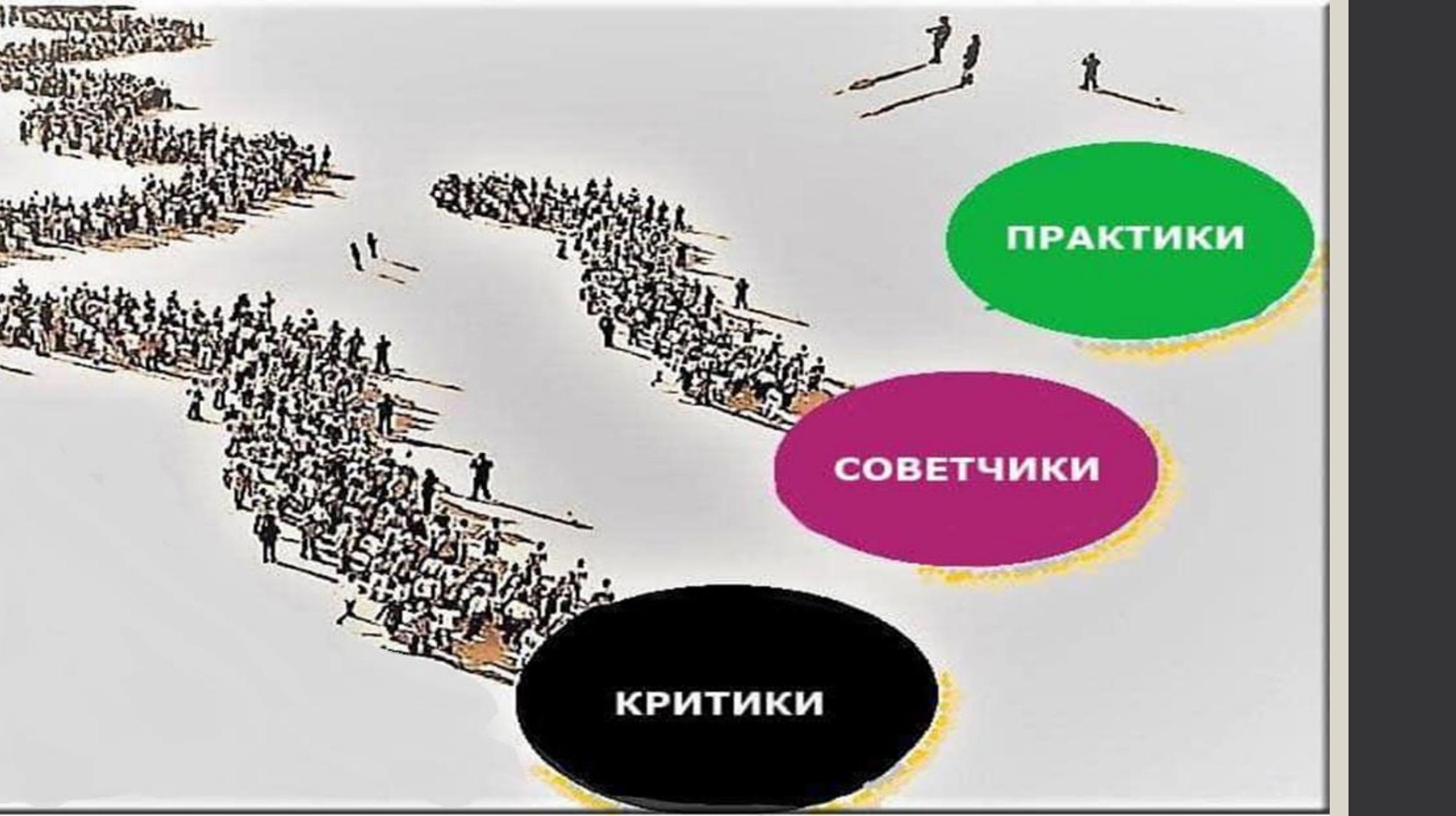


Пример объекта ИЖС из железобетонных конструкций



Пример объекта ИЖС из железобетонных конструкций





ПРАКТИКИ

СОВЕТЧИКИ

КРИТИКИ

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДА МОСКВЫ**

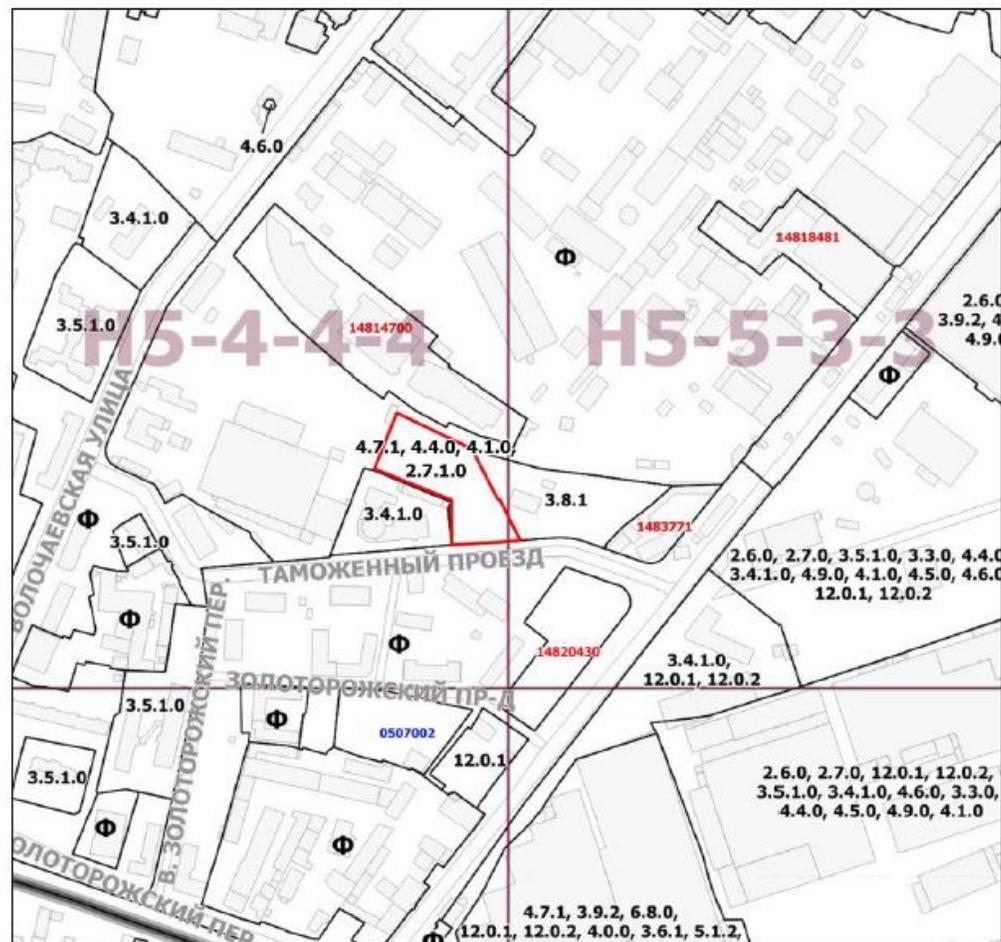
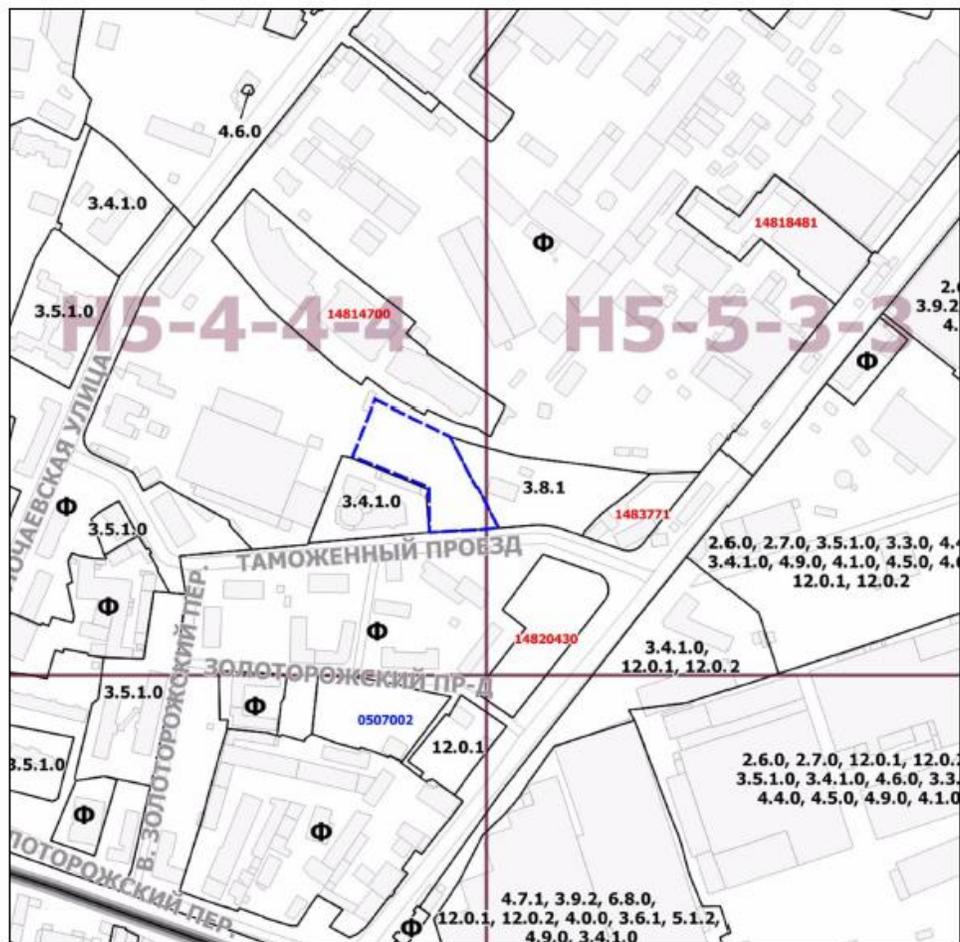
ПО АДРЕСУ:
ЮВАО , РАЙОН ЛЕФОРТОВО, ПРОЕЗД ТАМОЖЕННЫЙ, ВЛ. 5А

ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ППМ ОТ 28.03.2017 № 120-ПП, В РЕД. ППМ № 596-ПП ОТ 19.06.2018

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ



 - граница территории проектирования, S = 0,5857 га

 - граница формируемой территориальной зоны, S = 0,5857 га

Предлагается формирование новой территориальной зоны и установление для нее основных видов разрешенного использования с кодами:

4.7.1 – Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий);

4.4.0 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

4.1.0 - Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

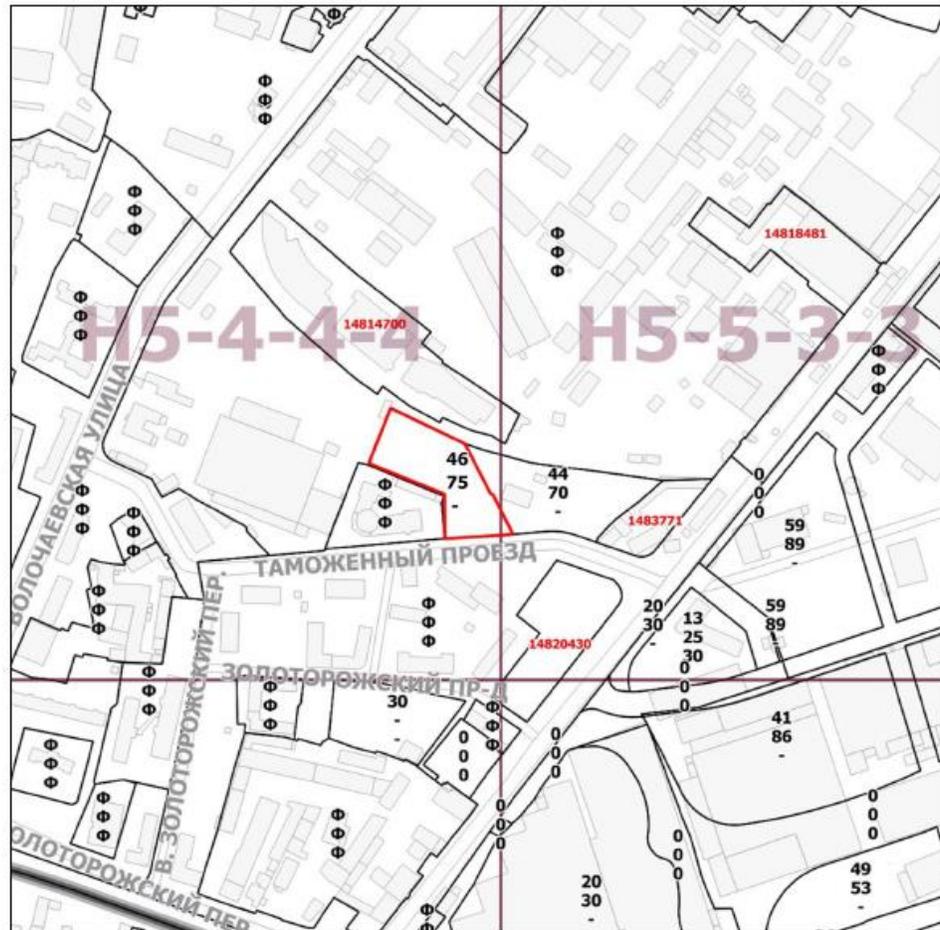
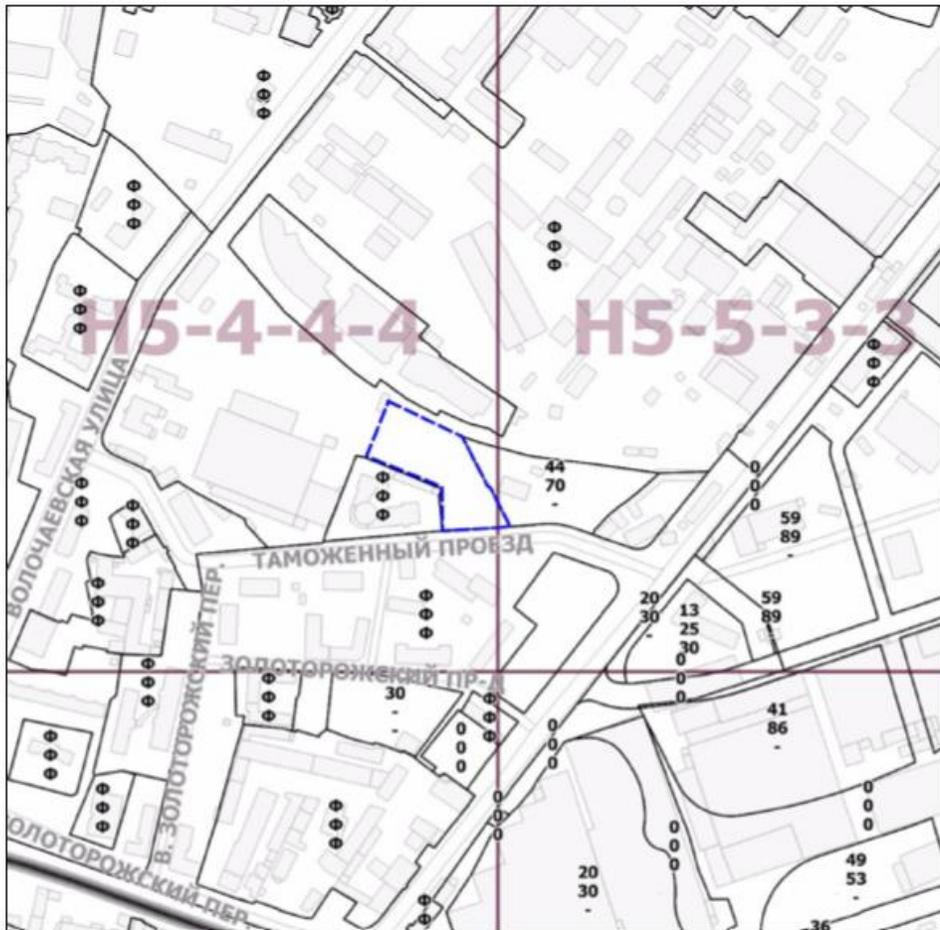
2.7.1.0 - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек

ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ПОДЗОН ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ППМ ОТ 28.03.2017 № 120-ПП, В РЕД. ППМ № 596-ПП ОТ 19.06.2018

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ



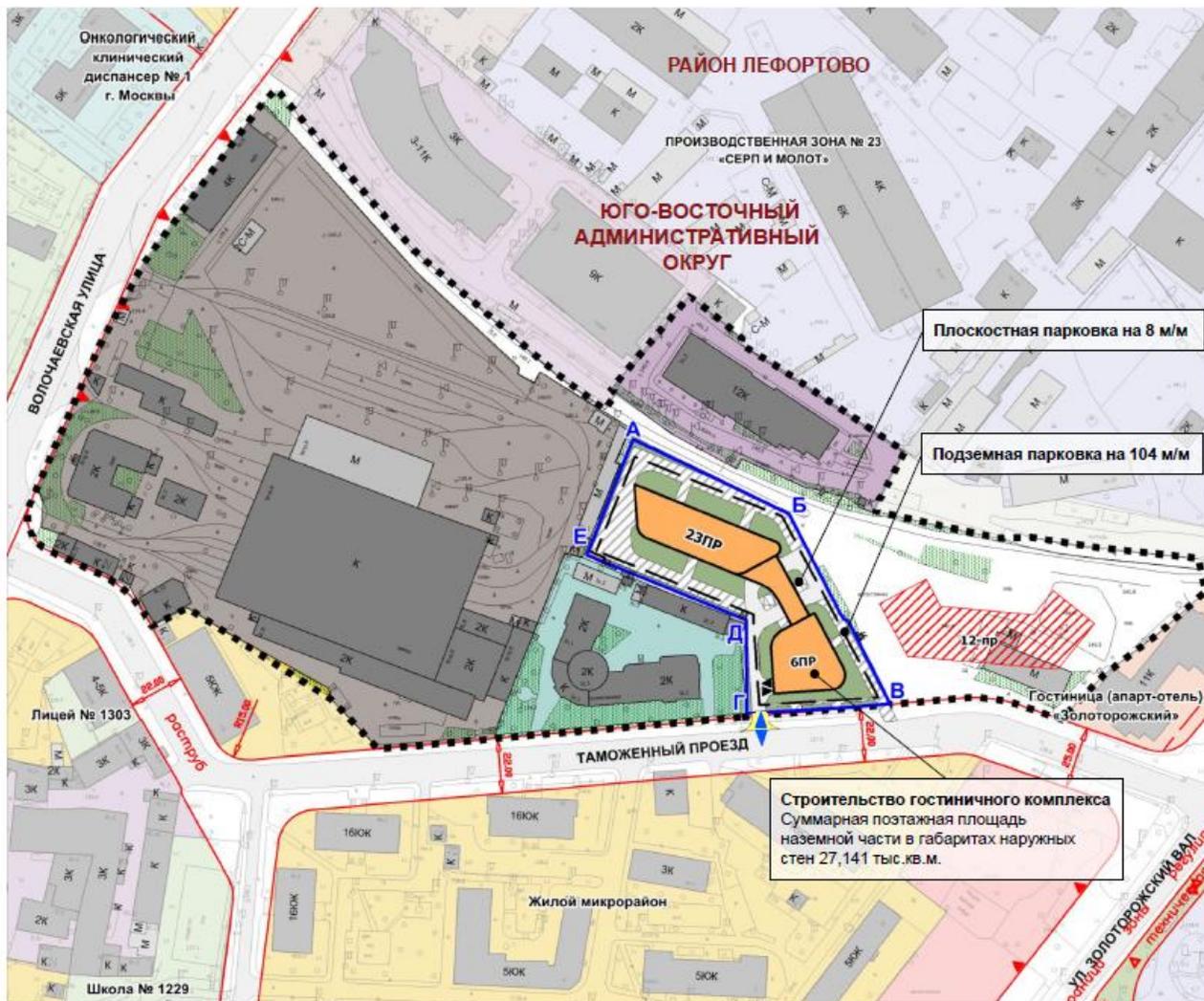
 - границы территории проектирования, S = 0,5857 га

 - граница формируемой территориальной зоны, S = 0,5857 га

Предлагается на формируемую территориальную зону установить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Плотность застройки – 46 тыс. кв. м/га;
Высота застройки – 75 м;
Процент застроенности – не установлен

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Территория проектирования, в т.ч.	га	0,5857
2	Суммарная поэтажная площадь наземной части здания, в т.ч.	кв. м	27141
3	Площадь застройки	кв. м	1676
4	Общая площадь - всего, в т.ч.	кв. м	29112
4.1	Гостиница (4.7.1)	кв. м	17802
4.2	Магазины (4.4.0)	кв. м	3710
4.3	Деловое управление (4.1.0)	кв. м	2670
4.4	Надземный переход	кв. м	245
4.5	Подземный паркинг (2.7.1.0)	кв. м	4685
5	Этажность	эт.	6-23 + 1 подз.
6	Верхняя отметка (ориентировочно)	м	75
7	Процент застроенности территории	%	29%
8	Плотность застройки участка	тыс. кв. м/га	46
9	Рабочие места	мест	472
10	Требуется машиномест	м/мест	106
11	Парковки, запроектировано всего:	м/мест	112

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Видовые точки



Вид 1



Вид 2



Вид 3



Вид 4



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ

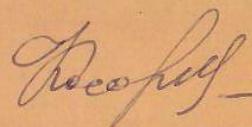


ДИПЛОМ II СТЕПЕНИ

за лучший проект
V Всероссийской выставки
«Архитектурный потенциал-2019»

18 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
МОСКВА. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ АРХИТЕКТОРА

Руководитель
Национального агентства
по архитектуре и градостроительству



Е.Л. Косоренкова