

# СОВЕТ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КУМЕРТАУ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

## РЕШЕНИЕ

### **О развитии жилищного строительства на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан на перспективу**

Заслушав информацию заместителя главы администрации по строительству, ЖКХ и инфраструктуре Ю.В.Курова, Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан отмечает, что предпринимаемые Администрацией городского округа город Кумертау меры по развитию жилищного строительства способствуют улучшению жилищных условий населения городского округа, а также положительной динамике в отрасли.

На 1 января 2014 года жилищный фонд городского округа составлял 1 583 414,4 кв. м. общей площади, что составляет 23,9 м.кв. на одного жителя. Ввод жилья в 2013 году составил 25 069,1 кв.м. или 0,38 кв.м. на одного человека при среднем по республике – 0,6 м.кв. на человека.

Начиная с 2011 года городской округ город Кумертау ежегодно участвует в Адресных республиканских программах по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

На ближайшие годы в разной стадии завершенности находятся проекты планировки и межевания двух территорий.

Проходит стадию публичных слушаний проект планировки микрорайона Привокзальный, предусматривающий строительство 117,9 тыс.м.кв. жилья в многоквартирных домах от 3 до 5 этажей как на территории, сегодня занимаемой аварийным жильем по ул. Заслонова и Вокзальной, так и на ныне пустующей территории.

Второй территорией, для которой разрабатывается проект планировки, являются кварталы в центральной части города в границах улиц К.Маркса, Советской, 40 лет Победы, Худайбердина и Шахтостроительной. По представленным результатам предварительного вариантного проектирования будет предусматриваться строительство на месте сносимого аварийного жилья, а также аварийных зданий школ №1 и №3 порядка 95 -100 тыс. м.кв. жилья

При достижении среднего республиканского уровня ввода жилья в пересчете на человека и сохранении соотношения между вводимым индивидуальным и многоквартирным жильем на уровне 50:50, освоение этих двух территорий займет около 10 лет.

Для ведения индивидуального жилищного строительства готовится разработка проекта планировки микрорайона «Дубки-2» площадью 100 га, на котором будет расположено около 400 земельных участков, а ввод жилья оценивается в 36 тыс.м.кв.

В дальнейшем генеральным планом развития городского округа город Кумертау Республики Башкортостан предусмотрено межевание территории до деревни Алексеевка. На этой территории согласно усредненным нормативным данным возможно размещение еще порядка 1150 земельных участков, на которых разместится 101,7 тыс.м.кв.

Рассмотрев итоги работы Администрации городского округа город Кумертау, Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан **р е ш и л:**

1. Информацию заместителя главы администрации по строительству, ЖКХ и инфраструктуре Ю.В. Курова о развитии жилищного строительства на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан на перспективу принять к сведению (прилагается).

2. Рекомендовать Администрации городского округа город Кумертау Республики Башкортостан:

- на основании утвержденных проектов планировки своевременно вносить изменения в генеральный план городского округа город Кумертау Республики Башкортостан,

разрабатывать проекты оснащения микрорайонов инженерными сетями водо-, газо-, тепло-, электроснабжения, канализации и связи;

- заблаговременно решать имущественные вопросы с собственниками сносимых объектов, расположенных на территориях, запланированных под реконструкцию;

- принять меры по формированию современного и сбалансированного облика застраиваемых территорий, а также обеспечению их необходимыми социальными и инфраструктурными объектами.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по промышленности, жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту, торговле, предпринимательству и иным видам услуг населения.

Председатель Совета  
городского округа город Кумертау  
Республики Башкортостан

Ю.М. Мельников

г. Кумертау  
25 июня 2014 года  
№ 34-3

### **О развитии жилищного строительства на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан на перспективу**

На 1 января 2014 года жилищный фонд городского округа насчитывал 1 583 414,4 кв. м. общей площади, что составляет 23,9 м.кв. на одного жителя. Из всего жилищного фонда 1 192 000 кв.м. находится в многоквартирных домах. Доля многоквартирного жилья при этом ежегодно снижается примерно на 0,5% и на сегодняшний момент составляет 75,3% от общей площади жилья в городском округе. Снижение доли многоквартирного жилья объясняется тем, что ввод индивидуальных домов, а также пристроен к существующим, составляет порядка половины от всего объема ежегодного ввода жилья.

Ввод жилья в 2013 году резко увеличился по сравнению с предыдущими годами и составил 25 069,1 кв.м. или 0,38 кв.м. на одного жителя при среднем по республике – 0,6 м.кв. на человека. Соответственно, для достижения среднего уровня ввода жилья должно ежегодно вводиться порядка 39,8 тыс. кв.метров. На 2014 год прогнозируется ввод около 25,5 тысяч кв.м. жилья, из которого около 14,5 тысяч должны будут составлять многоквартирные дома – 3 трехэтажных и 3 пятиэтажных.

Несмотря на постоянное увеличение объема ввода, в городском округе на учете состоят 798 семей и граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В том числе 256, признанных малоимущими и нуждающимися.

Цена на жилье непрерывно растет и на сегодняшний день стоимость квадратного метра жилья, по которой приобретается социальное жилье по программам, финансируемым из республиканского и федерального бюджетов, утверждена на уровне 31000 рублей. На этот же период прошлого года она составляла 25000 рублей, а в 2012 году – 23100 рублей.

Цена коммерческого жилья, реализуемого как правило в черновой отделке, составляет сегодня 30000 руб/кв.м. В прошлом году этот показатель был на уровне 25000-26000 руб/кв.м.

Строительство многоквартирного жилья в последние годы ведет преимущественно ООО «Акрополь», однако начиная с 2013 г. к этому виду деятельности подключилось МУП «Стройзаказчик», начавшее строительство трехэтажного 36-квартирного дома по ул. Советской в с.Маячный, а также заключившего подряд с НО «Фонд строительства социального жилья РБ» на строительство двух 5-этажных 35-квартирных социальных домов, из которых дом на ул.Энергетиков, 25А заложен в конце 2013 года.

Строительством индивидуального и малоэтажного жилья занимается ООО «Центр-строй», но как правило, эта организация ведет подрядную деятельность у индивидуальных заказчиков.

На невысокий темп прироста жилищного фонда помимо невысокого уровня ввода прошлых лет (порядка 13-15 тыс.м.кв. в год) также влияет расселение аварийного жилья, поскольку дома, попавшие под действие программы, сносятся и исключаются из жилищного фонда.

Городской округ город Кумертау ежегодно, начиная с 2011 года участвует в Адресных республиканских программах по переселению граждан из аварийного жилья. Если в первые годы сносилось по 5-8 домов (40 – 64 квартиры), то в программах 2013 года задействовано 17 домов, в которых проживало 115 семей. В 2014 году планируется расселить по 20 домов, в которых расположено 152 квартиры, а в 2015 – 23 дома, в которых насчитывается 117 квартир. По программам 2011-2013 годов расселено 10948,5 кв.м. аварийного жилья. При условии согласования долгосрочной программы, расселение

аварийного жилищного фонда, оставшаяся площадь которого сегодня составляет 12 695,7 кв.м., планируется полностью завершить программой 2015 года. Соответственно, срок сноса последних аварийных домов намечается на весну 2016 года.

Помимо улучшения жилищных условий для переселяемых граждан, для города высвобождается территория, пригодная для многоэтажного строительства. В связи с этим, начата разработка проектов планировки и межевания территорий, высвобождаемых в ходе реализации программ переселения.

Согласно генеральному плану развития городского округа город Кумертау Республики Башкортостан до 2030 года, а также исходя из сложившихся географических условий, в долгосрочной перспективе строительство микрорайонов многоквартирного жилья на новых площадках в городе имеет значительные ограничения. С юга расположен лес, с запада – нефтепромысел, а также граница с Куяргазинским районом, с севера – промышленная зона и отвалы, с запада – разрез. Поэтому строительство многоквартирного жилья в ближайшие годы будет осуществляться в ходе реконструкции существующей застройки.

В разной стадии завершенности находятся проекты планировки и межевания двух территорий.

Проходит стадию публичных слушаний разработанный Уфимским ООО «Эквилон-Гео» проект планировки микрорайона Привокзальный, площадь которого в границах проектирования составляет 35,7 га. Проектом предусматривается строительство многоквартирных домов от 3 до 5 этажей как на территории, сегодня занимаемой аварийным жильем по ул. Заслонова и Вокзальной, так и на ныне пустующей территории. В общей сложности на этой территории планируется строительство 117,9 тыс.м.кв. жилья, 12,9 тыс.м.кв. помещений общественного назначения, а также школы и дошкольного образовательного учреждения.

Второй территорией, для которой разрабатывается проект планировки, являются кварталы в центральной части города в границах улиц К.Маркса, Советской, 40 лет Победы, Худайбердина и Шахтостроительной. Конкурс на разработку проекта выиграла московская компания «Финансовый и организационный консалтинг». Контракт на проектирование заключен в марте, срок проектирования составляет 90 дней.

По представленным результатам предварительного вариантного проектирования будет предусматриваться строительство на месте сносимого аварийного жилья, а также аварийных зданий школ №1 и №3 порядка 95 тыс. - 100 тыс. м.кв. жилья в 5 - 9 этажных домах, в том числе переменной этажности, а также социальных объектов, парковок различного типа, организация по ул.Ленина пешеходного движения от ул.40 лет Победы до Площади Советов.

При достижении среднего республиканского уровня ввода жилья в пересчете на человека и сохранении соотношения между вводимым индивидуальным и многоквартирным жильем на уровне 50:50, освоение этих двух территорий займет около 10 лет.

Для ведения индивидуального жилищного строительства готовится разработка проекта планировки микрорайона «Дубки-2» площадью 100 га, на котором будет расположено около 400 земельных участков, а ввод жилья оценивается в 36 тыс.м.кв. При этом разрабатываться будет не только проект планировки территории, но и проекты строительства инженерных сетей газо-, водо- и электроснабжения для жилья, которое будет строиться на этих земельных участках. При этом магистральные сети будут проектироваться с учетом перспективной нагрузки от дальнейшей застройки, поскольку в дальнейшей перспективе генеральным планом предусмотрено индивидуальное строительство вдоль автодороги «Уфа-Оренбург» до деревни Алексеевка. На этой территории согласно усредненным нормативным данным возможно размещение еще порядка 1150 земельных участков, на которых разместится 101,7 тыс.м.кв. индивидуальных домов при средней площади одного дома 90 кв.м.

Разработка проектов планировки и межевание поможет решить одну из основных проблем, с которой сталкивается сектор жилищного строительства в последние годы – необеспеченность подготовленными площадками. У застройщиков появится возможность долгосрочного планирования.

Другой насущной проблемой является обеспечение застройки инженерными коммуникациями. Так, при строительстве жилья на месте сносимых объектов, расположенных в зоне относительно старой застройки, нередко приходится решать не только вопросы подключения здания к сетям, но и производить переукладку существующих коммуникаций в связи с их ветхостью или неспособностью обеспечить необходимое потребление. Это сказывается на конечной цене жилья в сторону ее увеличения.

Во вновь застраиваемых районах индивидуальной застройки эта проблема также актуальна, но выглядит иначе. После утверждения проекта планировки и межевания начинается процесс выделения участков, а строительство сетей к ним запаздывает на срок в несколько лет, поскольку их проектирование начинается на основании утвержденного проекта планировки, а разработанный проект проходит государственную экспертизу. Срок рассмотрения проекта и выдачи замечаний составляет 45 дней, а реальные сроки исправления всех замечаний и окончания экспертизы могут составлять несколько лет. Включение же строительства сетей в РАИП производится только при наличии положительного заключения госэкспертизы.

Таким образом, жилищное строительство в городском округе имеет следующие перспективы:

- Строительство порядка 350 000 м.кв. жилья в процессе реконструкции и микрорайонов и освоения ранее пустовавших территорий;
  - Достижение в срок 10 лет обеспеченности населения жильем на уровне не ниже 29,0 м.кв. на человека;
  - Обеспечение застройщиков подготовленными стройплощадками на срок от 10 лет;
  - Снижение нормативных сроков строительства жилья за счет заблаговременного обеспечения земельных участков градостроительной документацией.
-