# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

Докладчик:
Заместитель Губернатора Кузбасса
(по строительству и ЖКХ)
Г.В. Орлов



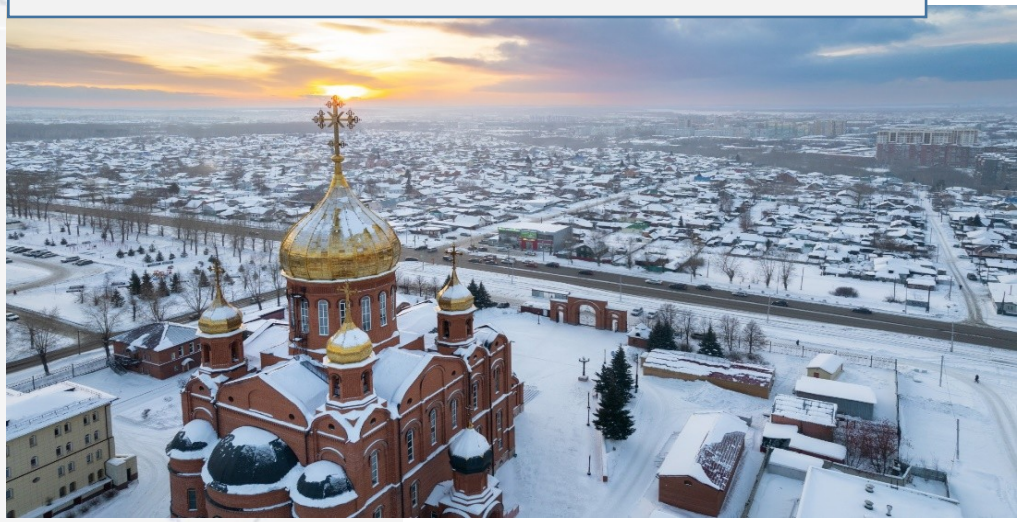
# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО




**540 ГА**

**23 микрорайона**

площадь территории частного сектора в центральной части города



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ
















# ЭТАПЫ РЕНОВАЦИИ - 1

01/2022 - 06/2024

**ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

для строительства инженерных сетей и реконструкции дорог

01/2023 - 12/2024

**СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

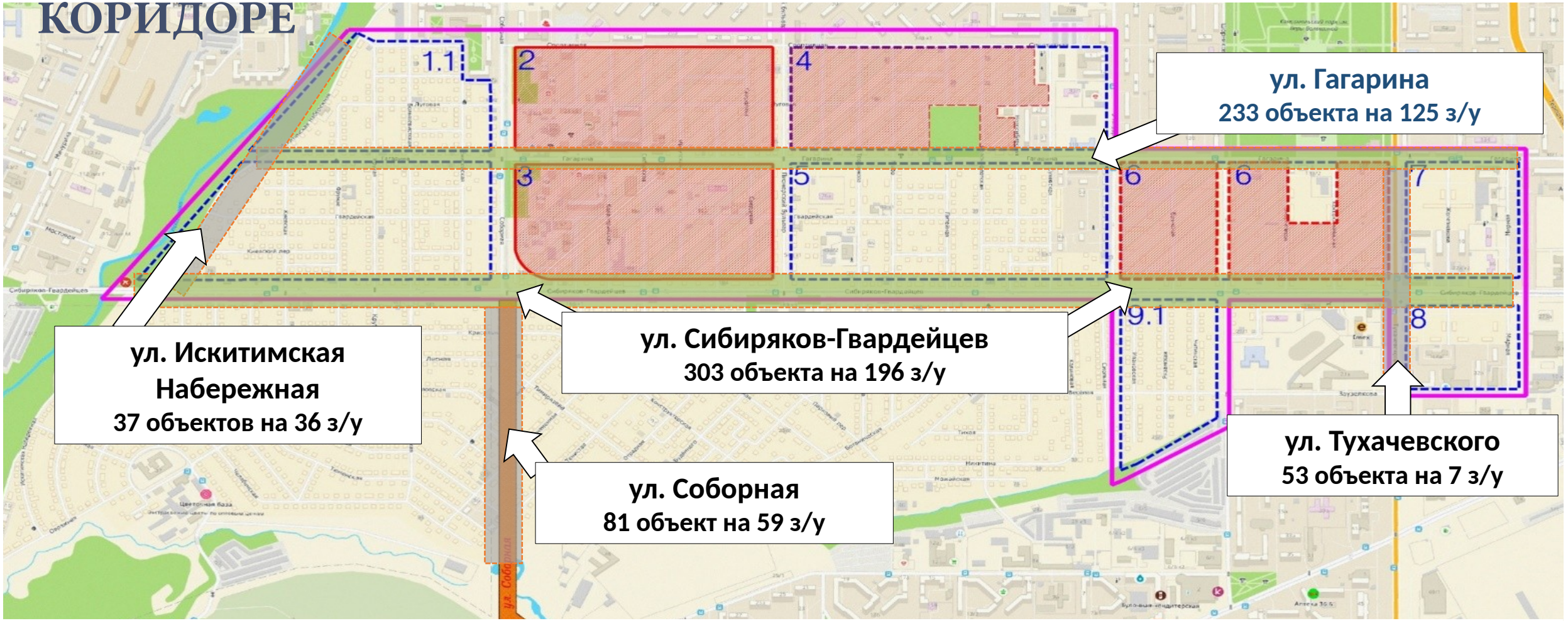
для 10 новых микрорайонов КРТ 1 этапа

04/2024 - 12/2032

**КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ**

Жилая, социальная и коммерческая застройка

# ВЫКУП УЧАСТКОВ В ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОМ КОРИДОРЕ

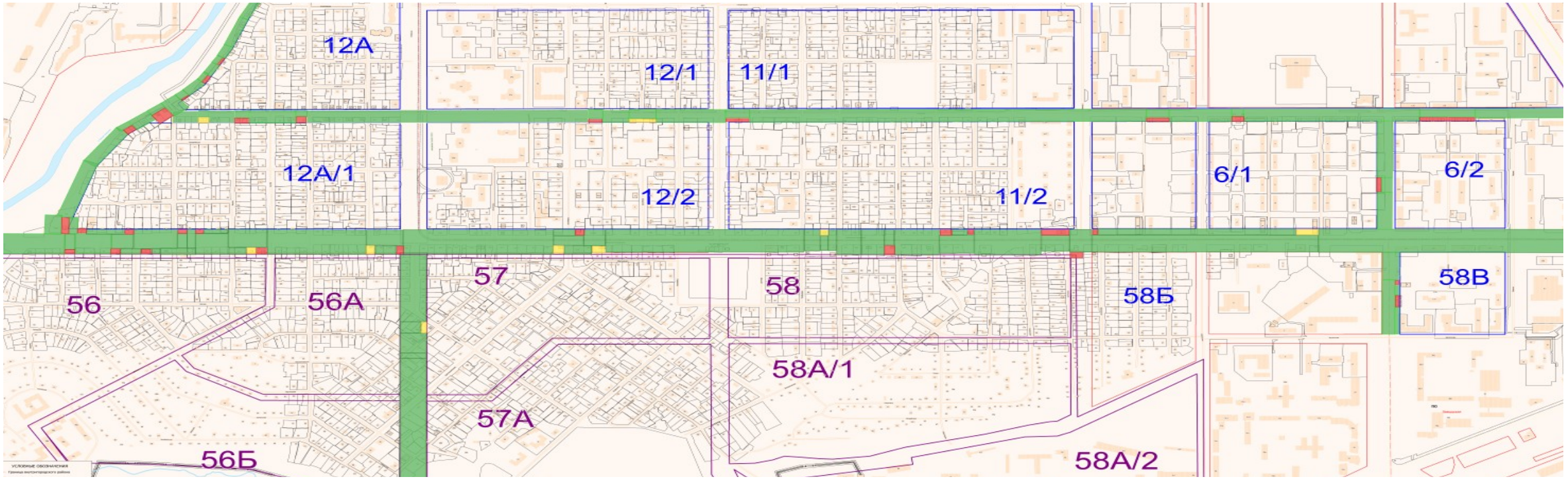



Всего 707 объектов (без учета хоз.построек) на 423 земельных участках, в т.ч. 312 квартир и 395 ИЖД

# ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ(на 22.04.2024)

| | | |
|---|---|---|
| Общее количество объектов подлежащих выкупу | 707 | |
| Выкуплено в муниципальную собственность (выплачены компенсации на сумму 3 млрд. 431 млн. руб.) | 662 | 93,6 % |
| в т.ч.: | | |
| Выкуплено на основании двусторонних соглашений (на сумму 2 млрд. 879 млн. руб.) | 604 | 85,4 % |
| Выкуплено в порядке исполнения решения суда (на сумму 552 млн. руб.) | 58 | 8,2 % |
| Остаются не выкупленными | 45 | 6,4 % |
| в т.ч.: | | |
| Изымаются для муниципальных нужд в судебном порядке: | 41 | 5,8 % |
| В процессе исполнения вступившие в силу решения судов | 10 | 1,4 % |
| Находятся в судопроизводстве в суде 1 инстанции | 21 | 3 % |
| Находятся в судопроизводстве в суде 2 инстанции | 10 | 1,4 % |
| Обеспечивается оформление документов (наследство, выморочное) | 4 | 0,6 % |

# Информация об освобождении территории в границах инженерно-транспортных коридоров (на 22.04.2024)




Освобождено 640 объектов, готовятся к освобождению - 12
Освобождается в судебном порядке 10 объектов
В процессе выкупа 45 объектов
Демонтирован 581 объект (82%)

# Информация о работе общественной приемной по вопросам выкупа жилья

- ✓ 2 удаленных офиса в т.ч. в центре территории реновации
- ✓ 10 специалистов
- ✓ Горячая телефонная линия
- ✓ Выезд специалистов на дом






- ✓ Принято граждан в приемной > 5 000
- ✓ Рассмотрено письменных обращений - 510
- ✓ Принято телефонных звонков > 6 000
- ✓ Оказана помощь в оформлении объектов - 461

# ИНФОРМАЦИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ ВЫКУПОВ

**Из 655 семей, получивших денежные средства:**

- ✓ **Приобрели жилье 493 *(75%)***
  - **на первичном рынке 25 квартир и 5 жилых домов (в т.ч. 2 дома в ипотеку)**
  - **на вторичном рынке 355 квартир и 108 жилых дома (в т.ч. 5 квартир в ипотеку)**
- ✓ **В процессе поиска жилья остаются – 8**
- ✓ **Иные варианты использования денежных средств - 154**

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



**540 ГА**
площадь территории комплексных преобразований

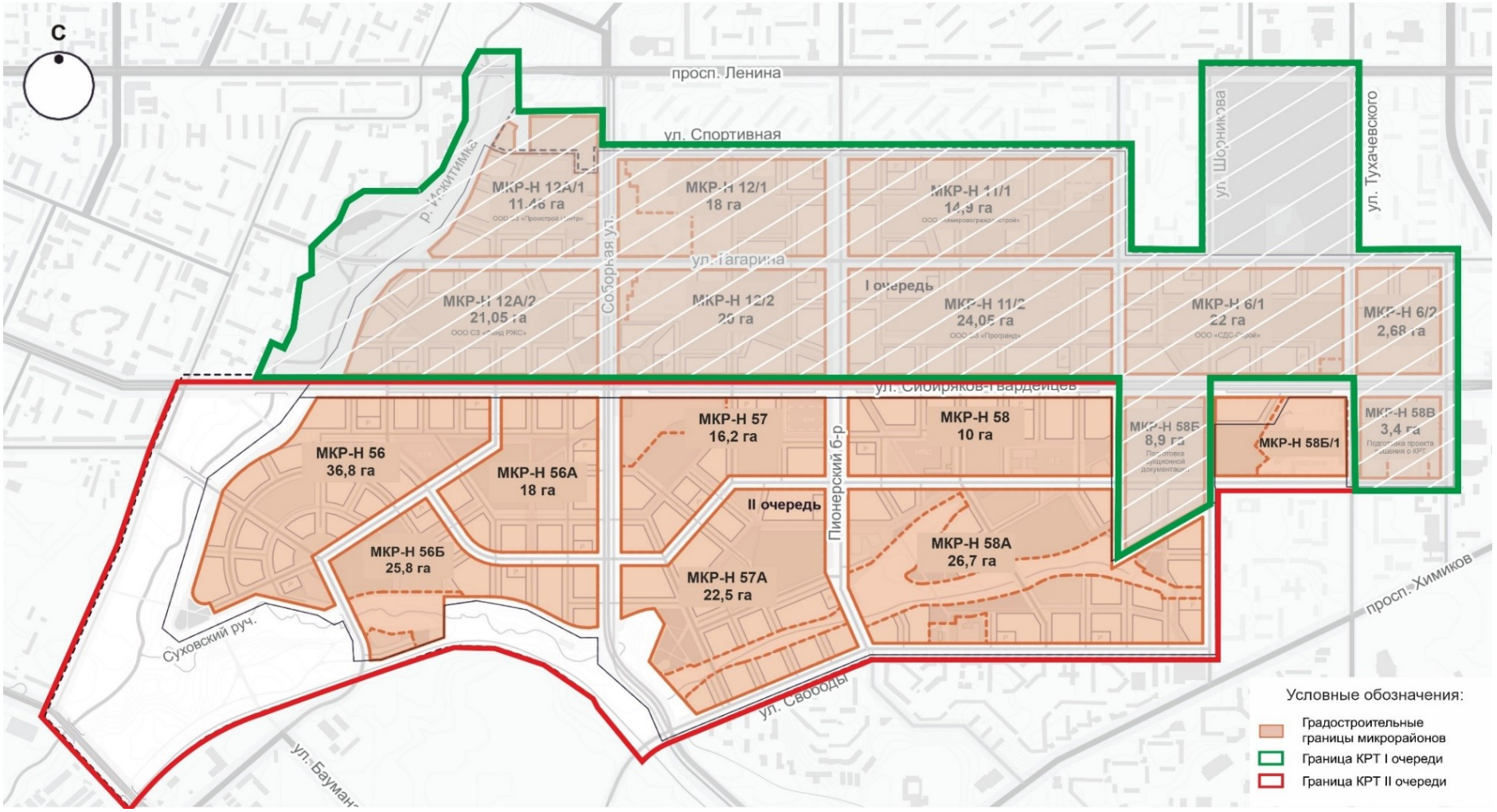
**120 000 ЧЕЛ.**
население будущего района

**3,4 МЛН М²**
общая площадь жилой застройки

**1 МЛН М²**
общая площадь нежилой застройки

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# КРТ-1: 10 НОВЫХ МИКРОРАЙОНОВ



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# ПРИМЕРЫ МИКРОРАЙОНОВ. МИКРОРАЙОН 12А/1










КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# ПРИМЕРЫ МИКРОРАЙОНОВ. МИКРОРАЙОН 12А/2



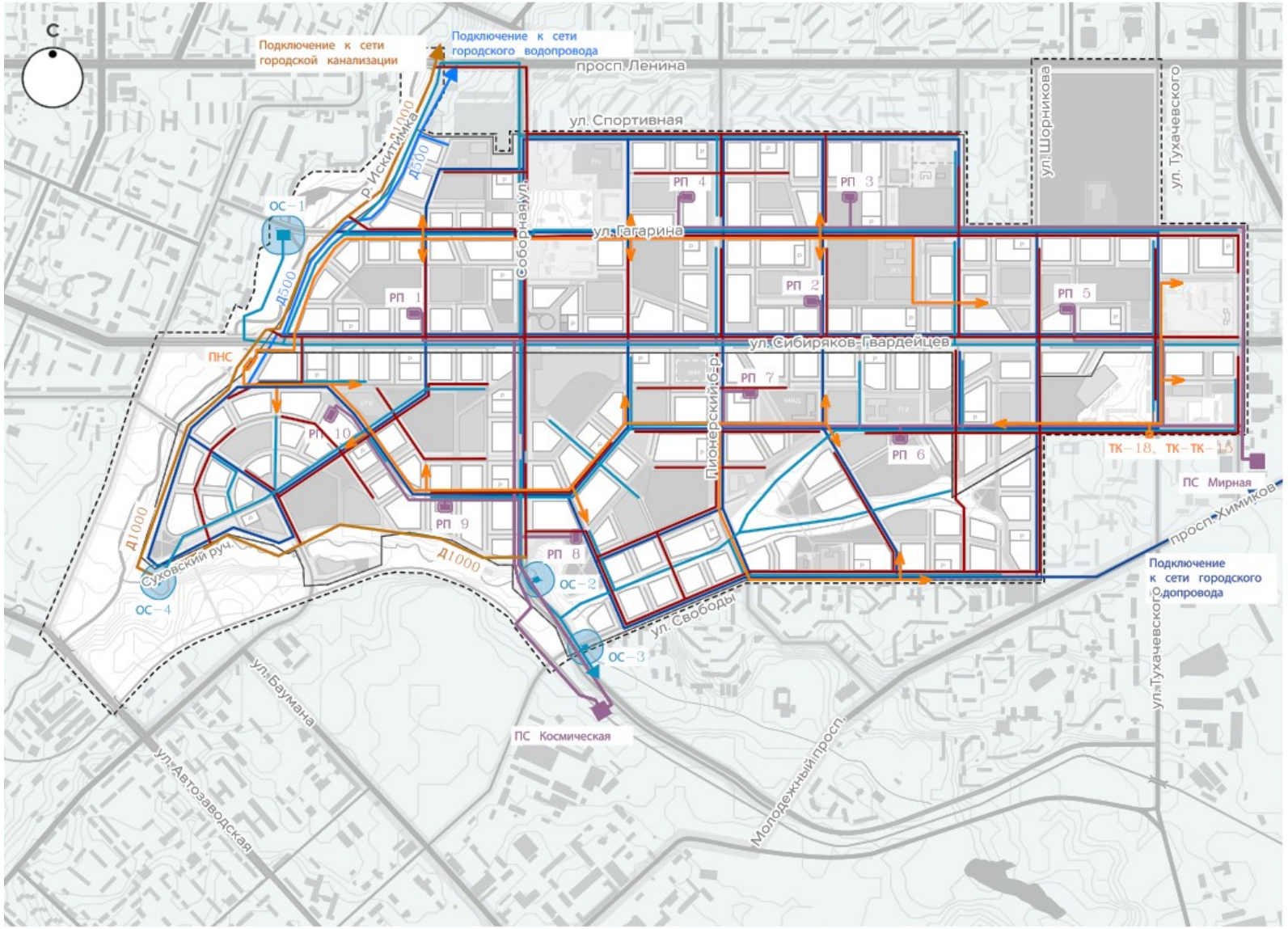






КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ




| | 1 очередь | 2 очередь |
|---|---|---|
| Водоснабжение, м3/сут | 12658.20 | 11763.00 |
| Водоотведение, м3/сут | 12658.20 | 11763.00 |
| Ливневые стоки, л/сек | 2173.40 | 5116.96 |
| Электроснабжение, МВт | 61,26 | 53.43 |
| Теплоснабжение, Гкал/час | 73.42 | 72.44 |

- Сети теплоснабжения
- Тепловая камера (ТК-18, ТК-ТК-15)
- Тепловая насосная станция (ПНС)
- Кабельная линия электропередач 6-10 кВ
- Электрическая подстанция (ПС)
- Распределительный пункт (РП)
- –В1– Сети водоснабжения
- Д500 В Сети водоснабжения Д500 мм
- –К1– Канализационный коллектор
- Д1000 К Канализационный коллектор глубокого заложения Д1000 мм
- –К2– Ливневая канализация
- Очистные сооружения ливневой канализации (ОС)
- Граница рассмотрения территории мастер-плана
- Граница КРТ I очереди
- Граница КРТ II очереди

СТРОЙ КУЗБАСС

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# КРТ-1: СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ





**4,5 км**
тепломагистралей
со строительством ПНС

**7 км**
сетей ливневой канализации с очистными сооружениями

**4,1 км**
водопроводов

**5,5 км**
сетей водоотведения

**~ 60 км**
электрических кабельных линий

**7 км**
протяженность реконструируемых дорог

**5**
распределительных
подстанций

**1,9 км**
новое дорожное
строительство

СТРОЙ КУЗБАСС

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО

# КРТ-1: СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

| № п/п | Объект | Протяжённость/ мощность | Цена муниципального контракта (СМР), руб. | Фактически оплачено на 10.04.2024, руб. | Подрядная организация | Общестроительная готовность на 01.04.2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Реконструкция ул. Сибиряков-Гвардейцев | 3 751 м | 3 427 401 355,43 | 1 751 730 864,32 | ООО «Кузбассдорстрой» | 71% |
| 2 | Реконструкция ул. Гагарина | 3 182 м | 927 416 182,58 | 299 285 689,44 | АО «Кемеровоспецстрой» | 91% |
| 3 | Строительство ул. Соборной | 1 947 м | 1 106 325 305,14 | 553 162 652,57 | АО «Кемеровоспецстрой» | 68% |
| 4 | Сети теплоснабжения | 175,726 Гкал/час | 1 082 545 208,19 | 801 557 934,26 | ООО «Строительная компания «Магистраль» | 82% |
| 5 | Сети ливневой канализации | 342 м$^3$/сут | 2 056 001 566,00 | 1 028 000 783,00 | ООО «Строительная компания «Магистраль» | 63% |
| 6 | Сети электроснабжения | 10 000 кВт | 646 309 412,00 | 323 154 706,00 | ООО «Элтера» | 55% |
| 7 | Сети водоснабжения и хозфекальной канализации | 16 903 м$^3$/сут. (сети водоснабжения)<br><br>16 903 м$^3$/сут. (сети хоз.канализации) | 701 907 727,00<br><br>(из них:<br>377 280 169,00 – сети водоснабжения;<br>324 627 558 – сети хоз. канализации) | 350 953 863,50 | ООО «Монтажэнергострой» | 78% |

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КЕМЕРОВО












**37 077 РАБОЧИХ МЕСТ**

будет создано на территории комплексного развития

**>15 МЛРД РУБЛЕЙ**

средства ИБК, консолидированный бюджет
для строительства инфраструктуры, нацпроекты

**396 МЛРД РУБЛЕЙ**

частные инвестиции

**45 МЛРД РУБЛЕЙ / 10 ЛЕТ**

налоговый эффект в процессе строительства

**1,1 МЛРД РУБЛЕЙ / ГОД**

налоговый эффект после завершения строительства

СТРОЙ КУЗБАСС

# ВОПРОСЫ, ТРЕБУЮЩИЕ РЕШЕНИЯ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

- ✓ **Наделение Застройщика по КРТ правом обращения в судебные органы для принудительного выкупа индивидуальных жилых домов и земельных участков. Для решения указанного вопроса необходимо внесение изменений в Жилищный кодекс РФ.**

- ✓ **Отсутствие у застройщика доступа к данным правообладателей . Необходимо внесение изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ .**

- ✓ **Необоснованные требования правообладателей о цене выкупаемых объектов выше их рыночной стоимости, определяемой «заинтересованными» оценщиками.**
  **Необходимо внести изменения в Жилищный кодекс РФ, внесение положений об аккредитации оценщиков и разработки методики оценки.**

- ✓ **Отсутствие банковского продукта с приемлемой ставкой на начальном этапе КРТ для выкупа и сноса объектов и для последующего проектного финансирования.**

- ✓ **Установить возможность оплаты застройщиком в рассрочку цены торгов равными частями в течение конкретного срока.**

- ✓ **Злоупотребление правом собственниками приводит к длительным срокам рассмотрения исков по изъятию. Зачастую, из-за одного злоупотребляющего правом собственника останавливается застройка квартала. Необходимо сократить действующие нормативные сроки, касающиеся процессуальных вопросов по выкупу и изъятию жилья.**

# Благодарю за внимание!

