

## Итоги 2017 года в сфере строительства, архитектуры и жилищной политики и задачи на 2018 год

### I. Жилищное строительство.

Жилищное строительство является локомотивом строительной отрасли.



Рисунок 1

В 2017 году объем инвестиционных вложений в строительство объектов капитального строительства составил **50,4 млрд. руб.**, что на **32 % ниже**, чем в 2016 году (*74,6 млрд. руб.*). Как видно из диаграммы, объем инвестиционных вложений в строительной отрасли имеет отрицательную динамику с 2015 года (*Рисунок 1*)



Рисунок 2

Из общего объема размер инвестиционных вложений в строительство объектов жилого назначения в 2017 году составил **40,6 млрд. руб.**, что на **28 % ниже**, чем в 2016 году (*56,1 млрд. руб.*). Снижение объемов инвестиций привело к значительному уменьшению объемов ввода объектов жилищного строительства (*Рисунок 2*)

В 2017 году в Новосибирске введено в эксплуатацию **1 млн. 37 тыс. 519 кв. м.** жилья, что составило **68 %** от объема введенного жилья в 2016 году (*1 527, 9 тыс. кв. м.*) и **90 %** от планового показателя (*1 150 тыс. кв. м.*).



Рисунок 3

На протяжении последних лет Новосибирск уверенно удерживал лидирующую позицию по объему ввода жилья среди других городов-миллионников, сдав свою позицию Ростову-на-Дону только сейчас и лишь на **81 тыс. кв.м.** (Рисунок 3)



Рисунок 4

На протяжении последних лет продолжает снижаться спрос на строящееся жилье. Так, по данным Управления Росреестра по Новосибирской области количество зарегистрированных договоров долевого участия в 2017 году составило **25 585 единиц**, что на **19 % меньше**, чем в 2016 году (31 569) и **в 2 раза меньше**, чем в 2014 году (55 501) (Рисунок 4)

Причин снижения спроса на объекты жилищного строительства несколько.

Во-первых, с рынка ушли, так называемые, инвесторы, покупавшие квартиры для дальнейшей перепродажи.

Во-вторых, наблюдается снижение денежных доходов населения (Рисунок 5)



Рисунок 5

Уровень денежных доходов населения НСО в 2017 году составил **24 350,2 руб.**, что на **4,4 % ниже**, чем уровень доходов в 2016 году (25 472,6 руб.) (Рисунок 5)

В настоящее время на рынке строительных материалов также наблюдается существенный спад (Рисунок 6)



Рисунок 6

Производство основных видов строительных материалов в среднем сократилось на **20 %**. Выйти из данной ситуации промышленности не дает слабый спрос. Спад в производстве стройматериалов вызван, в первую очередь, сокращением новых заказов.



Рисунок 7

В 2017 году доля квартир-студий и 1-комнатных квартир уменьшилась на 6 % по сравнению с 2016 годом, при этом на ту же величину увеличилась доля 2-комнатных квартир (Рисунок 7)

Вместе с тем, средняя площадь квартир-студий приросла с **25,6 кв.м.** в 2016 году до **26,8 кв.м.** в 2017 году.

Это говорит о том, что застройщики начали адаптироваться под условия рынка и сокращать количество квартир-студий и 1-комнатных квартир в новых проектах, так как спрос на такие квартиры в последнее время снизился. При этом наблюдается увеличение спроса на 2-комнатные квартиры.

Рынок диктует свои условия, что в последующие годы должно привести к значительному уменьшению доли квартир-студий в новостройках.

Еще один важный показатель – это стоимость жилья на вторичном рынке (Рисунок 8)



Рисунок 8

За счет того, что в последние годы Новосибирск демонстрировал большой объем ввода жилья, часть готовых квартир ежегодно оставалась непроданной. В этой связи в 2017 году произошло существенное снижение цен на рынке вторичного жилья. Так, средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке в 2017 году составила **51,1 тыс. руб.** за кв.м., что на **3,8 % ниже**, чем в 2016 году (*53,1 тыс. руб. за кв.м.*), и на **11,0 % ниже**, чем в 2015 году (*57,2 тыс. руб. за кв.м.*) (Рисунок 8)

Разница между ценами вторичного и первичного рынка в 2017 году сократилась до **2,2 тыс. руб.** за кв.м., хотя еще в 2014 – 2015 годах разница составляла **8,6 тыс. руб.** за кв.м. (Рисунок 8)

Рынок вторичного жилья стал более привлекателен для населения. Это привлекательность также обусловлена тем, что готовое жилье несет гораздо меньше рисков, как для получателей ипотеки, так и для банков.

Об этом нам говорит и статистика Центробанка России, где основной спрос на ипотеку в регионе формирует вторичный рынок жилья.

Объем предоставленных средств в 2017 году составил **46 млрд. 612 млн. руб.**, что на **39,8 % больше**, чем в 2016 году (*в 2016 году – 33 351 млн. руб.*) (Рисунок 9)



Рисунок 9

Средневзвешенная ставка кредитования в 2017 году составила **10,69 %**, что на **1,77 процентных пунктов** ниже, чем в 2016 году (Рисунок 9)

При этом средняя сумма сделки увеличилась с **1,5 млн. руб.** в 2016 году до **1,7 млн. руб.** в 2017 году.

Динамика увеличения количества предоставленных ипотечных кредитов прослеживается с 2015 года одновременно с планомерным снижением процентной ставки (Рисунок 9)

Проведя анализ освоения комплексных площадок, следует отметить, что в 2017 году процент ввода жилья на комплексных площадках от общего объема введенного жилья в целом по городу составил **39 % (406 000 кв.м.)** (Рисунок 10)



Рисунок 10

Активнее всего в 2017 году велось освоение таких комплексных площадок, как жилмассив «Южно-Чемской», «Родники», «Ясный Берег» и «Чистая Слобода».

С 2009 года всего на комплексных площадках введено порядка **4 млн. кв.м.** жилья.

### **Строительный «задел»**

Несмотря на снижение основных показателей в строительном комплексе, **задел** по строительству жилья в городе на сегодняшний день составляет порядка **4 миллионов 100 тысяч кв.м. (391 дом, 80 949 квартир)** (Рисунок 11)



Рисунок 11

Вместе с тем, количество непроданных квартир на рынке недвижимости сократилось, по сравнению с 2016 годом, и по состоянию на 01.01.2018 составило **12 200 ед. общей площадью 621,4 тыс. кв.м.** (Рисунок 12)



Рисунок 12

## II. Перспективы развития города Новосибирска

### *Комплексное устойчивое развитие территорий (Рисунок 13)*

В городе осталось очень мало свободных территорий для строительства. Но, вместе с тем, объем территорий, которые находятся под ветхим аварийным фондом, а также нерационально используемыми территориями составляет порядка **400 га**.

В 2017 году были определены **50** первоочередных площадок реновации территорий посредством комплексного устойчивого развития (Рисунок 13)

Площадки, предназначенные для комплексного устойчивого развития территорий, являются непростыми для освоения. Но, связи с тем, что данные территории в большей степени обеспечены объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, они обладают высоким покупательским спросом, и, как следствие, вызывают интерес у потенциальных инвесторов.



Рисунок 13

### **Вовлечение в оборот неиспользуемых земель (Рисунок 14)**

В целях обеспечения развития города совместно с Агентством ипотечного жилищного кредитования, территориальными органами государственной власти и Правительством НСО проводится работа по вовлечению в оборот земель, освобождаемых от военных объектов, иных неиспользуемых земель, относящихся к федеральной собственности (потенциал более 300 га). В том числе, территории микрорайона Клюквенный в Калининском районе, радиостанции по ул. Одоевского в Первомайском районе и военного городка в Октябрьском районе (Рисунок 14)



Рисунок 14

### **III. «Проблемные» объекты**

Одной из основных задач является решение вопроса обманутых дольщиков. В течение 2017 года решены вопросы по **12 «проблемным» объектам**, что составляет порядка **69 тыс. кв. м. жилья**, в результате чего **799** граждан получили поддержку (Рисунок 15)



Рисунок 15

В 2017 году предоставлено субсидий на общую сумму **112,8 млн. руб.**, что на **4 %** больше, чем в 2016 году (*108,8 млн. руб.*) (Рисунок 16)



Рисунок 16

Организованы **4 МИП** на общую сумму **261 млн. руб.** на площади **8,81 га**, в рамках реализации которых будет построено **93 628,46 кв. м.** жилья, из которых **2 340,47 кв. м.** будут переданы гражданам, признанным пострадавшими от действий застройщиков (Рисунок 16)



Рисунок 17

На начало 2018 года в перечне «проблемных» многоквартирных жилых домов, расположенных на территории города Новосибирска, находится **32** объекта, из которых (Рисунок 17)

**8** – «самодостаточные» многоквартирные дома, которые могут быть введены в эксплуатацию с учетом предоставления субсидий,

**17** – многоквартирные дома с наиболее «тяжелой» экономикой, которые планируется ввести путем реализации МИПов в течение 2018 – 2020 годов (в рамках Закона Новосибирской области № 583-ОЗ). Для реализации таких инвестиционных проектов предварительно определены земельные участки, требующие передачи в муниципальную собственность (Рисунок 17)

ИТОГО: для завершения строительства проблемных объектов необходимо **4 млрд. 570 млн. рублей**, из которых планируется путем реализации МИП обеспечить **3 млрд. 187 млн. руб.** Для этих целей необходимо предоставить порядка **146-200 гектар** земельных участков ориентировочной стоимостью **15-20 млн. руб.** за 1 га (Рисунок 17)

#### IV. Объекты «зоны риска»



Рисунок 18

Департаментом осуществляется мониторинг ситуации на строительных площадках города, в результате которого выявляются объекты из так называемой «зоны риска» - это объекты с низкими темпами строительства. Так, в 2017 году количество объектов жилищного строительства, включенных в «зону риска», составляет **42** объекта (Рисунок 18)

#### V. Резонансные объекты



Рисунок 19





Рисунок 21

Фотографии некоторых введенных объектов представлены ниже (Рисунок 22)



Рисунок 22

## VIII. Социальная инфраструктура

В целях обеспечения условий для получения качественного и общедоступного образования с 2011 по 2015 годы в городе активно принимались меры по решению вопроса обеспеченности местами в детских садах детей в **возрасте от 3 до 7 лет**. В данный период с участием средств федеральной поддержки построено, реконструировано и капитально отремонтировано **69** зданий детских дошкольных учреждений, создано более **16 тыс. новых мест**. Общий объем финансирования составил более **8 млрд. рублей**, в том числе из федерального бюджета получено **2,1 млрд. рублей (26 % от общего объема)** (Рисунок 23)

В рамках утвержденной в 2016 году Программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска зарезервировано **67** земельных участков для строительства детских садов. С данными резервами мы планируем вступить в федеральную программу по обеспечению местами в дошкольных учреждениях детей **до 3 лет**.

Сегодня в городе Новосибирске более 80 % зданий школ построены до 1980 года, из них 30 % имеют срок эксплуатации 50 и более лет и не отвечают современным требованиям организации учебного процесса.

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДЕТСКИХ САДОВ В ПЕРИОД 2011 – 2015 гг						
Год	Дошкольные учреждения		Объем финансирования, тыс. рублей			
	Количество зданий	Количество мест	Всего	в том числе за счет:		
				бюджета города	областного бюджета	федерального бюджета
2011	16	2440	175 473,7	85 195,5	90 278,2	...
2012	13	3700	1 851 053,8	946 466,8	782 195,0	122 392,0
2013	16	3950	2 271 138,3	1 132 517,4	861 606,4	277 014,5
2014	9	2513	1 655 395,7	678 684,7	30 000,0	946 711,0
2015	15	3680	2 140 486,9	438 309,2	940 772,2	761 405,5
<b>ИТОГО</b>	<b>69</b>	<b>16 283</b>	<b>8 093 548,4</b> (100%)	<b>3 281 173,6</b> (40,5%)	<b>2 704 851,8</b> (33,5%)	<b>2 107 523,0</b> (26%)

24

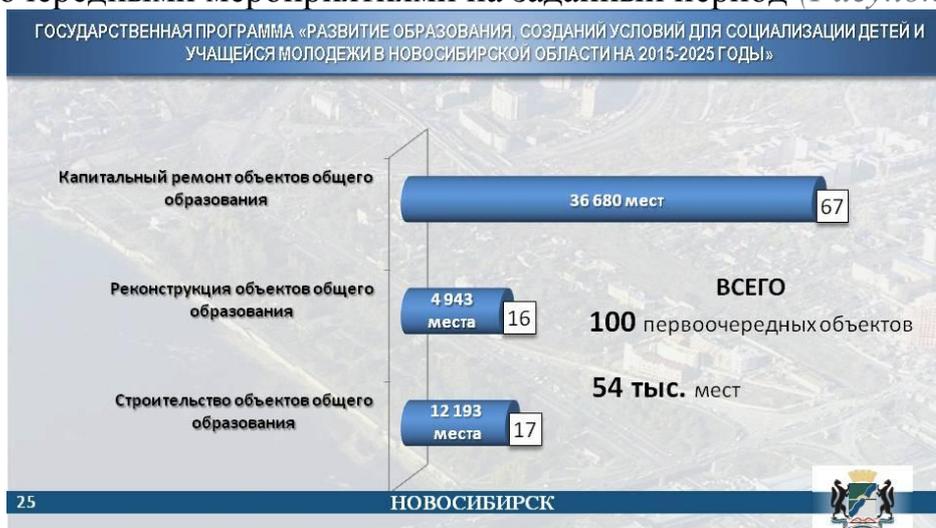
НОВОСИБИРСК



Рисунок 23

Отсутствуют школы в жилых микрорайонах, таких как Плющихинский, Европейский Берег, Южно-Чемской, Акатуйский, Новомарусино.

В целях реализации задач, поставленных государственной программой «Развитие образования, созданий условий для социализации детей и учащейся молодежи в Новосибирской области на 2015-2025 годы» на территории города Новосибирска определены **100** объектов общего образования на **54** тысячи мест, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых являются первоочередными мероприятиями на заданный период (Рисунок 24)



25

НОВОСИБИРСК



Рисунок 24

Для этого необходимо строить и реконструировать ежегодно порядка **4** объектов общего образования и капитально ремонтировать по **7 – 8** школ. Обеспечение таких высоких темпов работ может быть осуществлено только при условии своевременного финансирования.

При поддержке федерального бюджета в рамках программы в **2017** году была построена школа по ул. Ключ-Камышенское Плато, 1а на 750 мест (при проектной наполняемости 250 мест в старой школе обучалось порядка 700 детей) (Рисунок 25)

По объекту «Школа по ул. Титова в Ленинском районе» на 1 100 мест заключено соглашение о получении средств федеральной поддержки, **ввод объекта будет обеспечен в 2018** году, в настоящее время ведется строительство в соответствии с заключенными муниципальными контрактами (Рисунок 25)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММЫ «СОДЕЙСТВИЕ СОЗДАНИЮ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ИСХОДЯ ИЗ ПРОГНОЗИРУЕМОЙ ПОТРЕБНОСТИ) НОВЫХ МЕСТ В ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ»						
Перечень объектов	Сметная стоимость объекта, тыс. рублей	Мощность, мест	БЮДЖЕТ (ГОРОДИ И МБТ), тыс. рублей			
			ВСЕГО	в т.ч. по источникам финансирования		
				город	область	федер.
Школа на Горском микрорайоне на ул. Планировочной в Ленинском районе (ввод 2016 года)	499 715,8	550	499 715,8	113 598,6	85 784,9	300 332,3
Школа по ул. Ключ-Камышенское в Плато, 1а в Октябрьском районе (ввод 2017 года)	738 007,3	750	738 007,3	136 812,5	426 831,9	174 362,9
Школа по ул. Титова в Ленинском районе (ввод 2018 года)	714 569,0	1 100	714 569,0	189 524,1	115 509,9	409 535,0
<b>Итого:</b>	<b>1 952 292,1</b>	<b>2400</b>	<b>1 952 292,1</b>	<b>439 935,2</b>	<b>628 126,7</b>	<b>884 230,2</b>

**ПОЛУЧЕНО ПОДТВЕРЖДЕНИЕ О СОФИНАНСИРОВАНИИ**  
 Школа по ул. Виктора Шевелева в Кировском районе на 1 100 мест, ввод в 2019 году.  
 Школа по ул. Тюленина в Калининском районе на 1100 мест, ввод в 2020 году.

Рисунок 25

Также получено подтверждение о софинансировании строительства за счет средств федерального бюджета в период 2019-2020 годов объекта – школа по ул. Виктора Шевелева в Кировском районе» на 1 100 мест, ввод в 2019 году.

На 2020 год запланирован ввод здания школы по ул. Тюленина в Калининском районе на 1100 мест (Рисунок 25)

Проектирование двух указанных школ осуществлялось силами и средствами застройщиков жилых микрорайонов на основе типовых проектов с последующей передачей готовой проектной документации в дар муниципалитету (застройщики ООО «Энергомонтаж», ООО СК «Вира-Строй») (Рисунок 26)

Следует отметить, что большинство крупных застройщиков жилых микрорайонов занимают активную позицию в создании комфортных условий для проживания на территориях, в том числе обеспечении жителей услугами образования.

Информация о заключенных соглашениях по проектированию зданий школ представлена ниже (Рисунок 26)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМЫМ ШКОЛАМ ЗА СЧЕТ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ		
Наименование объекта	Кол-во мест	Застройщик
Строительство школы по ул. Большевикской	825	СП ООО «Сибкадемстрой»
Здания, пристраиваемые к существующему зданию (школы) по ул. Охотской, 84 в Завельцовском районе Школа № 51	525	ООО «Управление Заказчика Строительной Компании «Мечичце»
Корпус школы младших классов с бассейном и лабораториями для «Птицы № 130 им. академика М. А. Паврентьева»	425	МБОУ «Птица № 130 им. академика М. А. Паврентьева»
Школа по ул. Виктора Шевелева в Кировском районе (ввод в 2019 году)	1 100	ООО СК «Вира-Строй»
Школа по ул. Тюленина в Калининском районе (ввод в 2020 году)	1 100	ООО «Энергомонтаж»
<b>Итого:</b>	<b>3 975</b>	

Рисунок 26

Также, на территории города Новосибирска ведется строительство ряда объектов общего образования за счет средств бюджета города с участием поддержки областного бюджета Новосибирской области (Рисунок 27)

СТРОИТЕЛЬСТВО ШКОЛ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ГОРОДСКОГО И ОБЛАСТНОГО БЮДЖЕТОВ					
Наименование объекта	Сметная стоимость объекта, тыс.руб.	Мощность	БЮДЖЕТ (ГОРОД И ОБЛ), тыс. руб.		
			ВСЕГО	в т. ч.	
				город	область
Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат по Владимировскому спуску (ввод 2018 года)	639 566,9	220 мест	639 566,9	461 718,4	177 848,5
Здание пристраиваемое к существующему зданию (школы) по ул. Гоголя, 195 в Дзержинском районе (ввод 2018 года)	393 054,0	472 мест	331 873,8	225 543,5	106 330,3
КАП.РЕМОНТЗдание (школа) по ул. Гоголя, 195 в Дзержинском районе. Выполнен в 2017 году	165 617,2	228 мест	165 617,2	115 617,2	50 000,0
Здание, пристраиваемое к существующему зданию (школы) по ул. Петухова, 86 в Кировском районе (ввод 2018 года)	86 074,2	1900 кв. м.	86 074,2	86 074,2	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 284 312,3</b>	<b>920</b>	<b>1 223 132,1</b>	<b>888 953,3</b>	<b>334 178,8</b>

28

НОВОСИБИРСК



Рисунок 27

Существенный вклад в развитие общего образования вносит Правительство НСО (Рисунок 28)

Так, в рамках федеральной целевой программы «Жилище» в Новосибирске осуществляется строительство двух школ:

- 1) школа по ул. Первомайской в Первомайском районе на 1 250 мест (жилой массив Весенний);
- 2) школа по ул. Виталия Потылицына в Октябрьском районе на 1 100 мест (жилой массив Плющихинский) (Рисунок 28)

СТРОИТЕЛЬСТВО ШКОЛ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ»			
Наименование объекта	Мощность	Федеральный бюджет, тыс. руб.	Областной бюджет, тыс. руб.
Школа в жилом массиве «Березовое» в Первомайском районе (введена в 2017 году)	546 мест	257 860,95	202 286,42
Школа по ул. Первомайская в Первомайском районе (ввод 2018 года)	1 250 мест	558 525,10	272 334,90
Школа по ул. В. Потылицына в Октябрьском районе (ввод 2018 года)	1 100 мест	329 233,30	357 836,80
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 896 мест</b>	<b>1 145 619,35</b>	<b>832 458,12</b>

29

НОВОСИБИРСК



Рисунок 28

В связи с этим, в 2018 году мы продолжаем взаимодействие с застройщиками крупных жилых микрорайонов и считаем необходимым совместно с Правительством НСО выступить с инициативой о включении в перечень мероприятий федеральной программы объектов капитального ремонта и реконструкции зданий школ.

## IX. Совершенствование Правил землепользование и застройки

В результате проведенной работы по дифференциации требований для застройки отдельных территорий города в феврале 2017 года в Правила землепользования и застройки введены подзоны с различными параметрами разрешенного строительства жилых домов, обозначенные на слайде (Рисунок 29)

## ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Максимальный коэффициент плотности застройки участков (определен 1,6 в зонах низкой плотности до 2,5 в зонах высокой плотности);
- Максимальное количество квартир на участке (в зонах низкой плотности 267 до 412 шт/га в зонах высокой плотности);
- Минимальное количество машино-мест (1 машино-место на 90 кв. м. в зонах низкой плотности до 115 кв. м общей площади квартир в зонах высокой плотности);
- Минимальный размер земельных участков для многоквартирных домов – 0,35 га;
- Минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

30

НОВОСИБИРСК



Рисунок 29

В результате введения новых требований к строительству объектов, в частности, уже на стадии подготовки градостроительного плана появились рычаги контроля за возможной застройкой и ее параметрами. Например, на участке площадью менее 0,35 га исключаются варианты бесконтрольного возведения многоэтажных жилых домов (Рисунок 29)

## ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА



31

НОВОСИБИРСК



Рисунок 30

Данные параметры позволяют планировать полноценную комплексную жилую среду с комфортными условиями организации благоустроенных дворовых пространств и элементов обслуживания - озеленения, детских и хозяйственных площадок, стоянок. При этом плотность застройки напрямую зависит от транспортной доступности площадки и ее обеспеченности социальными объектами. Этот принцип позволяет при принятии комплексных решений по развитию территорий города оценить существующую ситуацию для определения направлений дальнейшего планирования строительства детских садов, школ, дорог и организации общественного транспорта (Рисунок 30)

Однако нужно отметить, что параметры строительства - это не просто запрет. Ведь учитывая, что законодательством предусмотрено право застройщика обратиться в мэрию города Новосибирска за отклонениями от установленных параметров, такие вопросы проходят процедуру публичных слушаний, длительность которых составляет не более 1 месяца. В рамках данной процедуры застройщик обосновывает запрашиваемые отклонения, и экспертами оценивается каждая конкретная ситуация в отдельности.

## Х. Градостроительная документация

В 2017 году обеспечено утверждение **16** проектов планировки и **125** проектов межевания, динамика утверждения которых представлена ниже (Рисунок 31)



Рисунок 31

Решением Совета депутатов города в мае прошедшего года утвержден Порядок подготовки документации по планировке территории, благодаря которому удалось существенно сократить сроки подготовки проектов планировки и, прежде всего, проектов межевания территории. С учетом изменения федерального законодательства срок подготовки проекта межевания удалось сократить **в 4 раза, со 195 до 50 дней.**

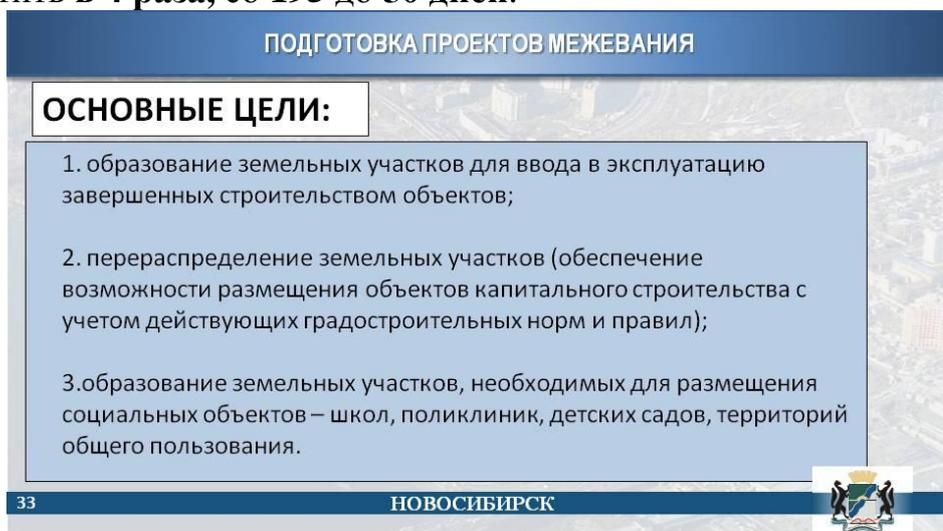


Рисунок 32

Подготовка проектов межевания осуществлялась в основном в целях образования земельных участков для ввода в эксплуатацию завершенных строительством объектов, а также в целях перераспределения земельных участков, обеспечивая возможность размещения объектов капитального строительства с учетом действующих градостроительных норм и правил. При выполнении документации по планировке за счет средств заинтересованных лиц (90% от общего объема) одновременно обеспечивалось образование земельных участков, необходимых для размещения социальных объектов – школ, поликлиник, детских садов, территорий общего пользования (Рисунок 32)

При подготовке документации по планировке территории большое внимание уделялось взаимодействию с местным населением – проводились

выездные совещания, встречи с жителями как в департаменте, администрациях районов, так и непосредственно на территории, в отношении которой разрабатывалась документация. Частота проведения публичных слушаний достигла в среднем **19 в месяц**.

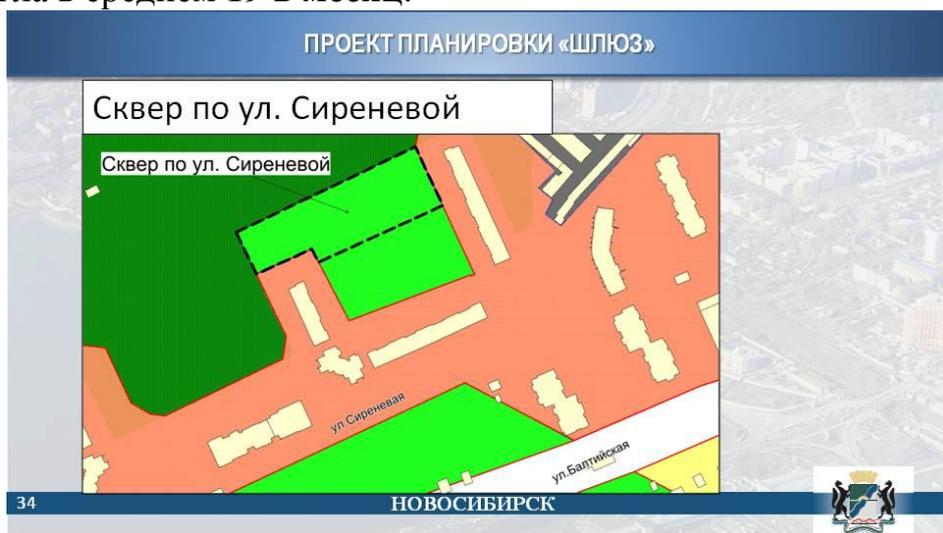


Рисунок 33

Для решения вопросов местного значения, в том числе размещения объектов социального назначения, озелененных территорий начала применяться практика мены земельных участков. Так, для целей обмена участка ООО «СибАкадемстрой» на ул. Сиреневой, возможность строительства на котором вызвало непонимание граждан, в утвержденном проекте планировки «Шлюз» обозначен объект местного значения – сквер (Рисунок 33)

Посредством издания документации по планировке территории созданы условия для продолжения данной практики.

Задачи по градостроительной политике на 2018 год представлены ниже (Рисунок 34)

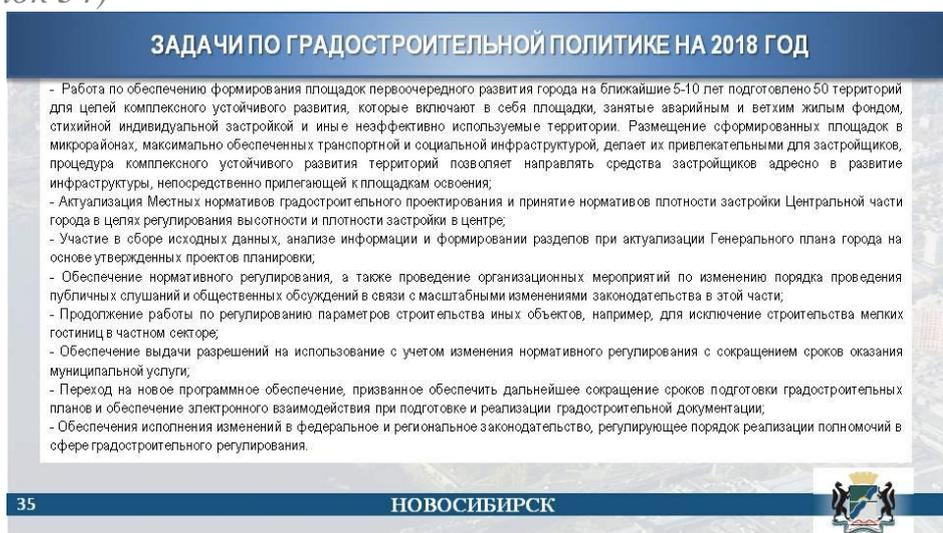


Рисунок 34

Основными из них являются:

- работа по обеспечению формирования площадок первоочередного развития города на ближайшие 5-10 лет;
- принятие нормативов плотности застройки Центральной части города в целях регулирования высотности и плотности застройки в центре;





Рисунок 36

Новым требованием является, в том числе, полный запрет на оклейку декоративными пленками оконного остекления.

Новые требования применяются при согласовании паспортов фасадов зданий, строений, сооружений, а также при согласовании размещения нестационарных торговых объектов.

В течение прошедшего года проводилась актуализация ранее разработанных проектных решений световой концепции города Новосибирска. В рамках данной работы проведен анализ состояния архитектурной подсветки объектов по основным магистралям.

Варианты светового оформления представлены ниже (Рисунок 37)

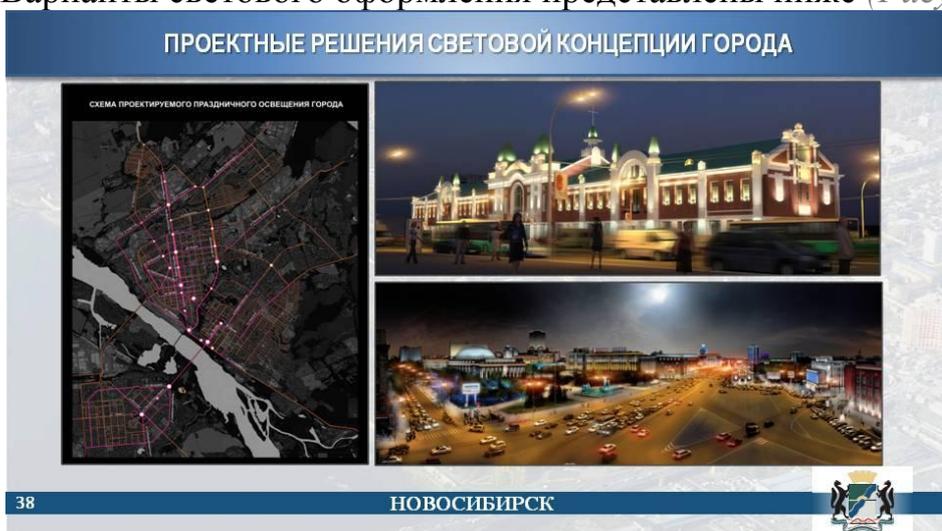


Рисунок 37

Одной из основных задач на 2018 год является разработка плана мероприятий по поэтапному внедрению разработанных решений по праздничному освещению улиц города.

В 2017 году начата работа по созданию «Дизайн – кода» города, который представляет собой сборник стандартов и требований к внешнему виду объектов, формирующих городскую среду. В «Дизайн – код» города войдут как требования к мелким объектам, так и требования к внешнему оформлению крупных территорий города (Рисунок 38)

На сегодняшний день разработана часть «Дизайн – кода» города Новосибирска, регулирующая размещение и внешний вид вывесок, находящихся

на фасадах зданий строений и сооружений. Документ призван уменьшить «визуальный шум», упорядочив размещение рекламных конструкций.



Рисунок 38

Утвердить данный документ планируется в марте 2018 года.

### ХIII. Расселение ветхого аварийного жилья

Расселение и снос аварийного жилья – одна из основных задач Новосибирска.

За период с 2012 по 2017 годы в рамках Региональной адресной программы НСО и городских ВЦП расселено **236** многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу (Рисунок 39)



Рисунок 39

В декабре 2017 года Региональная адресная программа завершила свое действие. Срок действия городской Программы по расселению домов продлен на 2018 год, это позволит дополнительно расселить **6** аварийных домов.

Одной из основных проблем при расселении аварийного жилья в 2017 году была крайне низкая стоимость 1 кв.м. при определении размера субсидии из бюджета Новосибирской области - **35 980 руб.** При этом, показатель средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилых помещений по НСО на IV квартал 2017 года, утвержденный приказом Минстроя РФ, составляет **40 114 руб.**, что уже гораздо ниже стоимости, предлагаемой на рынке города (Рисунок 40)



Рисунок 40

По состоянию на 01.01.2018 на территории города подлежат сносу и расселению **211 многоквартирных домов** (Рисунок 41)



Рисунок 41

В настоящее время мэрия города Новосибирска осуществляет подготовку новой муниципальной программы по расселению аварийного жилищного фонда. Срок действия данной программы запланирован на 5 лет с **2019 по 2023 годы**. В муниципальную программу будут включены **174 домов** (без учета 37 домов, расселяемых в текущем году). Предполагаемый объем финансирования для реализации всех мероприятий программы составит порядка **5,2 млрд. рублей** (исходя из стоимости 1 дома=30 млн. руб.), при этом объем бюджетных средств составит порядка **3 млрд. рублей** (Рисунок 42)

За счет средств бюджетов различных уровней планируется расселить **98 домов**. К расселению **76 домов** планируется привлечь строительные компании путем проведения аукционов на право заключения договоров об РЗТ, тем самым привлечь инвестиции в объеме **2,2 млрд. рублей** (Рисунок 42)



Рисунок 42

#### XIV. Развитие застроенных территорий

В настоящее время остаются действующими **33** договора о развитии застроенных территорий (**131 дом**), **10** из которых заключены в 2017 году, прорабатывается возможность развития ещё **35** территорий со сносом **359** многоквартирных домов.

Динамика заключения договоров о РЗТ и привлеченных инвестициях представлена ниже (Рисунок 43)



Рисунок 43

Расселение **131** дома потребовало бы отвлечение бюджетных средств в сумме **3 млрд. 900 млн. руб.**, но за счет реализации городской ВЦП по развитию застроенных территорий, на обязательства застройщиков по условиям заключенных договоров отнесены затраты, составляющие **2 млрд. 820 млн. руб.** Фактически на сегодняшний день удалось привлечь инвестиции в объеме **989,3 млн. руб.** (Рисунок 43)

## XV. Основные задачи на 2018 год

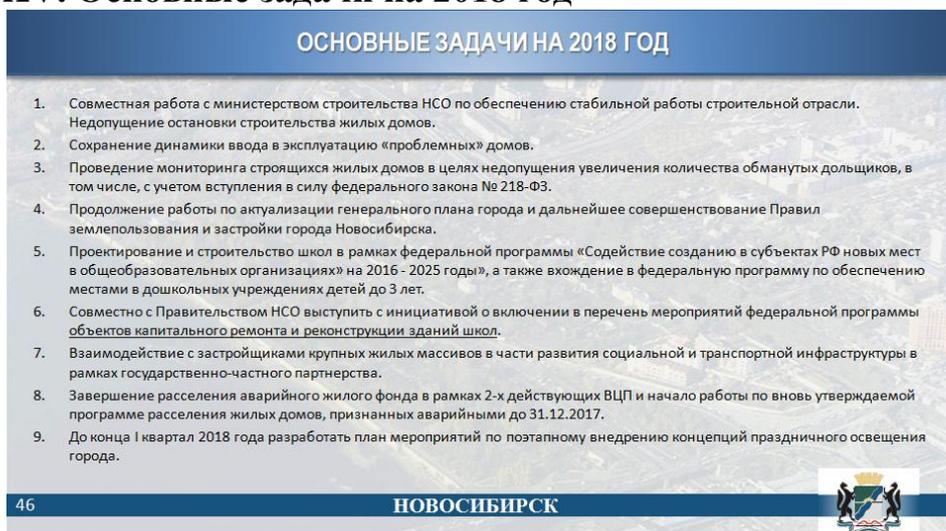


Рисунок 44

Основными задачами на 2018 год являются: (Рисунок № 44)

1. Совместная работа с министерством строительства НСО по обеспечению стабильной работы строительной отрасли. Недопущение остановки строительства жилых домов.

2. Сохранение динамики ввода в эксплуатацию «проблемных» домов.

3. Проведение мониторинга строящихся жилых домов в целях недопущения увеличения количества обманутых дольщиков, в том числе, с учетом вступления в силу федерального закона № 218-ФЗ.

4. Продолжение работы по актуализации генерального плана города и дальнейшее совершенствование Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

5. Проектирование и строительство школ в рамках федеральной программы «Содействие созданию в субъектах РФ новых мест в общеобразовательных организациях» на 2016 - 2025 годы», а также вхождение в федеральную программу по обеспечению местами в дошкольных учреждениях детей до 3 лет.

6. Совместно с Правительством НСО выступить с инициативой о включении в перечень мероприятий федеральной программы объектов капитального ремонта и реконструкции зданий школ.

7. Взаимодействие с застройщиками крупных жилых массивов в части развития социальной и транспортной инфраструктуры в рамках государственно-частного партнерства.

8. Завершение расселения аварийного жилого фонда в рамках 2-х действующих ВЦП и начало работы по вновь утверждаемой программе расселения жилых домов, признанных аварийными до 31.12.2017.

9. До конца I квартал 2018 года разработать план мероприятий по поэтапному внедрению концепций праздничного освещения города.