

ЗАКОНЫ..... 4

**В интересах большинства**  
Госдума одобрила во втором чтении изменения в пенсионное законодательство

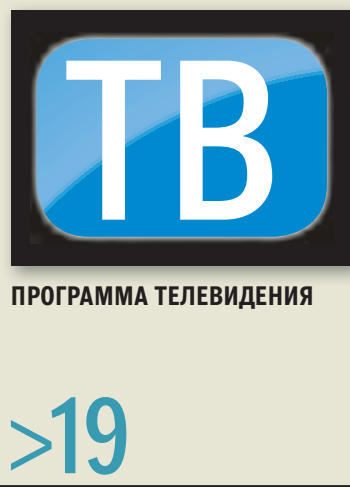


ИСТОРИЯ..... 25

**Семейный код**  
Почему сто лет назад большевикам не удалось построить «половой коммунизм»

ПРОФИЛАКТИКА..... 26

**«Сингапур», «Мичиган», что еще?**  
Какие вирусы гриппа поджидают нас в этом году и как уберечься



# Российская Газета



№ 216 (7679)  
27 сентября—3 октября 2018  
www.rg.ru

**НЕДЕЛЯ**

Общественно-политическая газета

ПЯТНИЦА 28 СЕНТЯБРЯ > СУББОТА 29 СЕНТЯБРЯ > ВОСКРЕСЕНЬЕ 30 СЕНТЯБРЯ > ПОНЕДЕЛЬНИК 1 ОКТЯБРЯ > ВТОРНИК 2 ОКТЯБРЯ > СРЕДА 3 ОКТЯБРЯ > ЧЕТВЕРГ 4 ОКТЯБРЯ

Тираж  
номера  
3 291 852



**НЕДВИЖИМОСТЬ** Как отдать свою квартиру в наем без посредников за один день ..... 10

## Деньги за сдачу

СОЦЗАЩИТА..... 9 КОШЕЛЕК..... 12 ИСТОРИЯ УСПЕХА..... 28–29 Я СДЕЛАЛ ЭТО..... 37

Услышали.  
«РГ» помогла 87-летней старушке получить слуховой аппарат

Скидки посыпались.  
Как реже делать спонтанные и ненужные покупки

О чем говорят машины.  
Робот из Перми начал завоевывать Америку и еще 25 стран

Сфинкс, Портос и Космонавт. В Сибири получилось вырастить 105 сортов винограда



# Реновация по-хабаровски

## Власти краевого центра расселяют бараки, используя собственные возможности и средства инвесторов-застройщиков

### ЖИЛЬЕ

✎ Александр Форин, Хабаровск

Пока правительство Российской Федерации совместно с регионами разрабатывает очередные механизмы расселения аварийного жилья, муниципалитеты вынуждены решать эту проблему по-своему.

Власти Хабаровска, например, в течение десяти лет развивают застроенные территории на условиях муниципально-частного партнерства. На месте снесенных барakov инвесторы за свой счет возводят современные многоэтажки.

#### По новой схеме

Большинство муниципалитетов расселяли людей из ветхих домов на средства федеральной программы «Жилье», которая завершилась год назад. Между тем в Хабаровске в нее вошел всего один дом, поскольку субсидию предоставляли только на строения, признанные аварийными до 1 января 2002 года.

— В 2007 году были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ. Органы местного самоуправления получили право развивать застроенные территории, на которых расположены непригодные для проживания дома, и выставлять их на аукцион. Инвесторы, победившие в ходе торгов, получают земельный участок с условием, что расселят на нем все ветхое жилье, — рассказывает и.о. заместителя директора департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации Хабаровска Иван Стицкий.

Муниципалитет активно начал использовать новую схему, которая позволяла в перспективе избавиться от аварийного жилищного фонда, улучшить архитектурный облик города, пополнить его бюджет, а главное — помочь хабаровчанам переехать из барakov в благоустроенные квартиры.

В Хабаровске появилась муниципальная адресная программа по сносу и расселению многоквартирных жилых домов (МКД) в целях развития застроенных территорий города, которая недавно была продлена до 2030 года.

— За десять лет в краевом центре было заключено 45 договоров с инвесторами о развитии застроенных территорий. При этом в горо-



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ХАБАРОВСКА

де 754 дома с большим процентом износа, фактически это бараки. Но в муниципальную программу включены только 254 — меньше половины. Ушли через аукционы 157, из них снесены 29, в процессе расселения 35 домов, — уточнил Иван Стицкий.

По его словам, строительных компаний, желающих заработать на освоении застроенных территорий и расселении аварийных домов, не так много. Тем не менее в Хабаровске сформировался свой пул застройщиков, которые не боятся брать за сложные проекты.

— Например, в рамках договора с муниципалитетом ООО «Управление инвестиционных программ» успешно развивает застроенную территорию в границах улиц Оборонной и Краснореченской. На месте некапитальных частных гаражей и пяти барakov будут построены три МКД разной этажности — свыше 43 тысяч квадратных метров жилья, плюс детский сад. Железобетонную коробку первой очереди жилого комплекса уже возвели, — уточнил Иван Стицкий.

#### Высокий уровень

Приход ижевской девелоперской группы «Талан» на строительный рынок Хабаровска стал для всех неожиданностью и... уроком.

— Нашим застройщикам стоит у ижевцев поучиться. Эти люди привыкли работать практически по мировым стандартам. Они успели показать себя надежным партнером в ходе реализации двух проектов, — говорит Иван Стицкий.

В июле 2017 года муниципалитет выставил на аукцион застроенную территорию в 1,2 гектара в переулке Батарейном в центре Хабаровска. Претендент был един-

ственный — группа «Талан». Победителю торгов по условиям договора требовалось расселить три барака — по восемь квартир в каждом. Застройщик обязан был сделать это до августа 2023 года, но справился гораздо быстрее.

— Уже в январе этого года люди начали переезжать, и к августу расселение завершилось. Все 24 семьи справили новоселья. Жилье у собственников строительная фирма выкупила. А для деся-

## Инвесторы получают земельный участок с условием, что расселят на нем все ветхое жилье

ти семей, проживавших в муниципальных помещениях по договору социального найма, приобрела квартиры на вторичном рынке. До передачи в муниципальную собственность жилье подготовили к заселению, оно прошло три экспертизы на соответствии санитарным, техническим и строительным нормам и правилам, — подчеркнул Иван Стицкий. — Важно и то, что застройщику удалось удовлетворить все просьбы и запросы жителей трех домов. Директор фирмы лично контролировал расселение каждой квартиры. Ижевцы привыкли работать четко и быстро.

Эта же компания в сентябре 2017 года получила право на развитие пяти гектаров застроенной территории Гупровского городка в самом центре Хабаровска, где расположены 29 барakov. Инвестор выложил за это 11,7 миллиона рублей. Объем частных инвестиций в проект составит около миллиарда.

На месте снесенных барakov хабаровский застройщик «Управление инвестиционных программ» возводит жилой комплекс «Петроглиф» в районе улиц Оборонная — Краснореченская.

— К сожалению, нет возможности быстро возвести там первую многоэтажку и предоставить квартиры жильцам барakov. Микрорайон по плану разделен на пять очередей. Первая — пять домов, 40 семей. 27 из них уже пере-

ехали в благоустроенные квартиры, — отметил Иван Стицкий. — Застройщик взял высокий темп. На развитие этой территории отведено 12 лет, однако строители настроены справиться за пять.

К такой прыти застройщика оказались не готовы хабаровские теплосети, у которых свои планы и программы. Они могли бы протянуть трубы к Гупровскому городку примерно за пять лет. Администрация города попросила помощи у правительства края.

#### ➤ МЕЖДУ ТЕМ

Одна из проблем, с которой инвесторы сталкиваются после победы на аукционе, — некапитальные гаражи, установленные на участке, отданном под развитие. Зачастую их владельцы ставят свои интересы выше городских. Сложность еще и в том, что гаражи, которые не убрали в срок, куда вывезти — для них нет арест-площадки. В Хабаровске застройщики берут на себя все затраты по перевозке гаража. В среднем это стоит около 25 тысяч рублей. Муниципалитет не устраняется от решения этой проблемы. Если речь идет о переезде ГСК, то мэрия старается помочь застройщику подыскать подходящую площадку для гаражного кооператива.

#### ➤ ВАЖНО

Действие программы по сносу и расселению многоквартирных жилых домов в целях развития застроенных территорий города Хабаровска продлено до 2030 года. Перечень домов, планируемых под снос, постоянно пополняется. Опыт мэрии Хабаровска по развитию застроенных территорий признан наиболее успешным и был включен конгрессом муниципальных образований в кодекс лучших практик, рекомендованных для внедрения в Российской Федерации.

Прошло межведомственное совещание, была составлена и одобрена сторонами дорожная карта, где поэтапно расписаны все мероприятия и сроки их выполнения.

#### Меняя подходы

Развитие застроенных территорий на условиях муниципально-частного партнерства в Хабаровске идет непросто.

Сегодня для новых аукционов определено около 30 территорий, но из местных инвесторов никто не согласился их занять. С одной стороны, это связано с финансовыми затруднениями. С другой — вступают в силу изменения в законе о долевом строительстве, по которому будет такая схема: один застройщик, один земельный участок и одно разрешение на строительство. Раньше можно было свободно распоряжаться деньгами, полученными от дольщиков.

Администрация Хабаровска пересматривает договоры, которые «зависли» на годы, потому что застройщики не выполняют свои обязательства. В прошлом году мэрия начала расторгать такие соглашения. Неосвоенные участки снова пойдут на аукцион.

Между тем не все ветхие дома и бараки включены в реестр адресной программы развития застроенных территорий.

— Одиноко стоящее здание не вызывает никакого интереса у застройщика — земельный участок мал, там не развернешься, — уточнил Иван Стицкий. — Есть и такие проблемные районы, как проспект 60-летия Октября. Там масса барakov, но они находятся в узкой полосе, где застройки не может быть: с одной стороны — железная дорога с санитарной защитной зоной, с другой — большая автотрасса. Мы отслеживаем ситуацию и рассчитываем на новый национальный проект — федеральную программу по расселению ветхого и аварийного жилья, которая сейчас готовится. Надеемся, что Хабаровск войдет в нее и благодаря федеральным деньгам решится проблема одиноко стоящих барakov.

### ЦИФРЫ И ФАКТЫ

754

✎ дома в Хабаровске с большим процентом износа.

254

✎ дома (2115 квартир) включены в муниципальную адресную программу по сносу и расселению МКД в целях развития застроенных территорий.

45

✎ участков — застроенных территорий — предоставлено инвесторам через открытые аукционы за десять лет.