

Программа реновации жилищного фонда в городе Москве



*Постановление правительства Москвы N 497-ПП от 1 августа 2017 г.
«Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».*

Вступило в силу 1 августа 2017 года.

Программа реновации принята на срок до 2032 года.

1. Общие положения

Программа реновации жилищного фонда в городе Москве (далее также – Программа реновации) подготовлена и реализуется в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»), Законом города Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», иными, принятыми в целях реализации указанных закона Российской Федерации и закона города Москвы, нормативными правовыми актами города Москвы на основании итогов голосования и результатов проведенных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, подведенных в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 2 мая 2017 г. № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве».

Реновация жилищного фонда в городе Москве – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

Программа реновации принимается на срок до 2032 года и позволит устранить накопленный за последние десятилетия дисбаланс развития городской среды и не допустить массового появления в ближайшие 10-15 лет аварийного жилищного фонда в городе Москве.

В Программу реновации включены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, в которых собственники жилых помещений и граждане, имеющие

право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, поддержали включение данных многоквартирных домов в Программу реновации.

Очередность сноса многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, устанавливается на основании утвержденной в целях ее реализации градостроительной документации (в том числе документации по планировке территории) с учетом технического состояния указанных многоквартирных домов.

В случае включения в Программу реновации многоквартирных домов, имеющих историческую и (или) архитектурную ценность, такие многоквартирные дома, в том числе в целях сохранения архитектурного облика сложившейся застройки, после освобождения всех помещений в таких многоквартирных домах в соответствии с Программой реновации подлежат сохранению.

Финансирование Программы реновации осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы, а также из иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информирование по вопросам осуществления реновации осуществляется путем опубликования соответствующей информации в печатных средствах массовой информации, предназначенных для обнародования (официального опубликования) нормативных правовых актов города Москвы, путем ее размещения на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти города Москвы, ином определенном указанным органом государственной власти сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также другими способами, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

2. Актуальность реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

2.1. Структура и характеристика жилищного фонда в городе Москве, возведенного в периоды индустриального домостроения.

Существующий жилищный фонд города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г. составляет 243,6 млн. кв. м.

Значительная часть жилищного фонда построена в эпоху индустриального домостроения, которая началась с плана реконструкции Москвы на 1951-1960 годы. Для решения поставленных задач была произведена модернизация строительной отрасли и ее организационная перестройка, связанная с индустриализацией строительства. Дальнейшее развитие домостроения условно делится на несколько периодов, имеющих определенные характерные особенности.

Первый период индустриального домостроения – период индустриального строительства в Москве многоквартирных домов с количеством этажей не более девяти по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1968 год, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий. К таким многоквартирным домам относятся в том числе крупнопанельные многоквартирные дома (серии 1-515, 1605-АМ, 1МГ-300, К-7, II-32, II-35), многоквартирные дома с неполным каркасом (серия 1-335), многоквартирные крупноблочные дома (серия 1-510), многоквартирные дома с кирпичными несущими стенами (серий 1-511, 1-513, II-34) и многоквартирные дома из объемных блоков. Квартиры в этих домах, как правило, имеют минимальные площади, в том числе площади жилых комнат и подсобных помещений, а также проходы через гостиную в кухню или в спальню.

Основной задачей строительства таких домов было решение проблемы обеспечения каждой семьи отдельной квартирой, и она во многом была решена. В 1949 году в Москве было введено в эксплуатацию 0,8 млн. кв. м жилья. Через 10 лет, в 1959 году, вводится 1,8 млн кв. м. В 1963-1964 годах, на пике «хрущёвского» строительства, уже было введено 2,5 млн. кв. м.

По мере внедрения технологии массового панельного строительства и поиска путей улучшения разработанных проектов был осуществлен переход ко второму периоду индустриального домостроения (примерно с середины 60-х до начала 70-х годов прошлого века). Для него характерны дома повышенной этажности (9, 12, 14, 16 этажей) и с более просторными и комфортными квартирами, например, таких серий панельных, каркасно-панельных и кирпичных домов, как 1-515/9м, 1605 АМ, II-49, И-209А и др.

Принятие «Единого московского каталога индустриальных унифицированных изделий» ознаменовало наступление третьего периода индустриального домостроения (с начала и до середины 1970-х). С введением этого каталога проектирование и производство домов было систематизировано. Домостроительные комбинаты начали производить определенные наборы деталей, узлов и их наборы для монтажа зданий. На их основе спроектированы новые типовые серии крупнопанельных, каркасно-панельных и блочных домов высотой от 12 до 25 этажей - П-44, II-68, П-3, П-42, П-22, 1МГ-601 и другие.

С середины 1970-х годов начался четвертый период индустриального домостроения, характеризующийся поисками и реализацией принципов индивидуализации застройки на основе типовых серий. К нему относятся в основном крупнопанельные дома серий П-46, П-47, П-55, И-700А, а также другие, в том числе панельно-блочные (И-522А) и крупноблочные (И-41А) многоквартирные дома.

С начала 1990-х годов можно определить пятый период индустриального домостроения. В это время модернизированы или разработаны новые серии панельных домов, такие как, например, П-44Т, П-44М, ПЗМ, П46М, ПД4, П55М, КОПЭ и другие.

2.2. Программа комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения и ее итоги.

К концу 1990-х годов значительная часть жилищного фонда, построенного в первый период индустриального домостроения, достигла высокой степени износа.

В этой связи Правительством Москвы был проведен анализ данных о состоянии пятиэтажных домов первого периода индустриального домостроения, позволивший определить

стратегию комплексной реконструкции районов с такими многоквартирными домами.

Было установлено, что наибольшей степени морального и физического износа достигли дома отдельных серий **К-7, II-32, II-35, 1605-АМ, 1МГ-300**, которые было предложено снести, предварительно переселив их жителей. При этом снос многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения иных серий, таких как 1-515, 1-510, 1-511, 1-477, 1-513, 1-335, II-34, не предусматривался.

Для обеспечения комплексной реконструкции кварталов пятиэтажной застройки Правительством Москвы в конце 1990-х годов был принят ряд городских нормативных правовых актов, наиболее значимым из которых является постановление Правительства Москвы от 6 июля 1999 г. № 608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года». Предстояло снести **1722** панельных пятиэтажных дома определенных в указанном постановлении серий в объеме около **6,3** млн. кв. м.

По состоянию на 1 августа 2017 г. в рамках реализации программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения осуществлен снос **1671** дома площадью **6,1** млн. кв. м, что составляет около **97** % от всего объема программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения.

В рамках реализации программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения из пятиэтажных многоквартирных домов «сносимых» серий в современное комфортное жилье переселено более **160** тысяч семей, более **450** тысяч жителей. При реализации программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения обеспечена комплексная квартальная застройка с необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

В Центральном, Северном, Южном, Юго-Восточном, Восточном, Северо-Западном и Зеленоградском административных округах города Москвы снос пятиэтажных жилых домов «сносимых» серий полностью завершен. Остаточный снос составляет **51** дом площадью **0,2** млн. кв. м.

Выполнение обязательств в части сноса заявленного объема пятиэтажного жилищного фонда в полном объеме планируется в ближайшие два года.

Таким образом, реализация программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения, проводимой Правительством Москвы с 1999 года, подходит к завершению.

2.3. Характеристика текущего состояния домов первого периода индустриального домостроения и обоснование актуальности реализации Программы реновации.

2.3.1. Несмотря на реализацию программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения по сносу многоквартирных домов «сносимых» серий (К-7, II-32, II-35, 1605-АМ, 1МГ-300), в городе Москве остается значительный объем жилищного фонда, достигшего высокой степени морального

и физического износа, который требует обновления.

В состав такого жилищного фонда входят многоквартирные дома с количеством этажей не более 9, возведенные по типовым проектам в период с 1957 по 1968 годы, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий (многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения), которые ранее не были отнесены к «сносимым» сериям многоквартирных домов, а также аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома.

Указанные многоквартирные дома проектировались без расчета на их капитальный ремонт, который при его выполнении не приведет к качественному изменению характеристик жилья и повышению комфортности проживания по следующим причинам.

Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества основных элементов многоквартирных домов с 2015 года осуществляется в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы.

Многоквартирные дома в городе Москве в установленном порядке включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы». Указанная Региональная программа предусматривает периоды выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества применительно к каждому дому (ремонт инженерных коммуникаций, фасада, крыши и пр.).

Вместе с тем в многоквартирных домах первого периода индустриального домостроения, возведенных по типовым проектам, имеются конструктивные недостатки. В значительном количестве таких домов отсутствуют подвальные помещения и доступ к коммуникациям, что наряду с высоким износом конструкций приводит к невозможности их капитального ремонта. В частности, при аварийных протечках нет открытого доступа к инженерным коммуникациям. В результате модернизация инженерной инфраструктуры в таких домах практически невозможна.

При осуществлении контроля за ходом проведения капитального ремонта специалисты столкнулись с трудностями, связанными с конструктивными особенностями многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения. В целом ряде домов в квартирах отсутствуют стандартные отопительные приборы под окнами, трубы регистров отопления квартир вмонтированы в поперечные панели, что не обеспечивает нормативной внутренней температуры. Прокладка новых стояков с установкой отопительных приборов открытым способом значительно уменьшает полезную площадь квартир. В некоторых случаях возникает необходимость срезки балконов при отсутствии технической возможности их последующего восстановления без частичной разборки наружных стен.

При формировании адресного перечня многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, были учтены результаты мониторинга технического состояния жилищного фонда, проводимого Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

По итогам обследования несущих и ненесущих элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения и ана-

логичных им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирных домов Государственной жилищной инспекцией города Москвы было выявлено, что техническое состояние многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик строительных конструкций и в ближайшие **10–15** лет перейдет в недопустимое состояние. Проведение ремонтных работ в таких строениях не улучшит условия проживания и ситуацию с соблюдением мер безопасности граждан.

Учитывая изложенное, дальнейшая эксплуатация многоквартирных домов, включенных в программу реновации, в ближайшее время приведет к массовому росту аварийного жилья в городе Москве.

2.3.2. Одной из основных целей, поставленных Президентом Российской Федерации В.В. Путиным на заседании Государственного совета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности, состоявшемся 17 мая 2016 г., а также ключевой задачей государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», является повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения.

Обеспеченность жильем согласно действующей Государственной программе города Москвы «Жилище» (постановление Правительства Москвы от 27 сентября 2011 г. № 454-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Жилище») оценивается на уровне 19,7 кв.м, на человека. Данный показатель является наименьшим в сравнении с крупными городами-миллионниками России (рисунок 1) и крупными мегаполисами мира (рисунок 2).

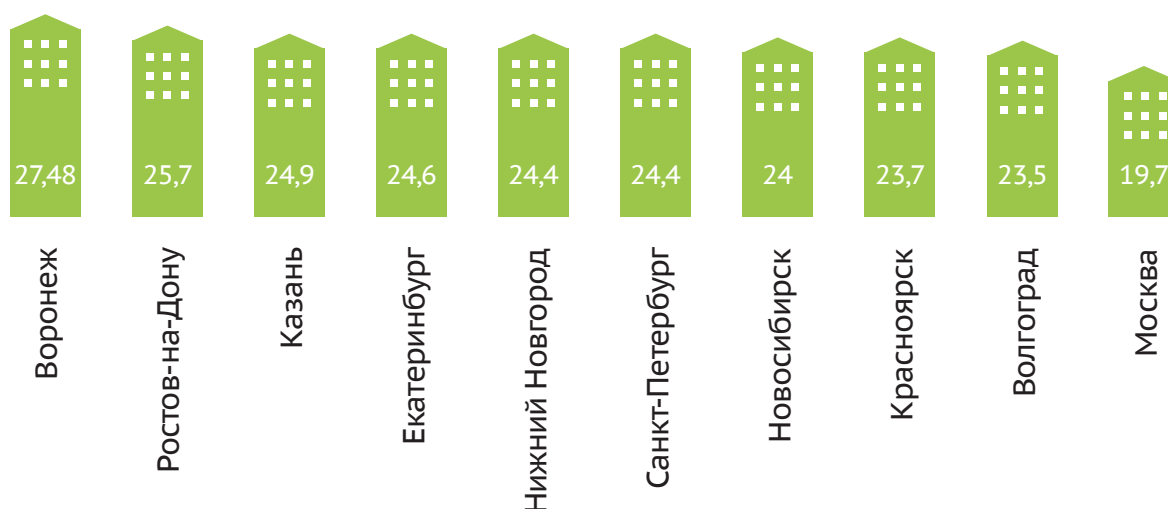


Рисунок 1. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городах России, кв.м.

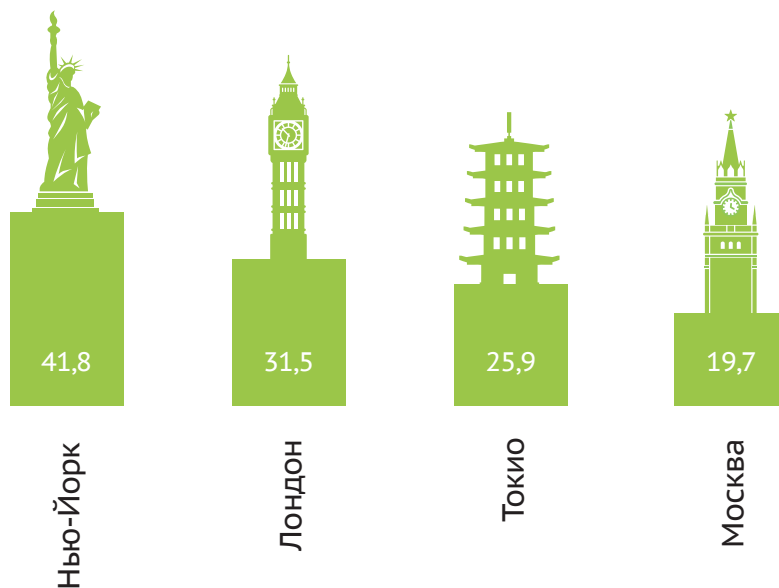


Рисунок 2. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя по итогам 2016 года в крупных мегаполисах мира, кв.м.

Реализация Программы реновации, предусматривающей качественное обновление жилищного фонда, позволит улучшить показатель обеспеченности жильем граждан.

2.3.3. Сложившиеся кварталы жилой застройки, в которых расположены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, формировались без учета требований к комфортной городской среде. Для этих кварталов характерны невысокие показатели обеспеченности жилищным фондом, значительное снижение потребительских характеристик жилья.

Реализация Программы реновации будет способствовать устойчивому развитию жилых территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории с учетом экономических, социальных, иных общественных интересов, позволит сформировать новый, современный облик столицы Российской Федерации.

2.3.4. В Правительство Москвы за последние годы поступали массовые обращения граждан с просьбой включить дома «несносимых» серий в программу комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения. В 2016–2017 годах с инициативой о необходимости разработки новой программы реновации выступили многие муниципальные образования города Москвы, Общественная палата г. Москвы. В поддержку Программы реновации неоднократно высказывались депутаты Московской городской Думы.

Учитывая изложенное, реализация Программы реновации является одной из наиболее значимых и приоритетных задач Правительства Москвы в области жилищной и градостроительной политики. Ее выполнение позволит обновить жилищный фонд в городе Москве, повысит уровень доступности и комфортности жилья, будет способствовать росту обеспеченности жильем населения столицы, а также приведет к качественным изменениям городской среды.

3. Задачи Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

3.1. Основная задача Программы реновации - не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в городе Москве и одновременно скорректировать накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития города и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

Реализация Программы реновации способствует достижению целей и одной из задач государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. №323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», таких как повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, повышение качества и надежности предоставления жилищнокоммунальных услуг населению, формирование комфортной городской среды.

Очередность выполнения мероприятий по реализации Программы реновации согласуется с утверждаемой для этих целей градостроительной документацией, техническим состоянием многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, механизмами финансирования и социально-экономическими факторами градостроительного развития столицы.

Реновация жилищного фонда осуществляется с учетом развития сети объектов инфраструктуры, создания дополнительных условий для развития человеческого потенциала, экологии, что обеспечивает комплексное развитие территории в соответствии с современными требованиями к городской среде.

3.2. При реализации Программы реновации также планируется решение следующих задач:

3.2.1. Формирование полицентрической структуры города. Повышение пешеходной доступности необходимых для обеспечения жизнедеятельности объектов, снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру. Уменьшение перепробега автотранспорта.

3.2.2. Создание новой планировочной структуры городской среды со смешанной функцией, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы. Организация рабочих мест и мест проживания в границах планировочной структуры.

3.2.3. Строительство энергоэффективных многоквартирных домов, снижение затрат на их эксплуатацию.

3.2.4. Улучшение экологической обстановки.

3.2.5. Обновление и модернизация инженерной инфраструктуры.

3.2.6. Формирование современного архитектурного облика города Москвы.

4. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

4.1. В предусмотренный Программой реновации перечень многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения, аналогичных им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация, включены только те многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирных домов, в которых собственники и наниматели жилых помещений большинством не менее двух третей поддержали включение таких многоквартирных домов в проект программы реновации жилищного фонда в городе Москве в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 2 мая 2017 г. № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве».

4.2. Многоквартирный дом, включенный в Программу реновации, может быть исключен из нее на любом этапе ее реализации (до дня заключения первого договора социального найма в отношении равнозначного жилого помещения или до дня заключения первого договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, в том числе вследствие предоставления равноценного возмещения, но не менее чем в течение 90 дней со дня принятия решения о реновации) в соответствии с частью третьей статьи 71 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации».

4.3. Всем собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, взамен таких жилых помещений будут бесплатно предоставляться равнозначные помещения, одновременно соответствующие следующим требованиям:

4.3.1. Жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения.

4.3.2. Такое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством города Москвы, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом города Москвы.

4.3.3. Такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же районе города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в Программу реновации (при этом границы указанного района определяются по состоянию на 1 января 2017 г.), за исключением случая, если многоквартирный дом расположен в Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административных округах города Москвы. В этом случае равнозначное жилое помещение предоставляется в границах административного округа города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в Программу реновации.

4.4. Вместо равнозначного жилого помещения собственник жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с ним членам его семьи взамен освобождаемого ими жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма. При наличии их письменного заявления равнозначное жилое помещение предоставляется им на праве собственности.

4.6. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной нормативным правовым актом города Москвы, во внеочередном порядке и на условиях, установленных нормативным правовым актом города Москвы.

В случае отказа указанных в абзаце первом настоящего пункта граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы, им предоставляется равнозначное жилое помещение либо равноценное возмещение. При этом такие граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, до получения ими жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с данного учета.

4.7. Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, со дня утверждения Программы реновации.

4.8. Ветеранам, одиноким и (или) одиноко проживающим гражданам, достигшим пенсионного возраста, инвалидам, малоимущим гражданам, многодетным семьям, а также иным категориям граждан, установленным нормативным правовым актом города Москвы, оказывается содействие при переселении в связи с реализацией Программы реновации.

4.9. Собственникам нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, гарантируется предварительное и равноценное возмещение в связи с изъятием таких нежилых помещений для государственных нужд города Москвы.

4.10. Субъекты малого и среднего предпринимательства при прекращении права аренды находящихся в собственности города Москвы нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, имеют право на заключение нового договора аренды нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы и являющегося равнозначным в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 171 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на тех же условиях, что и ранее заключенный договор аренды нежилого помещения, и на срок, оставшийся до его истечения, без

проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы. При этом если срок ранее заключенного договора аренды нежилого помещения истек, но указанный договор считается возобновленным, новый договор аренды нежилого помещения заключается на 10 лет.

4.11. Территория для строительства многоквартирных домов, предназначенных для переселения, обеспечивается объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с документами территориального планирования, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством о градостроительной деятельности.

Показатели обеспеченности жителей многоквартирных домов, предназначенных для переселения, объектами социальной инфраструктуры, а также показатели территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры для жителей указанных многоквартирных домов определяются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы, а также с учетом текущей обеспеченности конкретной территории указанными объектами социальной инфраструктуры.

4.12. При реализации Программы реновации должно быть обеспечено создание комфортной среды проживания граждан, в том числе путем установления дополнительных требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров прифасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

4.13. В целях реализации Программы реновации должно быть обеспечено строительство предназначенных для переселения монолитных (сборно-монолитных) многоквартирных домов, многоквартирных домов из современных панельных конструкций. Такие многоквартирные дома должны обладать высокой энергетической эффективностью и соответствовать современным стандартам по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.

4.14. При реализации Программы реновации Правительством Москвы обеспечивается соблюдение иных гарантий жилищных и имущественных прав собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, нанимателей жилых помещений, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации», иными федеральными законами, нормативными правовыми актами города Москвы.

5. Укрупненный порядок реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

5.1. После утверждения Программы реновации жилищного фонда в городе Москве реализуются следующие мероприятия:

5.1.1. Формирование нормативной правовой базы города Москвы для реализации Программы реновации.

5.1.2. Подготовка градостроительной документации, необходимой для реализации Программы реновации, и определение этапов реализации Программы реновации, сроков их выполнения (по мере утверждения указанной градостроительной документации).

5.1.3. Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, предназначенных для переселения.

5.1.4. Обеспечение выполнения необходимых мероприятий по созданию комфортной среды проживания, благоустройству территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.

5.1.5. Обеспечение необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.

5.1.6. Переселение жителей многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, в равнозначные жилые помещения или предоставление равноценного возмещения в денежной или натуральной форме. Приобретение жителями многоквартирных домов за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы.

5.1.7. Снос многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, после завершения переселения жителей таких домов в равноценные жилые помещения или предоставления им равноценного возмещения, а также после предоставления всем собственникам нежилых помещений предварительного и равноценного возмещения за их нежилые помещения.

5.1.8. Строительство взамен снесенных домов, включенных в Программу реновации, новых многоквартирных домов, предназначенных для переселения, и выполнение мероприятий, предусмотренных пунктами 5.1.4, 5.1.5 и 5.1.6 настоящего раздела.

6. Подходы к реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

6.1. С учетом накопленного опыта реализации программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения и для решения задач Программы реновации жилищного фонда в городе Москве планируется проведение в том числе следующих работ:

6.1.1. Совершенствование нормативно-правовой базы и градостроительных процедур с целью сокращения сроков проектирования и строительства.

6.1.2. Применение новых стандартов отделки квартир и благоустройства.

6.1.3. Расширение состава проектов планировки территории в целях детальной проработки и выбора оптимального варианта реализации Программы реновации в границах территории и повышения качества проектных решений.

6.1.4. Комплексный подход к формированию комфортной городской среды при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

7. Совершенствование нормативного правового регулирования в целях обеспечения реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

Одним из направлений совершенствования нормативно-правовой базы является разработка и утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом города Москвы от 25 июня 2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2014 г. № 801-ПП «Об утверждении Положения о содержании, порядке подготовки, утверждения и изменения нормативов градостроительного проектирования города Москвы».

Разработка и утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется в целях формирования стандартов комплексного проектирования территорий в части развития жилищного фонда, социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, создания мест приложения труда, обеспечения безопасных условий жизнедеятельности с учетом специфики реализации проектов реновации территории кварталов существующей жилой застройки.

Нормативы градостроительного проектирования города Москвы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности жителей объектами регионального значения. По состоянию на 2017 год на территории города

Москвы разработаны и утверждены региональные нормативы градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения (постановление Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 945-ПП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения»).

Дальнейшее утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования в отношении объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, иных объектов, указанных в постановлении Правительства Москвы от 23 декабря 2014 г. № 801-ПП «Об утверждении Положения о содержании, порядке подготовки, утверждения и изменения нормативов градостроительного проектирования города Москвы», позволит сформировать взаимосвязанную и согласованную систему норм градостроительного развития территории с учетом современных стандартов качества проживания и формирования комфортной городской среды с учетом специфики реализации проектов реновации жилищного фонда.

8. Применение новых стандартов отделки квартир и благоустройства

8.1. В целях обеспечения комфортности многоквартирных домов, возводимых в рамках Программы реновации, внедряются новые подходы к проектированию жилых зданий:

8.1.1. Применение улучшенной отделки в квартирах.

8.1.2. Организация входов в подъезд, обеспечивающих удобный доступ для маломобильных граждан и семей с детьми.

8.1.3. Увеличение высоты потолков.

8.1.4. Застекление лоджий и балконов.

8.1.5. Организация мест для установки кондиционеров.

8.1.6. Обеспечение улучшенной звукоизоляции.

8.1.7. Размещение на первых нежилых этажах объектов инфраструктуры повседневного спроса.

8.2. Энергетическая эффективность новых многоквартирных домов является важным показателем при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

Анализ существующего пятиэтажного жилищного фонда показывает, что удельное энергопотребление на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение составляет от 286 до 350 кВтч/кв.м в год.

В Москве нормативное значение энергопотребления при проектировании и строительстве жилого фонда принято на уровне 160 кВтч/кв.м в год с учетом расхода электроэнергии на общие нужды, что составляет 60% от фактического энергопотребления пятиэтажного фонда.

8.3. Достигнуть требуемых результатов позволят разработанные, апробированные и действующие в настоящее время технологии:

8.3.1. Повышение уровня теплозащиты наружных стен, крыши, чердачных перекрытий, окон и балконных дверей. 8.3.2. Теплоизоляция внутридомовых инженерных сетей.

8.3.3. Установка общедомовых и квартирных приборов учета потребления тепловой энергии.

8.3.4. Установка общедомовых и квартирных приборов учета потребления воды.

8.3.5. Установка автоматизированного индивидуального теплового пункта – АИТП.

8.3.6. Установка терморегулирующих клапанов (терморегуляторов) на отопительных приборах.

8.3.7. Установка датчиков присутствия в местах общего пользования.

8.3.8. Частотное регулирование приводов насосов в циркуляционном трубопроводе системы горячего водоснабжения.

8.3.9. Использование приточно-вытяжных стеновых устройств с рекуперацией теплоты вытяжного воздуха.

Это позволит при строительстве жилых домов при реализации Программы реновации выйти на новый уровень комфорта, энергоэффективности, экологичности и защиты окружающей среды.

9. Расширение состава проектов планировки территории в целях реализации Программы реновации и повышения качества проектных решений

9.1. В целях реализации Программы реновации планируется расширить состав проектов планировки территории, что позволит в значительной степени определить архитектурный облик территории, в отношении которой осуществляются мероприятия в соответствии с Программой реновации.

Проекты планировки территорий, разрабатываемые для кварталов реновации, предусматривают не только развитие жилищного фонда, но и строительство объектов социальной инфраструктуры районного и межрайонного уровня.

При реализации проектных решений особое внимание уделяется развитию социальной инфраструктуры, обеспечивающих доступность для жителей социально значимых услуг, продуктов, товаров, в том числе: здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения, розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, культуры, досуга, физической культуры и спорта, охраны порядка, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций и др.

При определении потребности в номенклатуре и мощности объектов, запланированных к строительству или модернизации, учитывается: состояние фонда, мощность и нагрузка на функционирующую сеть организаций и учреждений. Реализация этих мероприятий направлена на повышение доступности социально значимых объектов и услуг, в том числе для маломобильных групп населения.

9.2. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории:

9.2.1. Должны быть расположены многоквартирные дома, подлежащие сносу в соответствии с Программой реновации.

9.2.2. Предусматривается строительство многоквартирных домов, предназначенных для переселения.

9.2.3. Предусматривается строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов транспортной, в том числе улично дорожной сети, парковочного пространства, социальной, инженерной инфраструктур в целях реализации Программы реновации.

9.2.4. Предусматривается строительство, реконструкция, капитальный ремонт иных объектов капитального строительства, необходимых для реализации Программы реновации, выполнение мероприятий, направленных на создание комфортной среды проживания граждан (формирование тротуаров прифасадной зоны (размещение входных групп, информационные конструкции и площадок сезонных (летних) кафе), пешеходной зоны (организация транзита пешеходов, в том числе маломобильных граждан, размещение мест кратковременного отдыха), зоны озеленения (выполнение санитарно-защитной и эстетической функции, размещение газона, деревьев и кустарников), технической зоны (содержание проезжей части, организация посадочных площадок остановок общественного транспорта, размещение технических средств организации дорожного движения), организация дворовых и внутриквартальных озелененных территорий, которые должны формироваться в виде единой системы, включающей участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне дворовых территорий (площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки), объекты рекреации (внутриквартальные скверы, бульвары, сады).

9.3. В целях реализации Программы реновации для территории реновации планируется разработка комплексных схем инженерного обеспечения (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение). В схему будет включено описание существующих и планируемых для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства, в том числе сведения о планируемом расположении точек подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям, о предельной свободной мощности существующих и планируемых для размещения указанных сетей, об их максимальной нагрузке. Это позволит сделать реновацию кварталов комплексной и модернизировать инженерные коммуникации в кварталах существующей застройки.

10. Комплексный подход к формированию комфортной городской среды при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

10.1. Реализация Программы реновации позволит сформировать комфортную среду проживания граждан, отвечающую современным стандартам развития мегаполисов. Формирование комфортной городской среды включает:

10.1.1. Развитие природных и озелененных территорий.

10.1.2. Развитие благоустроенных общественных пространств.

10.1.3. Совершенствование планировочной организации кварталов.

10.2. При реализации Программы реновации будут благоустроены озелененные территории (скверы, бульвары, площадки отдыха) в границах кварталов реновации и на прилегающих территориях.

Озеленение дворов, общественных территорий для удобства пешеходных связей и повседневного отдыха в виде устройства бульваров, скверов и отдельных рекреационных зеленых зон, а также озеленение общего пользования будет строго нормировано.

За счет формирования системы публичных пространств – бульваров, рекреационных зон, улиц и проездов – в районах увеличится доступность объектов инфраструктуры.

Также в соответствии с нормативными требованиями в границах кварталов реновации будут размещаться детские площадки, площадки тихого отдыха, спортивные площадки, внутриквартальные проезды, площадки автостоянок, площадки для выгула собак, хозяйственные площадки для мусорных контейнеров, осуществляться озеленение дворов, озеленение публичных территорий в виде устройства бульваров, скверов и отдельных рекреационных зеленых зон, озеленение общего пользования микрорайона.

10.3. Для территорий реновации преимущественно будет применяться квартальный принцип застройки. Четкое разграничение внутридворовых территорий будет одним из основных принципов застройки. В любой жилой застройке будут обязательно формироваться дворы как приватные территории с озеленением, площадками для тихого отдыха и пожарными проездами. Для транзита они будут закрыты самой конфигурацией жилых домов.

Общественные территории будут выделяться в пределах территории реновации и включать проезды, парковки, скверы, бульвары, то есть зоны утилитарного и рекреационного назначения.

10.4. Планировочная организация территории реновации позволит возводить жилые дома с единым фронтом застройки, более традиционным для города, чем хаотично расставленные объемы. По фронту улиц и внутриквартальных проездов в первых этажах домов предусмотрено размещение объектов торговли и обслуживания, что позволит создать насыщенную среду жилых улиц.