



АДМИНИСТРАЦИЯ
ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.02.2025 № 377

г. Хабаровск

Об итогах жилищного строительства
в 2024 году и планах на 2025 год

Развитие жилищного строительства в Хабаровском муниципальном районе Хабаровского края (далее – Хабаровский район) является одной из приоритетных задач социально-экономической политики администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края (далее – администрация Хабаровского района). В целях содействия развитию жилищного строительства, обеспечивающему повышение доступности и качества жилья для различных категорий граждан, проживающих на территории Хабаровского района, постановлением администрации Хабаровского района от 08.11.2021 № 1352 утверждена муниципальная программа «Развитие жилищного строительства в Хабаровском муниципальном районе Хабаровского края» (далее – Программа).

Управлением архитектуры и градостроительства администрации Хабаровского района регулярно осуществляется мониторинг эффективности выполнения комплекса мероприятий Программы, включающих:

1. Показатель по вводу в эксплуатацию жилищного фонда, установленный Правительством Хабаровского края для Хабаровского района на 2024 год составил 76100 кв. метров. Хабаровским районом предпринимались все необходимые меры для достижения данного показателя с учетом обеспечения безопасности жизни и здоровья будущих владельцев жилья, а также развития жилищного строительства на территории Хабаровского района в целом.

1.1. В результате сдано в эксплуатацию 8672 кв. метра. Из них:

- 747 индивидуальных жилых домов общей площадью 80351 кв. метр;
- один 5-ти этажный многоквартирный жилой дом на 44 квартиры общей площадью 2459 кв. метров в с. Тополево. Застройщик – Перебейнус А.З.;

- четыре блокированных жилых дома (9 блоков) общей площадью 862 кв. метра в с. Тополево, застройщики общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Магазин домов», Козлянский Н.В., Аюханов Р.И.

1.2. В 2024 году на территории Хабаровского района выдано:

- 686 уведомлений о соответствии параметров планируемых к строительству объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) общей площадью около 80000 кв. метров;
- 950 градостроительных планов земельных участков;
- разрешение на строительство 6-ти этажного многоквартирного жилого дома на 95 квартир в с. Тополево площадью 5778,8 кв. метров, застройщик ООО «Специализированный застройщик "Стройактив Плюс"»;
- разрешение на строительство 4-х этажного многоквартирного жилого дома на 100 квартир в с. Мирное общей площадью 5842,3 кв. метров, застройщик ООО «Специализированный застройщик "Восход Девелопмент"»;
- разрешение на строительство 9-ти этажного многоквартирного жилого дома на 129 квартир в с. Мирное, общей площадью 6856 кв. метров, застройщик ООО «Олимп»;
- продление разрешения на строительство объекта «Комплекс 5-ти этажных жилых домов "Твердохлебово"» общей площадью 5000 кв. метров в с. Мирное, застройщик общество с ограниченной ответственностью «Мирный дом»;
- продление разрешения на строительство объекта «Группа трехэтажных жилых домов № 13, 14, 15 в с. Тополево» общей площадью 5 259,02 кв. метров, застройщик публично правовая компания «Фонд развития территорий»;
- разрешение на строительство объекта «Коттеджный поселок на 12 блокированных жилых домов (24 блока) в с. Мичуринское» общей площадью 2500 кв. метров, застройщик Харламенко Т.П.;
- разрешение на строительство объекта «8 блокированных домов на 16 блоков в с. Матвеевка» общей площадью 2000 кв. метров, застройщик индивидуальный предприниматель Мезенцев В.А.;
- разрешение на строительство объекта «6 блокированных жилых домов (62 блока) в с. Матвеевка» общей площадью 7500 кв. метров, застройщик общество с ограниченной ответственностью «Лотос Парк».

2. Большие перспективы Хабаровский район связывает с комплексной застройкой территории. Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – это совокупность процедур, специально предусмотренных для освоения сравнительно больших площадей земли и строительства на них нескольких объектов капитального строительства.

В настоящее время определены следующие земельные участки под комплексную застройку:

2.1. Площадка площадью 23 га в с. Восточное, на которой уже построены школа и детский сад, а также предполагается строительство 238 индивидуальных жилых домов общей площадью 83640 кв. метров и 6 блокированных жилых домов общей площадью 8000 кв. метров. Застройщиком данной территории является ООО «Выгодное дело». В настоящее время ведется рассмотрение документации по планировке территории (проект меже-

вания, проект планировки).

2.2. Площадка площадью 7 га согласно заключенному договору о комплексном освоении незастроенной территории предоставлена ООО «Фьорд». ООО «Фьорд» утвердили документацию по планировке территории, которая предусматривает строительство 54 индивидуальных жилых домов с соответствующей инфраструктурой (детские площадки, зоны отдыха и т.д.) Ввод жилья составит около 10 100 кв. метров. В настоящее время ООО «Фьорд» согласно договору выполнило кадастровые работы на земельном участке и представило график строительства инженерной инфраструктуры и жилых домов. Начало срока освоения участка – 2025 год, после строительства дорог по очередям начнется строительство домов.

2.3. Площадка площадью 9 га в с. Матвеевка, договор заключен между администрацией Тополевского сельского поселения Хабаровского края и ООО «Хочу тут жить». Документация по планировке незастроенной территории утверждена постановлением администрации Хабаровского района. Данная документация предполагает строительство 85 жилых домов, из них 81 индивидуальный жилой дом и 4 блокированных дома (6 и 8 блоков), общая площадь домов составит 22 тыс. кв. метров. Также запроектирована спортивная площадка, зона отдыха и другие здания коммерческого назначения. В настоящее время застройщик готовится получить разрешение на строительство 17 домов.

2.4. По перспективе комплексного освоения территорий предлагается объединить три земельных участка в с. Мирное. Общая площадь составит 23 га под комплексную застройку с необходимым перечнем социальных объектов.

2.5. На контроле находится решение вопроса по передаче земельного участка площадью 15 га в с. Тополево под комплексную застройку с проектированием необходимых социальных объектов.

2.6. Определен земельный участок в с. Осиневая Речка, площадью 279 га, который планируется под комплексную застройку.

Основной проблемой по освоению комплексной застройки остается дефицит возможности подключений к ресурсам коммунальной сферы, что является сдерживающим фактором, препятствующим развитию многоквартирного жилищного строительства на территории Хабаровского района.

3. Значительное увеличение ввода жилья возможно за счет земельных массивов, которые предоставлены многодетным семьям для ИЖС на территории Хабаровского района.

В настоящее время на территории Хабаровского района располагается пять земельных массивов под ИЖС, сформированных и предоставленных Правительством Хабаровского края в 2012 – 2019 годах, на землях краевой собственности, общей площадью 321,93 га, с количеством предоставленных земельных участков – 1907.

Администрацией Хабаровского района сформировано 26 земельных массивов под ИЖС в 2012 – 2020 годах, общей площадью 269,70 га, с коли-

чеством сформированных земельных участков – 1539.

Согласно пункту 5.2 распоряжения Правительства Хабаровского края от 16.08.2013 № 595-рп «О мерах, направленных на организацию работы по бесплатному предоставлению в собственность земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей», предоставляемые земельные участки на момент предоставления должны были быть обеспечены необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, однако до настоящего времени участки инфраструктурой не обеспечены.

Этапы обеспечения инфраструктурой проходят последовательно, исходя из средств бюджета Хабаровского района, заложенных на определенный год, а также за счет краевых субсидий.

На первом этапе необходима разработка и утверждение проекта планировки и межевания рассматриваемой территории (далее – ППТ и ПМТ). Во втором этапе (на основании документации по ППТ и ПМТ) разрабатывается проектно-сметная документация на строительство автомобильных дорог, которая проходит Государственную экспертизу. Третий этап – выполняется непосредственно строительство инженерной инфраструктуры (автомобильных дорог).

3.1. В настоящее время проведена работа по разработке ППТ и ПМТ конгломератов земельных участков в следующих сельских поселениях Хабаровского района:

- Ракитненское сельское поселение, в районе с. Гаровка-1, 567 участков (ориентир – земельный участок 27:17:0329204:1963);
- Восточное сельское поселение, 685 участков (ориентир – земельные участки 27:17:0329201:2841, 27:17:0329201:2379);
- Восточное сельское поселение, 413 участков (ориентир – земельные участки 27:17:0329201:1554, 27:17:0329201:1555);
- Осиновореченское сельское поселение, с. Осиновая Речка, 146 участков (ориентир – земельный участок 27:17:0601201:248);
- Дружбинское сельское поселение, с. Дружба, 380 участков (ориентир – земельные участки 27:17:0000000:3712, 27:17:0000000:3542).

3.2. Выполнение второго и третьего этапов для данных территорий Хабаровского района могут быть осуществлены только за счет краевых субсидий. С целью их получения администрация Хабаровского района ежегодно принимает участие в Конкурсном отборе муниципальных образований Хабаровского края, для предоставления из краевого бюджета субсидий бюджетам муниципальных образований Хабаровского края на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований Хабаровского края на комплексное освоение и развитие территорий края в целях жилищного строительства (далее – Конкурсный отбор), проводимого министерством строительства Хабаровского края.

Конкурсный отбор проводится один раз в три года. Учитывая значительную потребность в обеспечении инфраструктурой массивов земельных участков, предоставленных многодетным семьям, целесообразно проведе-

ние ежегодного конкурсного отбора.

4. Развитие жилищного строительства невозможно без постоянной актуализации и синхронизации документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Систематическая корректировка документов территориального планирования является постоянной работой Управления архитектуры и градостроительства администрации Хабаровского района для поддержания этих документов в актуальном состоянии, отвечающем потребностям перспективного развития Хабаровского района.

4.1. Администрацией Хабаровского района за 12 месяцев 2024 год:

- утверждены генеральные планы Тополевского, Мичуринского, Мальшевского сельских поселений;
- утвержден проект внесения изменений в генеральный план Тополевского сельского поселения;
- разработаны генеральные планы Побединского и «Село Казакевичево» сельских поселений;
- актуализированы Правила землепользования и застройки 17 сельских поселений;
- завершено проведение работ по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о границах 70 населенных пунктов сельских поселений, входящих в состав Хабаровского района.

4.2. Проведены работы по внесению в ЕГРН сведений о границах 594 контуров территориальных зон, что составляет 96,9 процентов от общего количества контуров.

4.3. Начато проведение работ по исключению межселенных территорий в районе Ракитненского сельского поселения Хабаровского района и дальнейшему внесению изменений в закон Хабаровского края от 28.07.2004 № 208 «О наделении поселковых, сельских муниципальных образований статусом городского, сельского поселения и об установлении их границ».

4.4. Проведены работы по внесению изменений в Схему территориального планирования Хабаровского района, с целью размещения важных объектов краевого значения «Полигон» и «Автомобильный пункт пропуска Большой Уссурийский».

4.5. На 2025 год запланированы следующие работы в отношении сельских поселений Хабаровского района:

- утверждение проекта актуализации Схемы территориального планирования Хабаровского района, в целях актуализации и приведения материалов в соответствие действующему законодательству;
- утверждение проекта Генерального плана Побединского сельского поселения;
- утверждение проекта актуализации генеральных планов Осиновореченского, Князе-Волконского, «Село Казакевичево» сельских поселений;
- разработка и утверждение проекта актуализации генерального плана

Мирненского сельского поселения в соответствии с исполнением Дорожной карты пункта 1 раздела II Долгосрочного плана комплексного социально-экономического развития Хабаровской городской агломерации;

- разработка генерального плана Улика-Национального сельского поселения;

- разработка проекта генерального плана сельского поселения «Село Новокуровка»;

- разработка проекта актуализации генерального плана Корсаковского сельского поселения;

- актуализация правил землепользования и застройки Малышевского сельского поселения, по итогам утверждения генерального плана в 2024 году;

- актуализация правил землепользования и застройки Побединского сельского поселения, по итогам утверждения генерального плана в 2025 году.

В целях сохранения темпов строительства жилья в Хабаровском районе и улучшения жилищных условий наших граждан, администрация Хабаровского района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Управлению архитектуры и градостроительства администрации Хабаровского района (Ядрышникова Е.С.):

- 1.1. Обеспечить достижение планового показателя по вводу жилья в 2025 году, утвержденного Правительством Хабаровского края.

Срок – до 31.12.2025.

- 1.2. Оказывать всестороннюю консультативную помощь застройщикам.

Срок – постоянно, до ввода объекта в эксплуатацию.

- 1.3. Осуществлять контроль за исполнением договора № 56 от 09.08.2023 «О комплексном развитии незастроенной территории земельного участка с кадастровым номером 27:17:0300601:2217, расположенного в 200 метрах по направлению на юг от ориентира жилое здание, расположенное за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Восточное, ул. Придорожная, д. № 5».

Срок – согласно договору.

- 1.4. Осуществлять контроль за исполнением договора № 27 от 21.02.2024 «О комплексном развитии незастроенной территории части земельного участка с кадастровым номером 27:17:0601001:814, расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Краснореченское, в 90 метрах на северо-восток от участка № 7 по пер. Южному».

Срок – согласно договору.

- 1.5. Завершить работы по актуализации документов территориального планирования и градостроительного зонирования по:

- 1.5.1. Утверждению генерального плана Побединского сельского поселения Хабаровского района.

Срок – до 31.03.2025.

1.5.2. Внесению изменений в Схему территориального планирования Хабаровского района (2 часть).

Срок – до 30.09.2025.

1.5.3. Утверждению генерального плана и правил землепользования и застройки сельского поселения «Село Казакевичево» Хабаровского района.

Срок – до 01.08.2025.

1.5.4. Разработке и утверждению генеральных планов Мирненского, Улика-Национального, «Село Новокуровка» сельских поселений Хабаровского района.

Срок – до 20.12.2025

1.5.5. Разработке проекта внесения изменений в генеральный план Корсаковского сельского поселения Хабаровского района.

Срок – 20.12.2025.

1.5.6. Разработке правил землепользования и застройки Малышевского сельского поселения Хабаровского района.

Срок – 30.04.2025.

1.6. Разработке проекта по внесению изменений в Закон Хабаровского края от 28.07.2004 № 208 «О наделении поселковых, сельских муниципальных образований статусом городского, сельского поселения и об установлении их границ» в отношении границ Ракитненского сельского поселения Хабаровского района.

Срок – 20.11.2025.

2. Признать утратившим силу постановление администрации Хабаровского района от 10.06.2024 № 780 «Об итогах жилищного строительства в 2023 году и планах на 2024 год».

3. Управлению по обеспечению деятельности администрации Хабаровского района (Бокач А.В.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Хабаровского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовать в информационном бюллетене «Вестник Хабаровского района».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Хабаровского района Харина А.С.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального обнародования в форме официального опубликования.

Глава района



С.А. Будкин