

Российская Федерация  
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
города  
**РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ул. Б. Садовая, 47, Ростов-на-Дону, 344002  
тел. 244-13-23, факс 240-83-67

E-mail: [meria@rostov-gorod.ru](mailto:meria@rostov-gorod.ru)

13.04.2015 № 59-1/35

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю городской Думы –  
главе города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохиной

Уважаемая Зинаида Васильевна!

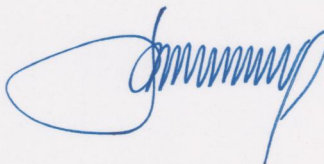
В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 39,41,44 Устава города Ростова-на-Дону прошу включить в повестку очередного заседания Ростовской-на-Дону городской Думы вопрос «Об утверждении муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы».

Проект муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы» откорректирован с учетом замечаний Ростовской-на-Дону городской Думы.

- Приложение:
1. Проект решения на 1 л. в 1 экз.;
  2. Пояснительная записка 3л. в 1 экз.;
  3. Проект муниципальной адресной программы 25 л. в 1 экз.

С уважением

глава Администрации  
города Ростова-на-Дону



С.И. Горбань

## Решение

2015

№

О принятии муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы

Одним из основных направлений в деятельности Администрации города является комплексная реконструкция общегородского центра. В настоящее время в городе существует целый ряд перспективных площадок, имеющих высокую градостроительную ценность и представляющих интерес потенциальных застройщиков, но освоение которых сдерживается из-за отсутствия необходимого инженерного обеспечения и наличия обременений в виде большого количества ветхого или морально устаревшего жилья.

При этом необходимы новые подходы к формированию облика города, которые отвечали бы его статусу, перспективам развития, градостроительным требованиям путем объединения городских программ с интересами частных инвесторов. Прежде всего, это переход от «точечного» строительства к комплексному проектированию, реконструкции, новому строительству и благоустройству крупных фрагментов городской среды, таких, как квартал, участок улицы, жилой или общественно-транспортный комплекс, с опережающим развитием инженерной и транспортной инфраструктур.

Решению названных задач способствуют принятые в 2006 году поправки в Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие возможность заключения органом местного самоуправления с застройщиками договоры о развитии застроенных территорий. Одним из требований Градостроительного кодекса РФ для реализации проектов развития застроенных территорий является наличие муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления (ч. 3 ст. 46.1). В этой связи возникла необходимость разработки и принятия муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону».

С целью дальнейшего обеспечения комплексной реконструкции центральной части города, руководствуясь статьями 39, 41, 44 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума

Решила:

1. Принять муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы» (приложение).

## Пояснительная записка

### О проекте муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы»

Одним из основных направлений в деятельности Администрации города является комплексная реконструкция общегородского центра. В настоящее время в городе существует целый ряд перспективных площадок, имеющих высокую градостроительную ценность и представляющих интерес потенциальных застройщиков, но освоение которых сдерживается из-за отсутствия необходимого инженерного обеспечения и наличия обременений в виде большого количества ветхого или морально устаревшего жилья.

При этом необходимы новые подходы к формированию облика города, которые отвечали бы его статусу, перспективам развития, градостроительным требованиям путем объединения городских программ с интересами частных инвесторов. Прежде всего, это переход от «точечного» строительства к комплексному проектированию, реконструкции, новому строительству и благоустройству крупных фрагментов городской среды, таких, как квартал, участок улицы, жилой или общественно-транспортный комплекс, с опережающим развитием инженерной и транспортной инфраструктур.

Решению названных задач способствуют принятые в 2006 году поправки в Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие возможность заключения органом местного самоуправления с застройщиками договоры о развитии застроенных территорий. Одним из требований Градостроительного кодекса РФ для реализации проектов развития застроенных территорий является наличие муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления (ч. 3 ст. 46.1). В этой связи возникла необходимость разработки и принятия муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону».

Программа разрабатывается на период 2015-2018 годы. В течение 2015-2018 г.г. на открытых аукционах будет реализовано право инвесторов на заключение договора о развитии застроенных территорий в границах элементов планировочной структуры – кварталов.

В 2015-2018 г.г. должны быть созданы необходимые организационные и правовые условия для обеспечения реализации основных задач программы, в том числе проведение аукционов на право заключения договоров на развитие застроенных территорий и заключение с инвесторами - победителями аукционов договоров о развитии застроенной территории.

Для развития застроенных территорий отобраны элементы планировочной структуры (кварталы) расположенные в границах II и III расчетно-градостроительных районов (РГР) г. Ростова-на-Дону и на территории Пролетарского района, в отношении которого разработана и утверждена документация по планировке в соответствии с действующим законодательством.

В программу включены следующие элементы планировочной структуры (кварталы) :

1. ул. Нижнедонская, пер. Соборный, ул. Донская, пер. Семашко, ул. Береговая (часть квартала);

2. ул. 1-я Пролетарская, ул. Мясникова, ул. 1-я линия, ул. 3-я линия (часть квартала);
3. пер. Газетный, ул. Серафимовича, ул. Социалистическая, просп. Ворошиловский (часть квартала);
4. просп. Соколова, ул. Седова, ул. Станиславского, просп. Чехова (часть квартала);
5. ул. Ульяновская, ул. Донская, пер. Соборный, пер. Семашко;
6. ул. Московская, ул. Темерницкая, пер. Газетный, пер. Семашко;
7. ул. Донская, пер. Газетный, ул. Береговая, пер. Семашко.

В рассматриваемых кварталах расположены многоквартирные жилые дома, физический и моральный износ которых достиг предельных значений, индивидуальная ветхая застройка из малоценных материалов, а также нежилые строения, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам.

В настоящей программе сформирован адресный перечень многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, планируемых к реконструкции по следующим критериям:

1. Многоквартирные жилые дома, признанные таковыми в соответствии с установленным порядком на основании постановлений Администрации города.

2. Ветхой малоценной застройки, материал стен которой составляют недолговечные строительные материалы (высокий процент износа, год постройки первой половины XX века – до 1950-60 годов).

3. Наличие застройки, не соответствующей градостроительным регламентам по этажности и видам застройки.

4. Наличие объектов культурного наследия, подлежащих реконструкции.

5. Размещение объектов в зоне реконструкции и первоочередной реконструкции центральной части города (решение коллегии Администрации города от 11 ноября 1996 № 35).

Указанные критерии используются как в совокупности признаков, так и при наличии одного из критериев, имеющих доминирующее значение для данного участка высокой градостроительной ценности. В настоящей программе сформирован перечень многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, реконструкции (объекты культурного наследия) и адресный перечень многоквартирных жилых домов, жилых домов с высоким процентом износа, год постройки конец XIX-первая половина XX века, ветхое жильё (по данным МУПТиОН на 2006-2010 года, Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики, администраций Кировского, Ленинского района) и не соответствующие градостроительным регламентам территориальных зон.

Основными целями реализации программы являются:

1. Повышение уровня и качества жизни населения города и создание благоприятных условий проживания на основе комплексной реконструкции территории сложившейся застройки.

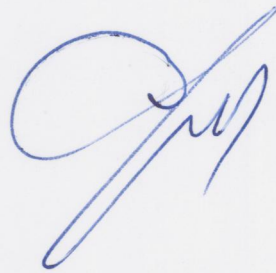
2. Максимально эффективное использование особо ценных в градостроительном плане территорий, включая объекты культурного наследия.

3. Увеличение инвестиционной привлекательности застроенных территорий на основе ликвидации не соответствующей градостроительным регламентам ветхой и аварийной застройки за счет использования средств частных инвесторов-победителей открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Главные задачи программы:

1. Выбор оптимальной стратегии реконструкции на основе максимально возможного сохранения исторически ценной застройки, проведения реновации существующей застройки и полной замены физически устаревшего жилого фонда.
2. Обеспечение устойчивого развития застроенных территорий города путем создания условий для размещения объектов социальной инфраструктуры и приведения жилого фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания.

Главный архитектор -директор  
Департамента  
архитектуры и  
градостроительства  
города Ростова-на-Дону



Ю.Я. Дворников

Приложение  
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы  
«Об утверждении муниципальной адресной программы  
«Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы»

## МУНИЦИПАЛЬНАЯ АДРЕСНАЯ ПРОГРАММА «РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ РОСТОВЕ-НА-ДОНУ НА 2015-2018 ГОДЫ»

### ПАСПОРТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ «РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ РОСТОВЕ-НА-ДОНУ НА 2015-2018 ГОДЫ»

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование программы                 | Муниципальная адресная программа развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы                                                                                                                                                                                                             |
| Инициатор разработки проекта программы | Администрация города Ростова-на-Дону                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Основание для разработки программы     | -Федеральный закон от 18.12.2006 N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"; решение Коллегии Администрации города N 65 от 26 декабря 2013 г. "О комплексном развитии новых и застроенных территорий города Ростова-на-Дону" |
| Муниципальные заказчики                | Администрация города;<br>Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону                                                                                                                                                                                                                            |
| Разработчики программы                 | Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цели и задачи программы                                         | <p>Цели:<br/>Обеспечение оптимального экономического развития территорий за счет сноса аварийной и малоценной застройки, не соответствующей градостроительным регламентам, в интересах муниципального сообщества, строительство новых и реконструкция существующих строений, развитие инженерной и социальной инфраструктур; обеспечения жителей благоустроенным, комфортабельным жильем.</p> <p>Задачи:<br/>-ликвидация аварийного жилого фонда в целях развития застроенных территорий;<br/>-обеспечение координации городских структур и инвесторов в работе с собственниками жилых и нежилых помещений<br/>-реконструкция территории городского центра, его архитектурного облика с санацией участков исторической застройки;<br/>- создание благоприятной и комфортной среды обитания, повышение уровня и качества жизни населения города.</p> |
| Сроки и этапы реализации программы                              | 2015-2018 годы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Структура программы, перечень подпрограмм, основных направлений | <p>Структура Программы:<br/>Паспорт муниципальной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы».</p> <p>Раздел 1. Характеристика текущего состояния соответствующей сферы социально-экономического развития города Ростова-на-Дону, содержание проблемы, анализ причин ее возникновения, обоснование необходимости ее решения программными методами.</p> <p>Раздел 2. Основные цели и задачи муниципальной адресной программы.</p> <p>Раздел 3. Система программных мероприятий:</p> <p>Раздел 4. Механизм реализации, управление муниципальной программой и контроль за ходом ее реализации.</p> <p>Раздел 5 Элементы планировочной структуры –кварталы, в границах которых расположены объекты капитального строительства</p>                                                                            |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | (многоквартирные жилые дома, жилые дома), включенные в муниципальную адресную программу:<br>5.1 Адресный перечень многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу<br>5.2. Адресный перечень многоквартирных жилых домов планируемых к реконструкции (объекты культурного наследия).<br>5.3. Адресный перечень многоквартирных домов и жилых домов, планируемых к сносу. |
| Исполнитель программы | Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;<br>Департамент строительства и перспективного развития города;<br>Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики;<br>МКУ «Фонд имущества города Ростова-на-Дону»;<br>МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» районов города;<br>Отраслевые (функциональные) органы Администрации города.               |

## Раздел 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ СФЕРЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ, СОДЕРЖАНИЕ ПРОБЛЕМЫ, АНАЛИЗ ПРИЧИН ЕЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ЕЕ РЕШЕНИЯ ПРОГРАММНЫМИ МЕТОДАМИ

Программа развития застроенных территорий в границах расчетно-градостроительных районов общегородского центра Ростова-на-Дону разработана в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 46.1) на основе :

- Генерального плана развития города Ростова, утвержденного Решением Ростовской-на-Дону городской Думы 24.04.2007 № 25.

- Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011 г. № 87 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции».

- Документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города, утвержденной постановлением Администрации города от 12.01.2010 № 3.

- Положением о признании помещения жилым помещением, жилого

помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28. января 2006 № 47 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 02.08.2007 № 494, от 08.04.2013 № 311).

В настоящее время в городе существует целый ряд перспективных площадок, имеющих высокую градостроительную ценность и представляющих интерес потенциальных застройщиков, но освоение которых, сдерживается из-за отсутствия необходимого инженерного обеспечения и наличия обременений в виде большого количества ветхого или морально устаревшего жилья.

При этом необходимы новые подходы к формированию облика города, которые отвечали бы его статусу, перспективам развития, градостроительным требованиям путем объединения городских программ с интересами частных инвесторов. Прежде всего, это переход от «точечного» строительства к комплексному проектированию, реконструкции, новому строительству и благоустройству крупных фрагментов городской среды, таких, как квартал, участок улицы, жилой или общественно-транспортный комплекс, с опережающим развитием инженерной и транспортной инфраструктур.

Решению названных задач способствуют принятые в 2006 году поправки в Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие возможность заключения органом местного самоуправления с застройщиками договоры о развитии застроенных территорий. Одним из требований Градостроительного кодекса РФ для реализации проектов развития застроенных территорий, является наличие муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления (ч. 3 ст. 46.1). В этой связи возникла необходимость разработки и принятия муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону».

## Раздел 2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ

Программа развития застроенных территорий центральной части города Ростова-на-Дону на период 2014-2018 годы разрабатывается для обеспечения комплексного освоения в интересах всего муниципального сообщества.

Основными целями реализации программы являются:

1. Повышение уровня и качества жизни населения города и создание благоприятных условий на основе комплексной реконструкции территории сложившейся застройки.

2. Максимально эффективное использование особо ценных в градостроительном плане территорий.

3. Увеличение инвестиционной привлекательности застроенных территорий на основе ликвидации не соответствующей градостроительным

регламентам ветхой и аварийной застройки за счет использования средств частных инвесторов- победителей открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Главными задачами программы являются:

1. Выбор оптимальной стратегии реконструкции на основе максимально возможного сохранения исторически ценной застройки (реконструкция и воссоздание объектов культурного наследия), и полной замены физически устаревшего жилого и нежилого фонда.

2. Обеспечение устойчивого развития застроенных территорий города путем создания условий для размещения объектов социальной инфраструктуры и приведения жилого фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания.

Программа разрабатывается на период 2015-2018годы. В течение 2015-2018 г.г. на открытых аукционах будет реализовано право инвесторов на заключение договора о развитии застроенных территорий в границах элементов планировочной структуры – кварталов.

В 2015-2018 г.г. должны быть созданы необходимые организационные и правовые условия для обеспечения реализации основных задач программы, в том числе проведение аукционов на право заключения договоров на развитие застроенных территорий и заключение с инвесторами - победителями аукционов договоров о развитии застроенной территории.

Для развития застроенных территорий отобраны элементы планировочной структуры (кварталы) расположенные в границах II и III расчетно-градостроительных районов (РГР) г. Ростова-на-Дону и на территории Пролетарского района, в отношении которого разработана и утверждена документация по планировке в соответствии с действующим законодательством.

Застройка центральной части города формировалась на протяжении длительного периода в 18-20 веках и пережила ряд исторических потрясений, в период которых она деградировала, ветшала, восстанавливалась по временным стандартам военного времени, обновлялась ограниченно, капитальные ремонты практически не проводились, в результате в центральной части города сосредоточено значительное количество аварийной, малоценной и ветхой застройки.

Реализация проектов комплексной реконструкции центральной части города позволит привлечь средства инвесторов и получить значительный социально-градостроительный эффект.

В рассматриваемых кварталах расположены многоквартирные жилые дома, физический и моральный износ которых достиг предельных значений, индивидуальная ветхая застройка из малоценных материалов, а также нежилые строения, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам.

Учитывая эти факторы, а также наличие в городе утвержденного Генерального плана, городских нормативов градостроительного проектирования, решение о развитии застроенной территории в соответствии

с Градостроительным кодексом РФ может быть принято органом местного самоуправления. В настоящей программе сформирован адресный перечень многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, планируемых к реконструкции по следующим критериям:

1. Многоквартирные жилые дома, признанные таковыми в соответствии с установленным порядком на основании постановлений Администрации города.

2. Ветхой малоценной застройки, материал стен которой составляют недолговечные строительные материалы (высокий процент износа, год постройки первой половины XX века – до 1950-60 годов).

3. Наличие застройки, не соответствующей градостроительным регламентам по этажности и видам застройки.

4. Наличие объектов культурного наследия, подлежащих реконструкции.

5. Размещение объектов в зоне реконструкции и первоочередной реконструкции центральной части города (решение коллегии Администрации города от 11 ноября 1996 № 35).

Указанные критерии используются как в совокупности признаков, так и при наличии одного из критериев, имеющих доминирующее значение для данного участка высокой градостроительной ценности. В настоящей программе сформирован перечень многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, реконструкции (объекты культурного наследия) и адресный перечень многоквартирных жилых домов, жилых домов с высоким процентом износа, год постройки конец XIX-первая половина XX века, ветхое жильё (по данным МУПТиОН на 2006-2010 года, Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики, администраций Кировского, Ленинского района) и не соответствующие градостроительным регламентам территориальных зон.

## 2.1 Ожидаемые результаты

Увеличение объемов строительства нового строительства и обновление существующего фонда на территориях сложившейся застройки.

Комплексное развитие застроенных территорий, предполагающее формирование комфортной городской среды, развитие социальной, инженерной инфраструктуры, расширение налогооблагаемой базы, увеличение доходной части бюджета города.

Улучшение состояния окружающей среды, условий проживания жителей города за счет ликвидации ветхой застройки на реорганизуемых территориях.

Комплексное и устойчивое развитие территорий позволит обеспечить переселение граждан из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, переселение из ветхого жилого фонда, повышение качества коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания, освобождение земельных участков для нового строительства, развитие социальной, коммунально-бытовой инфраструктуры города Ростова-на-Дону.

### Раздел 3. СИСТЕМА ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

| № п/п | Наименование мероприятия                                                                                             | Исполнитель                                                                              | Срок реализации мероприятия | Ожидаемый результат                                 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1     | Подготовка документов для принятия решения о развитии застроенной территории                                         | Департамент архитектуры и градостроительства                                             | 2015-2018 гг.               | Постановление Администрации города                  |
| 2     | Подготовка документов для проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории | Департамент архитектуры и градостроительства                                             | 2015-2018г.г.               | Постановление Администрации города, проект договора |
| 3     | Проведение аукционов и заключение договоров о развитии застроенной территории                                        | МКУ «Фонд имущества г. Ростова-на-Дону»;<br>Департамент архитектуры и градостроительства | 2015-2018 гг.               | Договор                                             |

### Раздел 4. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ И КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ЕЕ РЕАЛИЗАЦИИ

Реализацию программы осуществляют структурные подразделения Администрации города, строительные организации и инвесторы-застройщики, победители аукционов. Порядок оформления исходно-разрешительной документации по развитию застроенных территорий регламентирован постановлением Администрации города от 15.10.2013 № 1150 «Об утверждении Положения «О порядке взаимодействия отраслевых (функциональных) и территориальных органов Администрации города при подготовке и принятии решений о развитии застроенной территории в городе Ростове-на-Дону».

Решение о внесении изменений в программу принимается Ростовской-на-Дону городской Думой на основании вносимых Администрацией города предложений.

Раздел 5. ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ-КВАРТАЛЫ. В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ  
РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, ЖИЛЫЕ  
ДОМА), ВКЛЮЧЕННЫЕ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ АДРЕСНУЮ ПРОГРАММУ

| № п/п | Элементы планировочной структуры - кварталы, в границах улиц                 | Площадь квартала, согласно КПТ (га) | Площадь территории, планируемой под развитие (га) | Административный район города | Территориальные зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки | Этажность (по проекту планировки расчетно-градостр. района-РГР) |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1     | ул. Нижнедонская, пер. Соборный, ул. Донская, пер. Семашко, ул. Береговая    | 2,0491                              | 0,5828                                            | Ленинский район               | Зона многофункциональной общественной жилой застройки (ОЖ/4/033)             | II РГР<br><br>Этажность изменяется от 3-5 до 9-10 этажей        |
| 2     | ул. 1-я Пролетарская, ул. Мясникова, ул. 1-я линия, ул. 3-я линия            | 1,66                                | 1,1106                                            | Пролетарский район            | Зона жилой застройки второго типа (Ж-2/7/06)                                 |                                                                 |
| 3     | пер. Газетный, ул. Серафимовича, ул. Социалистическая, просп. Ворошиловский- | 1,01                                | 0,6098                                            | Кировский район               | Зона ОЖ/3/01                                                                 | II РГР<br><br>от 3-5 до 9-10 этажей                             |
| 4     | просп. Соколова, ул. Станиславского, просп. Чехова, ул. Седова               | 3,95                                | 1,9558                                            | Кировский район               | Зона ОЖ/3/04                                                                 | III РГР<br><br>от 3-5 до 9-10 этажей                            |

|       |                                                                 |         |        |                 |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|--------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5     | ул. Ульяновская, ул. Донская,<br>пер. Соборный, пер. Семашко    | 1,44    | 1,065  | Ленинский район | Зона ОЖ/4/03                                                                 | II РГР<br>от 3-5 до<br>9-10 этажей                                                                                                                                                                                            |
| 6     | ул. Московская, ул. Темерницкая,<br>пер. Газетный, пер. Семашко | 1,12    | 0,3539 | Ленинский район | Зона ОЖ/4/06                                                                 | II РГР<br>от 3-5 до<br>9-10 этажей                                                                                                                                                                                            |
| 7     | ул. Донская-пер. Газетный-ул. Береговая,<br>пер. Семашко        | 2,76    | 1,1428 | Ленинский район | Зона<br>многофункциональ<br>ной общественно-<br>жилой застройки<br>(ОЖ/3/03) | II РГР<br>от 3-5 до<br>9-10 этажей<br>Композицио<br>нный узел III<br>Категории с<br>высотой<br>композицио<br>нных<br>акцентов до<br>30 м при<br>выходе<br>районной<br>магистральной<br>пер.<br>Семашко на<br>ул.<br>Береговую |
| ИТОГО |                                                                 | 13,9891 | 6,8207 |                 | -//-                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |

# 5.1. АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ

## Квартал № 1

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес             | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | № постановления о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------|-------------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050729:11  | ул. Нижнедонская, | 5      | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом      | 1890          | Постановление Мэра города от 21.03.2007 № 266 «О признании многоквартирных домов №63 лит.Б по ул. Малогиной, №95/139 по пер. Доломановский/Народного Ополчения, №26 лит. А1 (кв 12,13,14,15,16,17) по ул. Ульяновская, №5 по ул. Нижне-Донская, №7 по ул. Нижне-Донская №136 лит. В по по ул. Социалистическая, 3 70 по пер. Грибоедовский/пр. Театральный №43 лит. Б аварийными и подлежащими сносу» |
| 2    | 61:44:0050729:10  | ул. Нижнедонская, | 7      | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом      | 1890          | Постановление Мэра города от 21.03.2007 № 266 «О признании многоквартирных домов №63 лит.Б по ул. Малогиной, №95/139 по пер. Доломановский/Народного Ополчения, №26 лит. А1 (кв 12,13,14,15,16,17) по ул. Ульяновская, №5 по ул. Нижне-Донская, №7 по ул. Нижне-Донская №136 лит. В по по ул. Социалистическая, 3 70 по пер. Грибоедовский/пр. Театральный №43 лит. Б аварийными и подлежащими сносу» |

## Квартал №2

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес         | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | № постановления о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-------------------|---------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0031937:30  | ул. 3-я линия | 50     | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом      | 1890          | Постановление Мэра города от 14.03.2008 №229 «О признании многоквартирных домов №50 по ул.3-я Линия лит. А; №58 по ул. 37-я Линия лит. Б аварийными и подлежащими сносу, непригодными для проживания жилые помещения по ул. Верхненькой, 3 кв.4 и частных жилых помещений по ул. Завкомовская, 21 лит.А непригодными для проживания и подлежащими ремонту или реконструкции» |

## Квартал №3

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес                | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                                             | Год постройки | № постановления о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                                                                                                                                            |
|------|-------------------|----------------------|--------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0040903:16  | ул. Серафимовича     | 87     | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом                                                  | до 1917       | Признан аварийным, принято постановление Мэра города от 18.03.1999 №490 «Об утверждении списков граждан, подлежащих отселению из грозящих обвалом жилых строений и квартир»                                                                                 |
| 2    | 61:44:0040903:5   | ул. Социалистическая | 102    | 2 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома и административных помещений | 1900          | Постановление Мэра города от 11.08.2008 № 835 «О признании многоквартирных домов по ул. Социалистической №102 лит. А; №104 лит. А,Б,В; №106 лит. А,Б,В; по ул. Серафимовича, №103 лит. А,Б,Г; по ул. Ульяновской, 61 лит.Б аварийными и подлежащими сносу». |

|   |                  |                      |     |        |                                                                                      |      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------|----------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 61:44:0040903:6  | ул. Серафимовича     | 104 | 1 кж   | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома и нежилых помещений                    | 1900 | Постановление Мэра города от 11.08.2008 № 835 «О признании многоквартирных домов по ул. Социалистической №102 лит. А, №104 лит. А,Б,В; №106 лит. А,Б,В; по ул. Серафимовича, №103 лит. А,Б,Г; по ул. Ульяновской, 61 лит.Б аварийными и подлежащими сносу». |
| 4 | 61:44:0040903:7  | ул. Социалистическая | 106 | 2-4 кж | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома                                        | 1900 | Постановление Мэра города от 11.08.2008 № 835 «О признании многоквартирных домов по ул. Социалистической №102 лит. А, №104 лит. А,Б,В; №106 лит. А,Б,В; по ул. Серафимовича, №103 лит. А,Б,Г; по ул. Ульяновской, 61 лит.Б аварийными и подлежащими сносу». |
| 5 | 61:44:0040903:11 | ул. Серафимовича     | 103 | 3 кж   | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома, административных помещений и магазина | 1905 | Постановление Мэра города от 11.08.2008 № 835 «О признании многоквартирных домов по ул. Социалистической №102 лит. А, №104 лит. А,Б,В; №106 лит. А,Б,В; по ул. Серафимовича, №103 лит. А,Б,Г; по ул. Ульяновской, 61 лит.Б аварийными и подлежащими сносу». |
| 6 | 61:44:0040903:12 | ул. Серафимовича     | 101 | 4 кж   | Многоквартирный жилой дом                                                            | 1905 | Признан аварийным, принято постановление Мэра города от 20.05.1998 № 907 «Об утверждении списка граждан, подлежащих отселению из грозящих обвалом строений 1998 г. (1 очередь)»                                                                             |

## Квартал № 4

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес           | № дома       | Этажность | Вид разрешённого использования                | Год постройки | № постановления о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                                    |
|------|-------------------|-----------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0041017:6:  | просп. Соколова | 6<br>Литер 3 | 1 кж      | Для эксплуатации Многоквартирного жилого дома | До 1950 года  | Постановление Администрации города от 26.01.2010 №31 «О признании многоквартирного дома по ул. Соколова, 6, лит. «3» аварийным и подлежащим сносу». |

## Квартал №5

| №п/п | Кадастровый Номер | Адрес           | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | № постановления (решения) о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------|-----------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050728:4   | ул. Ульяновская | 18     | 1-1,5 кж  | Многоквартирный жилой дом      | 1880          | Признан аварийным, принято постановление Мэра города от 18.03.1999 №490 «Об утверждении списков граждан, подлежащих отселению из грозящих обвалом жилых строений и квартир»                                                                                                                                                                                                                             |
| 2    | 61:44:0050728:6   | ул. Ульяновская | 24     | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом      | Нет сведений  | Постановление Мэра города от 21.03.2007 № 266 «О признании многоквартирных домов №63 лит.Б по ул. Малогиной, №95/139 по пер. Доломановский/Народного Ополчения, № 26 лит. А1 (кв 12,13,14,15,16,17) по ул. Ульяновская, №5 по ул. Нижне-Донская, №7 по ул. Нижне-Донская № 136 лит. В по по ул. Социалистическая, 3 70 по пер. Грибоедовский/пр. Театральный №43 лит. Б аварийными и подлежащими сносу» |

|   |                  |                 |       |      |                              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|------------------|-----------------|-------|------|------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 61:44:0050728:7  | ул. Ульяновская | 24-26 | 2 кж | ул. Ульяновская              | Нет сведений | Постановление Мэра города от 21.03.2007 № 266 «О признании многоквартирных домов №63 лит.Б по ул. Малюгиной, №95/139 по пер. Доломановский/Народного Ополчения, № 26 лит. А1 (кв 12,13,14,15,16,17) по ул. Ульяновская. №5 по ул. Нижне-Донская, №7 по ул. Нижне-Донская № 136 лит. В по.по ул. Социалистическая, 3 70 по пер. Грибоедовский/пр. Театральный №43 лит. Б аварийными и подлежащими сносу» |
| 4 | 61:44:0050728:15 | ул. Донская     | 17    | 2 кж | Для эксплуатации жилого дома | 1880         | Постановление Мэра города от 18.07.2008 № 703 «О признании многоквартирных домов № 17 лит. Г по ул. Донской, № 199 лит.А по ул. Катаева, № 15 лит.А по ул. Азовской, №122/262 лит. Б по пер. Крепостному, № 1/59 по пер. Университетскому/ул. Седова, аварийными и подлежащими сносу»                                                                                                                   |

## Квартал №6

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес           | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | № постановления (решения) о признании объекта аварийным и подлежащими сносу                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------|-----------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050714:5   | ул. Темерницкая | 66     | 1кж       | Многоквартирный жилой дом      | Нет сведений  | Постановление Мэра города от 26.07.2007 №708 «О признании многоквартирных домов: № 129 лит. А,Б по ул. Социалистической , № 11 лит. А пер Ученический, № 204 лит.В по ул. Варфоломеева, № 58 по ул. Шаумяна, № 66 лит. Б,А по ул. Темерницкой аварийными и подлежащими сносу ...» |

## Квартал № 7

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес         | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | № постановления (решения) о признании объекта аварийным и подлежащим сносу                                                                               |
|------|-------------------|---------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050730:13  | ул. Береговая | 29-б   | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом      | 1892          | Решение Горисполкома от 09.02.1990 № 106 «Об отселении граждан из домов, пострадавших от стихийного бедствия, грабящих обвалом, из подвальных помещений» |

**5.2. АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ, МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,  
ПЛАНИРУЕМЫХ К РЕКОНСТРУКЦИИ (ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ)**

## Квартал № 3

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес             | № дома       | Этажность | Вид разрешённого использования                | Год постройки | Примечание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------|-------------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0040903:18  | ул. Серафимовича, | 89,<br>89-91 | 4 кж      | Многоквартирный жилой дом                     | До 1917       | Признан аварийным на основании постановления Администрации города от 30.10.2014 № 1269 «О признании многоквартирного жилого дома №89 лит. В, В1 по ул. Серафимовича аварийным и подлежащим реконструкции»<br>.Объект культурного наследия Дом М.Б. Рындзюн, в котором ранее располагалась водолечебница И.Г. Рындзюна (1910-е г.) |
| 2    | 61:44:0040903:15  | ул. Серафимовича  | 95           | 2 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома | 1900          | Признан аварийным на основании постановления Администрации города от 10.12.2010 № 949 «О признании многоквартирного жилого дома по ул. Серафимовича, 95, лит. А, А1, А2, А3 аварийным и подлежащим реконструкции»<br>Объект культурного наследия-особняк Г.Ф. Трестер (1900 г.)                                                   |

## Квартал №5

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес       | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                            | Год постройки | Примечание                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------|-------------|--------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2    | 61:44:0050728:2   | ул. Донская | 15/8   | 2 кж      | Для эксплуатации жилого дома и административных помещений | 1855          | Признан аварийным, принято постановление Администрации города от 04.11.2003 №2329 «Об утверждении списков граждан, подлежащих отселению из грозящих обвалом жилых помещений»<br>Объект культурного наследия<br>Доходный дом<br>А.Г. Гудермана.<br>Конец XIX века |

## Квартал № 6

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес           | № дома                  | Этажность | Вид разрешённого использования                          | Год постройки | Примечание                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2    | 61:44:0050714:4   | ул. Темерницкая | 64/69<br>литер «А» 15/8 | 4 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома, магазина | 1910          | Признан аварийным, принято постановление Мэра города от 20.02.2003 № 330 «Об утверждении списков граждан, подлежащих отселению из грозящих обвалом жилых помещений».<br>Снесен и отселен.<br>Объект культурного наследия регионального значения<br>«Жилой дом Д.Ш. и Ф. Файвушевичей»<br>1910 гг |

### 5.3 АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К СНОСУ

#### Квартал №2

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес        | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                            | Год постройки | Процент износа | Примечание                                     |
|------|-------------------|--------------|--------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050729:1   | ул. Донская  | 6/6    | 2 кж      | Для эксплуатации жилого дома и административных помещений | Нет сведений  | 55%            | Не соответствует градостроительному регламенту |
| 2    | 61:44:0050729:4   | ул. Донская, | 16/5   | 1-2 кж    | Многоквартирный жилой дом                                 | Нет сведений  | 65%            | Ветхое жилье                                   |

#### Квартал №2

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес         | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                                    | Год постройки | Примечание                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------|---------------|--------|-----------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0031937:2   | ул. Мясникова | 80/34  | 2 кж      | Эксплуатация домовладения, производственных и складских помещений | 1900          | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 2    | 61:44:0031937:4   | ул. 1-я линия | 57     | 1 кж      | Под жилую застройку индивидуальную                                | Нет сведений  | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 №1371  |

|   |                  |               |    |      |  |                                       |              |                                                                                                                                                                                                                  |
|---|------------------|---------------|----|------|--|---------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 61:44:0031937:7  | ул. 1-я линия | 39 | 1 кж |  | Индивидуальное жилищное строительство | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 4 | 61:44:0031937:8  | ул. 1-я линия | 41 | 1 кж |  | Для эксплуатации домовладения         | 1958         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 5 | 61:44:0031937:9  | ул. 1-я линия | 55 | 1 кж |  | Индивидуальное жилищное строительство | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 6 | 61:44:0031937:10 | ул. 3-я линия | 40 | 1 кж |  | Домовладение                          | 1914         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 7 | 61:44:0031937:11 | ул. Мясникова | 82 | 1 кж |  | Индивидуальное жилищное строительство | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |

|    |                  |               |    |      |                                       |              |                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|---------------|----|------|---------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | 61:44:0031937:12 | ул. 3-я линия | 52 | 1 кж | Индивидуальное жилищное строительство | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зон. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371             |
| 9  | 61:44:0031937:13 | ул. 3-я линия | 46 | 1 кж | Домовладение                          | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371                 |
| 10 | 61:44:0031937:15 | ул. 3-я линия | 38 | 1 кж | Под жилую застройку<br>Индивидуальную | 1967         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371            |
| 11 | 61:44:0031937:16 | ул. 3-я линия | 36 | 1 кж | Под жилую застройку<br>Индивидуальную | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371                 |
| 12 | 61:44:0031937:17 | ул. 1-я линия | 51 | 1 кж | Домовладение                          | 1971         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 13 | 61:44:0031937:18 | ул. 1-я линия | 49 | 1 кж | Индивидуальное жилищное строительство | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371                 |

|    |                  |               |    |      |                                          |              |                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|---------------|----|------|------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | 61:44:0031937:1  | ул. 1-я линия | 47 | 1 кж | Индивидуальное жилищное строительство    | 1956         | Не соответствует градостроительному регламенту. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371                 |
| 15 | 61:44:0031937:20 | ул. 1-я линия | 43 | 1 кж | Домовладение                             | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 16 | 61:44:0031937:21 | ул. 1-я линия | 37 | 1 кж | Индивидуальное жилищное строительство    | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06. Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371   |
| 17 | 61:44:0031937:22 | ул. 1-я линия | 35 | 1 кж | Индивидуальное жилищное строительство    | 1910         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 18 | 61:44:0031937:23 | ул. 1-я линия | 33 | 1,5ж | Эксплуатация индивидуального жилого дома | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |

|    |                  |               |        |      |                                               |              |                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|---------------|--------|------|-----------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 | 61:44:0031937:24 | ул. 3-я линия | 48     | 1 кж | Для эксплуатации жилого дома                  | 1948         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 20 | 61:44:0031937:25 | ул. 3-я линия | 44     | 1 кж | Для эксплуатации жилого дома                  | 1910         | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 21 | 61:44:0031937:28 | ул. 1-я линия | 53     | 1 кж | Для эксплуатации домовладения                 | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 22 | 61:44:0031937:31 | ул. 1-я линия | 37 «а» | 1 кж | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
| 23 | 61:44:0031937:32 | ул. 1-я линия | 31/84  | 1 кж | Для эксплуатации жилого дома                  | Нет сведений | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |

|    |                  |               |    |      |              |      |                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|---------------|----|------|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 | 61:44:0031937:33 | ул. 1-я линия | 45 | 1 кж | Домовладение | 1956 | Не соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-2/7/06<br>Снос планируется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 125.12.2008 № 1371 |
|----|------------------|---------------|----|------|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Квартал № 3

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес                | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                                                                               | Год постройки | Процент износа | Примечание                                     |
|------|-------------------|----------------------|--------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0040903:17  | ул. Социалистическая | 92/40  | 3 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома, магазина, приемного пункта ломбарда, юридической консультации | 1888          | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту |
| 2    | 61:44:0040903:13  | ул. Серафимовича     | 99     | 2 кж      | Многоквартирный жилой дом                                                                                    | До 1917       | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту |
| 3    | 61:44:0040903:4   | ул. Социалистическая | 100    | 2 ½ кж    | Многоквартирный жилой дом                                                                                    | 1938          | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту |
| 4    | 61:44:0040903:14  | ул. Серафимовича     | 97     | 1-1 ½ кж  | Индивидуальное жилищное строительство                                                                        | 1947          | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту |

### Квартал № 4

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес         | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования | Год постройки | Процент износа      | Примечание                                     |
|------|-------------------|---------------|--------|-----------|--------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0041017:15  | просп. Чехова | 3      | 2 кж      | Жилой дом                      | до 1950       | Средний износ -80 % | Не соответствует градостроительному регламенту |

|    |                  |                    |      |          |                                                                                   |                |        |                                                                |
|----|------------------|--------------------|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|----------------------------------------------------------------|
| 2  | 61:44:0041017:2  | ул. Седова         | 11/2 | 2 кж     | Многоквартирный жилой дом                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 3  | 61:44:0041017:9  | ул. Седова         | 13   | 1 кж     | Жилой дом                                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 4  | 61:44:0041017:10 | ул. Седова         | 15   | 2 кж     | Жилой дом                                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 5  | 61:44:0041017:22 | ул. Седова         | 17   | 1,5 кж   | Жилой дом                                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 6  | 61:44:0041017:13 | ул. Седова         | 19   | 1 кж     | Жилой дом                                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 7  | 61:44:0041017:14 | ул. Седова         | 21/1 | 2 кж     | Для эксплуатации жилого дома, административно-торгово-складских помещений и склад | до 1950        | 60-80% | Ветхое жилье<br>Не соответствует градостроительному регламенту |
| 8  | 61:44:0041017:4  | ул. Станиславского | 128  | 2 кж     | Для эксплуатации административных помещений, жилого дома                          | до 1950-       | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 9  | 61:44:0041017:3  | ул. Станиславского | 130  | 1,5-2 кж | Многоквартирный жилой дом                                                         | до 1950        | 60-80% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 10 | 61:44:0041017:17 | просп. Соколова    | 4    | 1-2 кж   | Многоквартирный жилой дом                                                         | 1904 (литер А) | 68%    | Не соответствует градостроительному регламенту                 |

## Квартал № 5

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес           | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования               | Год постройки | Процент износа | Примечание                                     |
|------|-------------------|-----------------|--------|-----------|----------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050728:8   | ул. Ульяновская | 28/9   | 2-3 кж    | Многоквартирный жилой дом                    | Нет сведений  | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту |
| 2    | 61:44:0041017:9   | пер. Семашко    | 7/31   | 1-2 кж    | Для эксплуатации многоквартирный жилого дома | 1890          | 56%            | Не соответствует градостроительному регламенту |

|   |                  |                 |    |        |                                               |      |     |                                                                |
|---|------------------|-----------------|----|--------|-----------------------------------------------|------|-----|----------------------------------------------------------------|
| 3 | 61:44:0041017:10 | ул. Донская     | 27 | 2 кж   | Многоквартирный жилой дом                     | 1905 | 49% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 4 | 61:44:0041017:11 | ул. Донская     | 25 | 1 кж   | Многоквартирный жилой дом                     | 1956 | 46% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 5 | 61:44:0041017:12 | ул. Донская     | 23 | 2 кж   | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома | 1869 | 63% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 6 | 61:44:0041017:14 | ул. Донская     | 19 | 1-2 кж | Многоквартирный жилой дом                     | 1958 | 50% | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 7 | 61:44:0041017:20 | ул. Ульяновская | 20 | 1 кж   | Для эксплуатации жилого дома                  | 1927 | 58% | Ветхое жилье<br>Не соответствует градостроительному регламенту |

## Квартал №6

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес           | № дома | Этажность | Вид разрешённого использования                          | Год постройки | Процент износа | Примечание                                                     |
|------|-------------------|-----------------|--------|-----------|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050714:10  | ул. Темерницкая | 60/65  | 3 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома, магазина | 1949          | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту                 |
| 2    | 61:44:0050714:7   | ул. Темерницкая | 68/31  | 3 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома           | 1853          | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту<br>Ветхое жилье |

## Квартал № 7

| №п/п | Кадастровый номер | Адрес       | № дома   | Этажность | Вид разрешённого использования                | Год постройки  | Процент износа | Примечание                                                     |
|------|-------------------|-------------|----------|-----------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| 1    | 61:44:0050730:1   | ул. Донская | 18/2 «а» | 2 кж      | Для эксплуатации многоквартирного жилого дома | 1917 (литер В) | Нет сведений   | Не соответствует градостроительному регламенту<br>Ветхое жилье |

|   |                 |                  |      |        |                                                     |              |                                |                                                      |
|---|-----------------|------------------|------|--------|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2 | 61:44:0050730:3 | ул. Донская      | 22   | 1,5 кж | Для эксплуатации<br>многоквартирного жилого<br>дома | Нет сведений | Нет<br>сведений                | Не соответствует<br>градостроительному<br>регламенту |
| 3 | 61:44:0050730:7 | пер. Газетный    | 3/32 | 2кж    | Индивидуальное жилищное<br>строительство            | Нет сведений | Нет<br>сведений                | Не соответствует<br>градостроительному<br>регламенту |
| 4 | 61:44:0050730:7 | пер. Семашко, 19 | 2    | 3 кж   | Для эксплуатации<br>многоквартирного жилого<br>дома | До 1957      | Нет<br>сведений<br>(капремонт) | Не соответствует<br>градостроительному<br>регламенту |

Исходящий

Центральная картотека

Рег № 01/243 от 04.03.2015

Группа: Исходящие Ростовской-на-Дону городской Думы

Подписал: Неярохина З.В.

Краткое содержание: О рассмотрении муниципальной адресной программы "Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы".

Исполнитель: Серов Р.А. - Ведущий специалист общего отдела Ростовской-на-Дону городской Думы

Связки: Ответ на - 59-1/62 от 26/02/2015 Исходящие главы Администрации города Ростова-на-Дону;  
Во исполнение - 59-34-2/6390 от 24/03/2015 Исходящие МУ "Департамент архитектуры и градостроительства";  
Во исполнение - 59-10/568 от 25/03/2015 Исходящие зама по вопросам строительства и архитектуры;  
Во исполнение - 59-10/569 от 25/03/2015 Исходящие зама по вопросам строительства и архитектуры;  
Во исполнение - 59-10/696 от 03/04/2015 Исходящие зама по вопросам строительства и архитектуры;  
Во исполнение - 59-34-2/8037 от 09/04/2015 Исходящие МУ "Департамент архитектуры и градостроительства";  
Во исполнение - 59-1/225 от 09/04/2015

Оригинал: Дробышева Н.А. - Начальник юридического отдела департамента координации строительства (12.03.2015)

| Автор / Дата               | Содержание                                      | Исполнители:        | План. / Факт | Исполнение |
|----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|
| Горбань С.И.<br>04.03.2015 | Прошу организовать работу и подготовить вопрос. | Иванов В.Ю. (отв.); |              |            |



Ростовская-на-Дону  
ГОРОДСКАЯ ДУМА

ул. Большая Садовая, 47  
г. Ростов-на-Дону, 344002  
тел. (863) 240-92-73, факс (863) 269-43-98  
ОКПО 73304133 ОГРН 1046164046433  
ИНН/КПП 6164229753 / 616401001

от 04.03.15 № 01/243

на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главе Администрации  
города Ростова-на-Дону

С.И. Горбань

Уважаемый Сергей Иванович!

Предоставленный Вами проект Решения Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы» рассмотрен.

Подготовленный проект муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Ростове-на-Дону на 2015-2018 годы» (далее – проект) по своему содержанию не является муниципальной адресной программой, поскольку не содержит основного критерия адресной программы, а именно конкретного объекта, по отношению к которому направлена такая программа.

Так в соответствии с частью 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Из данной нормы следует, что для развития территории необходимо управленческое решение, выраженное либо в виде постановления исполнительного органа местного самоуправления о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (пункт 1), либо решения представительного органа местного самоуправления о включении многоквартирных домов в перечень, планируемых к сносу или реконструкции (пункт 2).

Предлагаемый проект не определяет перечень многоквартирных домов, планируемых к сносу или реконструкции, в связи с чем отсутствует необходимость принимать его городской Думой в предложенном виде.

Как отражено выше, одной из целей муниципальной адресной программы должно быть определение планируемых к сносу или реконструкции многоквартирных домов.

При этом абзацем 6 раздела 1 проекта предусмотрено, что конкретный перечень домов, подлежащих сносу, не соответствующих градостроительному регламенту, и аварийных зданий будет уточняться на стадии принятия решений Администрацией города о развитии застроенных территорий.

Также из названной нормы проекта следует, что предполагается принятие Администрацией города самостоятельного решения о развитии застроенной территории.

Таким образом, принятие городской Думой муниципальной адресной программы **не соответствует требованиям Градостроительного кодекса, так как в ней отсутствует управленческое решение в отношении планируемых к сносу или реконструкции многоквартирных домов.**

Частью 6 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установлено, что в решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Вместе с тем принятие такого решения Администрацией города без определения соответствующего перечня многоквартирных домов представительным органом местного самоуправления не будет соответствовать требованиям действующего законодательства.

Абзацем третьим пункта 3 раздела 2 проекта предусмотрено, что сроки проведения реконструкции будут определены при заключении договоров с победителем аукционов.

Названная норма не позволяет определить эффективность реализации самой программы, а также ставит участников аукциона в неравные условия.

В пункте 5 раздела 3 проекта предусмотрено издание Администрацией города постановления об изъятии путем выкупа объектов, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Такое решение может быть принято только в отношении многоквартирных домов признанных аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с выводами, сделанными Конституционным судом Российской Федерации в определении от 07.10.2014 № 2026-О, отчуждение частными собственниками жилых помещений в многоквартирных жилых домах, так и иных объектов капитального строительства, расположенных на застроенных территориях, должно осуществляться при соблюдении принципа свободы договора в соответствии с требованиями гражданского и земельного законодательства.

Положения частей 4 и 5 статьи 46.1 и части 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяя объекты, которые могут находиться на застроенной территории, подлежащей развитию, а также устанавливая возможность приобретения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в

границах застроенной территории, в соответствии с гражданским и земельным законодательством, не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях.

В связи с вышеизложенным и учитывая важность такого решения для развития города, Ростовская-на-Дону городская Дума готова принять муниципальную адресную программу после ее переработки в соответствии с действующим законодательством.

Председатель городской Думы -  
глава города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохина