# Все о реновации жилья в Санкт-Петербурге

## Цели проекта

Жилой фонд северной столицы меняется под флагом развития застроенных территорий. До 2020 года предполагается обновить полностью либо реконструировать порядка 40 городских массивов. Здания включат в программу реновации, если:

* они являются аварийными
* построены в 1958-1970-х годах прошлого века
* признаны кварталами малоэтажной застройки до 1966 гг.
* дома изношены свыше, чем на 70 процентов
* дома возведены с нарушением принятых градостроительных норм

По существующим планам, горожанам выдадут ключи в районах проживания. Площадь получаемого жилья будет сопоставима с тем, которым питерцы владели прежде.

Реновация в Санкт-Петербурге позволит предоставить гражданам безопасные и удобные жилые помещения. Там, где люди живут сейчас, находиться иногда просто страшно.

В мегаполисе вырастут не только современные микрорайоны. Будет модернизирована как инженерная, так и транспортная инфраструктура. Коммунальные службы благоустроят пространство внутри дворов. Появятся дополнительные школы, садики, учреждения здравоохранения, спортивные комплексы. Будет создана благоприятная среда для привлечения инвесторов. Малый бизнес получит шанс к развитию. На первых этажах новостроек откроются магазины шаговой доступности, предприятия службы быта, аптеки и детские центры.

Официальный сайт, где можно ознакомиться с детальным описанием проекта, - http://rzt.spb.ru.

## Причины расселения и реконструкции микрорайонов

Задача - не просто снести определенное количество домов в наиболее проблемных зонах мегаполиса. Основная цель - избавиться от огромного массива ветхого и аварийного жилья, присутствие которого на карте города не только портит его внешний архитектурный облик, но, главное, представляет серьезную угрозу для самих обитателей северной столицы.

Реновация питерских хрущевок проходит уже на протяжении десяти лет. Более того, вопрос о "веерном" переселении из пятиэтажек поднимался уже в 2007 году.

Как отмечает директор Центра экспертизы и оценки собственности Андрей Бойко, в самом ужасающем положении находятся дома в Кировском, Красносельском и Невском районах.

Пространство того же Кировского района почти полностью застроено многоэтажками 30-х - 50-х годов и частным сектором, возникшим там сразу после войны. Поэтому вполне объяснимо, что под расселение, снос и реконструкцию здесь запланировано большое количество зданий.

## Как стать участником программы

Чтобы стать хозяином муниципальной квартиры в современном доме, гражданин должен быть зарегистрирован в одном из тех мест, которые планируются к расселению. Новое жилое помещение предоставляется ему в пределах квартала проживания. Однако, по письменному заявлению, квартиру могут предложить и вне границ текущего места жительства.

Размер предлагаемой жилплощади для заключивших с городом договор социального найма ограничен положениями регионального законодательства. Существующие на данный момент нормы определяют 33 квадратных метра для одного и 18 квадратных метров на каждого члена семьи из двух и более петербужцев. Значимый момент: предоставляемое нанимателям из городского фонда жилье будет не просто равнозначным, но равноценным.

Члены нескольких семей, в том числе живущие до настоящего времени в коммуналках, могут получить отдельные помещения, если решение об этом примет районная жилищная комиссия.

Собственники помещений, подлежащих реконструкции либо сносу, заключают с застройщиком соответствующие договора. Права этих людей ни при каких обстоятельствах не должны быть нарушены.

При расселении они могут претендовать на жилье большей площади. Однако при этом должны будут компенсировать инвестору разницу согласно норм Гражданского кодекса. Никаких механизмов льготного ипотечного кредитования в этом случае не предусмотрено.

Важно отметить, что ни у собственников, ни у нанимателей нет преимуществ друг перед другом в случае участия этих категорий граждан в программе переселения.

Застройщиками проекта выступают две организации:

* ООО «Воин-В»
* ООО «СПб Реновация»

С ними город заключил соглашения о развитии двадцати трех застроенных территорий. Фирма "Воин-В" взяла пока лишь один участок в Ульянке. Действие соглашения с ней закончилось 24 февраля 2018 года. Контракт планируется продлить. Второй инвестор развернулся гораздо активнее. Зоны освоения у него впечатляют. Среди районов, где проявил себя этот застройщик: Калининский, Кировский, Колпино, Красногвардейский, Красносельский, Курортный, Московский, Невский, а также Фрунзенский. Пока сроки реализации заключенных договоров ограничены январем 2019 года.

## Какие квартиры строят

Город должен получить от инвесторов около двух миллионов 660 тысяч кв. м. жилья для переселения как нанимателей, так и собственников. Пока региональной администрации передано лишь 468 квартир, что существенно меньше плановых показателей.

За десятилетний период ввели 20 жилых домов, в которых гражданам предложено примерно 6500 квартир. Половина от этого количества возведена в прошлом году. Появились:

* дом в квартале Ржевка, 35
* три дома в квартале Славянка
* пять жилых зданий в квартале Красный кирпичник
* дом в квартале Колпино 10

Кроме того, возводятся еще шестнадцать жилых зданий, а также ведется подготовка к строительно-монтажным работам на шести площадках в районах:

* Кировский
* Колпино
* Красногвардейский (ул. Малая Охта, 16)
* Курортный
* Невский
* Фрунзенский (комплекс вблизи Лиговского проспекта)

Возводимые здания обязаны соответствовать всем современным нормам технологии строительства, обладать необходимыми тепло- и шумоизоляционными характеристиками.

Социальная, бытовая, транспортная, инженерная инфраструктура создаваемого жилого массива должна быть уровня не ниже, чем был в районе, где гражданин проживал до переселения.

В зданиях необходимо соблюдение принципов "доступной среды", наличие пандусов и перил. Двор следует благоустроить, оборудовать детской площадкой, озеленить и обеспечить пешеходную зону.

Помещения предлагаются уже с полной отделкой. Чистовой ремонт выполнен с использованием материалов высокого качества. Достаточно будет просто получить ключи, купить недостающую мебель и бытовую технику - и можно жить, ни о чем больше не беспокоясь.

Во всех проектах представлены квартиры на любой вкус:

* студии площадью от 23 до 31 кв. м.
* однокомнатные - от 33 до 48 кв. м.
* двухкомнатные - от 47 до 66 кв. м.
* трехкомнатные - от 71 до 75 кв. м.

## Скидки от застройщиков

Собственники, которые в ходе расселения захотят улучшить свои жилищные условия, смогут доплатить за "лишние" метры, воспользовавшись серьезной программой скидок от инвесторов. Этот же бонус будет доступен и для обычных покупателей недвижимости, пожелавших приобрести недорогую квартиру надлежащего качества. Важно, что возведение жилых комплексов проводится по Договору и под контролем города.

Застройщики этой весной представили целый букет предложений.

* весенние скидки до 450 тысяч рублей
* скидку 5% можно получить при единовременной оплате
* дополнительный процент, если клиент совершит повторную покупку не позднее конца марта
* также до конца марта существуют специальные условия на приобретение кладовки в ЖК "Стереос"
* льготные ипотечные программы банков-партнеров, начиная от 6% годовых
* покупка до конца марта трех- или четырехкомнатной квартиры в жилом комплексе "Малая Охта" гарантирует спецусловия на паркинг в этом ЖК.

## Основные разделы официального сайта о программе реновации

Помимо размещенной на ресурсе базовой информации, официальный сайт содержит еще ряд полезных сведений.

* По ссылке http://rzt.spb.ru/districts/ петербуржец может наглядно увидеть все девять районов и 22 квартала, предполагаемых к дальнейшему развитию и застройке.
* http://rzt.spb.ru/about/adresny\_spisok/ - по этой ссылке житель северной столицы обнаружит подробный, с картами и описаниями, список домов под реновацию.
* Застройщик подробно раскрывает сведения о выполняемых проектах, выкладывая в сеть интернет по каждому строительному адресу необходимые документы (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, договор участия в долевом строительстве и пр.). Материалы размещены по ссылке: http://rzt.spb.ru/disclosure/
* На портале можно ознакомиться и с последними новостями проекта: http://rzt.spb.ru/news/. Раздел регулярно обновляется.
* На отдельной странице присутствуют данные об ответственных за реализацию проекта со стороны органов исполнительной власти и частного инвестора: http://rzt.spb.ru/who/
* Есть Электронная приемная http://rzt.spb.ru/elpriem/ и страница контактов http://rzt.spb.ru/contacts/

Отдельно, введя через систему поиска название улицы, номер дома, корпус, можно проверить, входит ли интересующий гражданина адрес в программу переселения.

У проекта существуют сообщества в социальных сетях ВКонтакте, Фейсбук, Твиттер, Youtube, но лента событий в них давно не обновлялась.

## Действие госпрограммы будет продлено

Долгожданные поправки в закон о реновации поступят в Законодательное собрание северной столицы уже в конце марта. Руководство региона надеется, что поток бюджетных ассигнований существенно ускорит ход расселения питерских хрущевок.

Недавно один из базовых застройщиков "СПб Реновация" через суд пролонгировал действие своего Договора с городом в рамках Адресной программы развития застроенных территорий. Таким образом, предполагается, что проблему питерских хрущевок полностью решат не раньше 2030 года.