

РЕГИОН

Донская притягательность

Юрий Сильвестров о градостроительном потенциале Ростовской области



Юрий СИЛЬВЕСТРОВ,
министр строительства, архитектуры
и территориального развития Ростовской
области

**При масштабном
градостроительном
преобразовании КРТ дает нам
возможность синхронизировать
процессы строительства жилья,
социальной инфраструктуры
и создания рекреационных
пространств**

рамках КРТ уже определено девять пилотных территорий общей площадью 426 га и градтенциалом более 3,5 млн кв. м в Ростове-на-Дону, Таганроге и Батайске. При этом один проект КРТ уже реализуется на федеральных землях в Пролетарском районе областной столицы по проспекту 40-летия Победы. Шестилетний договор о комплексном развитии этой локации, рассчитанной на 127 тыс. «квадратов» недвижимости, был заключен между «ДОМ.РФ» и компаний «ЗС-1 ЮСИ-Дон» в апреле прошлого года.

В 2022 году администрацией Батайска принято решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 8 га в районе Восточного шоссе (градпотенциал — 136,7 тыс. кв. м, планируемый срок реализа-

ции — 10 лет). Договор с победителем торгов планируется заключить в марте.

Администрации муниципальных образований области продолжают подготовку и проработку материалов, необходимых для принятия решений о комплексном развитии пилотных территорий в Батайске, Таганроге и Ростове-на-Дону, совокупный градостроительный потенциал которых составляет порядка 500 тыс. «квадратов».

А как в регионе обстоят дела с поддержкой населения при предоставлении ипотечного кредитования?

Правительством Ростовской области совместно с «ДОМ.РФ» успешно реализуется ипотечная программа «Дисконт». Льготный ипотечный заем оформляется с процентной ставкой, сниженной на 4,5 процентных пункта. Из регионального бюджета с этой целью выделяется 15,2% от суммы кредита. Объектами финансирования могут быть жилые помещения на первичном рынке (долевое участие), покупка готового жилья от застройщика и строительство индивидуального жилого дома.

Уже второй год «Дисконт» реализуется на базе Единой информационной системы жилищного строительства, благодаря которой большинство процессов автоматизированы: проверка документов, формирование списков участников, выдача свидетельств гражданам на участие в программе, сдача документов на приобретенное жилье. Ростовская область стала первым субъектом РФ, где запущена Единая льготная ипотека.

Кроме того, для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и постоянно проживающих в регионе, предусмотрены ипотечные субсидии на покупку квартир в новостройках. В частности, в течение первых пяти лет пользования кредитом им предоставляются ежемесячные выплаты на погашение процентов. Граждане вне зависимости от социального и семейного положения получают субсидии в размере 5%, а многодетные и молодые семьи, работники бюджетной сферы, молодые ученые и ветераны боевых действий — 9-10%.

Также участникам программы «Дисконт» и субсидирования дополнительно предоставляются бюджетные субсидии для погашения задолженности по жилищным кредитам в случае рождения (усыновления) первого или третьего ребенка в течение пяти лет пользования кредитом (50% и 100% от размера регионального материнского капитала).

Для привлечения в Ростовскую область квалифицированных кадров и их закрепления в нашем регионе с 1 января стартовал пилотный проект «Ипотека для вузовских выпускников-отличников под 1% годовых». Участники проекта смогут воспользоваться ипотечным кредитом под 1% годовых и ежемесячно в течение десяти лет получать субсидию, которая компенсирует расходы по оплате процентной ставки. Воспользоваться этим могут учителя и врачи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и получившие с 2021 года дипломы вуза с отличием.

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

За последние шесть лет в Ростовской области построено более 15 млн квадратных метров нового жилья. В регионе стало хорошей традицией, что объем ввода ежегодно превышает предыдущий показатель. О планах местного стройкомплекса на этот год «Стройгазете» рассказал министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Юрий СИЛЬВЕСТРОВ.

Юрий Юрьевич, за счет чего намерены реализовать годовую программу? Какие крупные, значимые объекты будут введены в эксплуатацию?

Ни для кого не секрет, что одной из основных целей строительной отрасли является сохранение темпов ввода жилья и выполнение установленных показателей. В этом году, в соответствии с федеральным проектом «Жилье», запланировано ввести в эксплуатацию 2,9 млн кв. м жилья.

Безусловно, наибольшее количество строек в столице региона — Ростове-на-Дону. И здесь очень важную роль по выполнению областных показателей играют крупные проекты жилищного строительства. В частности, будет продолжена реализация таких крупных проектов, как застройка жилых районов «Левобережье», «Суворовский», «Левенцовский», «Сокол Градь», «Сокол на Оганова», «Вересаево».

Кроме того, в процесс стройки будут вовлекаться и новые городские территории: в первую очередь речь о таких застройках, как «старый» аэропорт, район «Левенцовский-2» и жилищный комплекс по улице Таганрогской.

История вопроса застройки бывшей аэродромной территории насчитывает уже больше 10 лет, но фактически реализация этого амбициозного проекта началась только в прошлом году. Как сегодня идет процесс?

Для нас это будет самый знаковый проект комплексного развития территорий (КРТ): его градостроительный потенциал составляет почти 3 млн «квадратов», а площадь нового жилого района — 367,86 га.

Решение о комплексном развитии этих земель было принято правительством Ростовской области лишь в июне 2022 года (постановление №555), при этом уже в августе были утверждены требования к проекту

(включая функциональное зонирование территории) и определены основные мероприятия по нему, выполнение которых должна обеспечить «Региональная корпорация развития». Так, расчетная численность населения нового района составит порядка 46 тыс. человек; на территории предусмотрено 10 детских садов, 5 общеобразовательных школ, поликлиники для детей и взрослых, областной консультационно-диагностический центр, спортивные комплексы, библиотеки и концертные залы.

Хочу подчеркнуть, что наша задача — создать на месте бывшего аэропорта новый планировочный район Ростова-на-Дону, отвечающий современным требованиям к формированию комфортной городской среды. Так, «точками притяжения» для горожан станут объекты спорта и культуры регионального значения — спортивно-тренировочный центр по единоборствам и игровым видам спорта, спортивный комплекс с залами для художественной и спортивной гимнастики, ледовый каток, плавательный бассейн, областная детская библиотека, новое здание филармонии с концертным залом на 2 тыс. мест. Взлетно-посадочная полоса аэродрома будет преобразована в линейный парк.

До утверждения документации по планировке территории основные планировочные и объемно-пространственные решения будут опубликованы на официальном сайте Министерства строительства Ростовской области.

Понятно, что формирование нового планировочного района невозможно без развития транспортной инфраструктуры, поэтому администрацией города к концу 2026 года планируется построить две автомобильные дороги и провести реконструкцию еще одной, что обеспечит «подключение» нового планировочного района к транспортной инфраструктуре города.

Расскажите о практике использования КРТ в целом по области.

Региональным правительством согласованы предложения федерального финансового института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по комплексному развитию трех незастроенных территорий в Новочеркасске (19,45 га по переулку Спасский) и Ростове-на-Дону (11,19 и 32,78 га в Пролетарском и Октябрьском районах соответственно) с общим градостроительным потенциалом 383 тыс. «квадратов». Также в

