



О Программе интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов

Утративший силу

Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2002 года N 1039. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 19 сентября 2009 года № 1411

Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 19.09.2009 № 1411.

В соответствии с Указом Президента Республики Казахстан от 19 марта 2001 года N 574 U010574_ "О Государственной программе социально-экономического развития города Астаны на период до 2005 года "Расцвет Астаны - расцвет Казахстана" Правительство Республики Казахстан п о с т а н о в л я е т :

1. Одобрить прилагаемую Программу интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов.
2. Акиму города Астаны внести Программу интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов на утверждение в маслихат города Астаны.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан Масимова К.К.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

П р е м ь е р - М и н и с т р
Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н

О д о б р е н а

постановлением Правительства Республики Казахстан 20 сентября 2002 года N
1 0 3 9

Программа интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в города Астане на период 2003-2005 годов 1. Паспорт Программы Наименование Программа интенсивного сноса ветхого и Программы отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годы. Основание для Поручение в соответствии с протокольным разработки решением совещания у Президента Республики Казахстан от 27 марта 2002 года N 01-10.2.

Цель Исполнение Генерального плана застройки города Астаны. Интенсивный снос ветхого и отдельного индивидуального жилья. Задачи Развитие рынка жилья и рынка земли. Привлечение инвестиций. Увеличение доходов бюджета за счет налоговых и неналоговых поступлений. Улучшение жилищных условий граждан. Основные принципы Направленность на конечную цель и этапность становления и развития города. Рациональное сочетание жилья, социальной инфраструктуры и систем жизнеобеспечения. Сочетание технических, экономических, экологических, архитектурных и организационных решений плана застройки. Формирование цивилизованных рынков жилья и земли. Источники Ресурсной базой для реализации Программы финансирования интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годы являются средства населения, иностранные и отечественные инвестиции. Расчетная потребность в этих средствах на период 2003-2005 годов составит 8,2 млрд. тенге. Ожидаемые результаты В результате реализации мер Программы интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годы планируется: осуществить предварительный этап строительства объектов в соответствии с Генеральным планом застройки города Астаны; изменить облик города; более эффективнее использовать территории; расширить налоговую базу. 2. Введение

Программа интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годы (далее - Программа) разработана в соответствии с протокольным решением совещания у Президента Республики Казахстан от 27 марта 2002 года N 01-10.2, U010574_ Государственной программой социально-экономического развития города Астаны на период до 2005 года "Расцвет Астаны - расцвет Казахстана", утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 19 марта 2001 года N 574 и P011064_ генеральным планом города Астаны, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 15 августа 2001 года N 1064.

В Государственной программе социально-экономического развития г. Астаны на период до 2005 года "Расцвет Астаны - расцвет Казахстана" предусматривается создание основы всей многогранной, сложной и крупномасштабной работы в части социально-экономического развития, исходя из будущего внешнего контура и облика города, перспективной функциональной и градообразующей его структуры.

Динамичное развитие новой столицы - города Астаны, необходимость улучшения эстетического облика города, повышение уровня его благоустройства, стремительное возведение современных зданий и сооружений, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры требуют освоения значительных территорий, в настоящее время занятых ветхими зданиями и хозяйственными

постройками. При этом строительство первоочередных объектов, а также системная работа по привлечению инвесторов должны осуществляться в кратчайшие сроки.

Переход от старой градостроительной политики к новой предусматривает формирование принципиально иной концепции, предполагающей строительство современного города, отвечающего международным стандартам.

3. Современное состояние рынка жилья и рынка земли в городе Астане

Согласно Генеральному плану застройки в целях облагораживания и благоустройства новой столицы акиматом города разработаны мероприятия, связанные со сносом ветхих и аварийных жилых домов, дачных строений и нежилых объектов недвижимости. Для обустройства новой столицы сделано многое. За период 1999-2001 годов произведена большая работа по сносу зданий и сооружений в Астане. В общей сложности освобождено 64,5 гектаров земли для целей проектирования и строительства административных и жилых зданий, расширения автомобильных дорог и прочее. Для государственных надобностей за этот период изъято 258 земельных участков, находящихся под жилыми домостроениями и 820 дачных, гаражных участков. Динамика изъятия земельных участков для государственных надобностей в период 1999-2001 годы и первое полугодие 2002 года

N	!!	Годы п/п	!!	Наименование	!!
	!!	1999	!!	2000	!!
	!!	2001	!!	2002	!!
1.	Количество земельных участков, 92 201 785 1170	изъятых для государственных надобностей (в их числе жилые домостроения, дачные и гаражные участки). Из них участки:	1.1.	Под ветхим жильем 92 78 81 94	1.2.
				Под благоустроенным жильем - 7 - -	1.3.
				Дачные, гаражные участки - 116 704 1076	2.
				Фактические затраты на изъятие 179,8 779,9 912,0 732,3	земельных участков, млн. тенге
				3.	Площадь освобожденных земельных 5,5 12,0 47,0 70,0
				участков, гектар	

Значительный объем работы по сносу выполнен в первом полугодии 2002 года: изъято 1170 земельных участков, в том числе 94 - под ветхим жильем и 1076 - дачных, гаражных участков, всего освобождено более 70 гектаров земли.

В течение 1999-2002 годов своевременно освобожденные участки позволили: завершить подготовительные работы по строительству объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих ввод в эксплуатацию первоочередных объектов на правом и левом берегу реки Ишим;

обеспечить расширение жилищного строительства по программе ипотечного кредитования и ввести в эксплуатацию более 72 тысяч квадратных метров жилья;

произвести комплексную застройку ул. А. Иманова;
положить начало реконструкции ул. А. Бараева;
начать строительство автодороги от Коргалжынской трассы до нового центра
и многое другое.

В показателях жилищного фонда города Астаны наметились некоторые улучшения, поскольку в среднем общая площадь на одного жителя за последние три года увеличивается. По состоянию на начало 2002 года в среднем на одного жителя приходится 17,1 кв. метров жилищного фонда.

Перспективы рынка жилья города Астаны, в конечном счете, определяет наличие объективной потребности населения в улучшении жилищных условий. На сегодняшний день в городе Астане налицо острый дефицит жилья. Об этом свидетельствуют приведенные ниже данные: более 26 тыс. человек живут в ветхих и аварийных домах; с 1982 года более 3,5 тысячи граждан числятся очередниками на улучшение жилищных условий, в том числе входящих в 11 льготных категорий социально-защищенных граждан. Жилой фонд г. Астаны делится на несколько больших групп характерной застройки: жилье низкого качества; типовое жилье; застройка периода освоения Целины; дома улучшенной планировки; элитное жилье.

Предложение жилья в городе, как и в других крупных городах Республики Казахстан, характеризуется ценовыми "коридорами", которые определяются двумя основными показателями - качеством жилья и его месторасположением.

Динамика цен на рынке жилья отражает продолжающееся три года удорожание столичной недвижимости. Устойчивый рост цен обусловлен двумя основными факторами: дефицитом жилья и повышением себестоимости нового строительства. Причем цены растут в долларовом исчислении при неравновесности конъюнктуры. В структуре спроса самой высоколиквидной категорией являются однокомнатные квартиры, затем следуют двухкомнатные, трехкомнатные и многокомнатные квартиры.

Формы регулирования рынка земли в городе Астане осуществляются в соответствии с механизмами рыночной экономики, учитывая в должной мере местные особенности, особенности инфраструктуры, окружающей среды, социально-экономические факторы.

Перспективы создания современной инфраструктуры (канализация, газоснабжение, телефонизация, охрана, сервисное и торговое обслуживание, спортивные сооружения и т.д.) на освобождаемых участках в будущем существенно увеличат цену земельных участков. Престижность расположения и

особенности местности могут изменять цену участка почти в 4 раза на равном удалении от центральной части города.

Рынок земли в городе Астане с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Сильные стороны Программы:

определенность сроков реализации Программы, интенсивный режим сноса ветхого индивидуального жилья;

план мероприятий реально достижим;

Программа является составной частью реализации Генерального плана строительства г. Астаны;

наличие различных несвязанных источников финансирования Программы с привлечением инвестиций.

Слабые стороны Программы:

ее реализация требует больших финансовых затрат;

ответственность за проведение работ по сносу передается инвесторам, что может создать дисбаланс на рынке недвижимости; сложности в обеспечении комплексной застройки на высвобождаемых участках, соблюдение пропорций в развитии сети объектов обслуживания. 4. Цель и задачи Программы Главной целью данной Программы является придание нового облика столице Республики Казахстан - городу Астане. В Программе определена совокупность социальных, экономических и организационных мер, связанных с освобождением земельных участков от строений, для решения следующих задач: гармоничное развитие города; планомерная реализация Генерального плана застройки города Астаны; улучшение эстетического облика города и значительного повышения уровня его благоустройства; развитие рынка жилья и рынка земли; привлечение инвестиций; увеличение доходов бюджета за счет налоговых и неналоговых поступлений; улучшение жилищных условий граждан; развитие малого и среднего бизнеса и расширение налогооблагаемой базы; создание новых рабочих мест. 5. Основные направления и механизм реализации Программы 5.1. Экономическая целесообразность реализации Программы

Обеспечение долгосрочного экономического роста возможно лишь при кардинальной перестройке всей функциональной и градообразующей структуры, системы жизнеобеспечения на базе единого генерального плана и долгосрочной Программы социально-экономического развития города с дополнительным привлечением и рациональным использованием финансовых, материальных и людских ресурсов, экономического и научно-технического потенциала.

Функциональная и градообразующие структуры, уровень системы жизнеобеспечения города Астаны должны соответствовать мировым стандартам социального развития и экономической деятельности.

В настоящее время большая часть подлежащего сносу жилищного фонда лишена обеспечения таких элементарных коммунальных услуг, как водоснабжение, канализация, отопление и горячее водоснабжение. К этому сектору относятся, главным образом, отдельные малоэтажные дома. Если по городу изношенность жилья находится в пределах 30%, то на рассматриваемых территориях этот показатель в среднем равен 70% и выше.

Сегодняшнее состояние жилого фонда характеризуется значительным износом, который подлежит полной замене или реконструкции на базе принципиально новых технических, экономических, экологических, архитектурных и организационных решений.

Экономическая целесообразность проведения мероприятий Программы определена в результате сравнительного анализа вариантов строительства и затратами, необходимыми для сноса ветхих домов и сооружений.

При этом предусмотренный вариант освобождения территорий от ветхих домов и сооружений под новое строительство обеспечивает экономию средств за счет сокращения протяженности сетей коммуникаций, автодорог в сравнении с размещением проектируемых объектов на свободных территориях, удаленных от центра города и существующих сетей.

В ходе его реализации обеспечивается:

более эффективное использование территорий, в частности рациональное размещение объектов культурного, социального и бытового обслуживания в соответствии с действующими строительными нормами и правилами;

решение ряда вопросов, связанных с обеспечением безопасности жизнедеятельности населения;

экономию земельных ресурсов;

повышение плотности населения в центре города в соответствии с Генеральным планом строительства города Астаны;

более эффективное распределение транспортных потоков;

повышение спроса на землю, а также рыночная стоимость условного одного квадратного метра жилой площади;

увеличение спроса на здания и сооружения на рынке недвижимости;

рост уровня собираемости налогов.

Застройка районов (1803 тыс. м²), на которых будет произведен снос, предполагает интенсивное освоение. В среднем при сносе одного квадратного метра жилья вместо него будет построено около 10 квадратных метров. При этом жители этих районов будут обеспечены всей необходимой инфраструктурой

первичного обслуживания, а также школами, детскими садами и т.д. Вопросы благоустройства территорий будут решены на уровне крупных городов.

В целом на территориях, подлежащих сносу, будет построено (без учета инженерной и транспортной инфраструктуры, а также социальных, торгово-бытовых учреждений и офисов) 973,1 тыс. м жилья. Учитывая среднюю фактическую стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов за 2001 год в размере 67 тыс. тенге, или 438 долларов США, объем инвестиций в основной капитал составит порядка 426,5 млн. долларов США.

Частные инвестиции в производство или сектор торговли и услуг повлекут рост добавленной стоимости, что, в свою очередь, приведет к увеличению доходов населения.

5.2. Механизм реализации Программы

Данная Программа исходит из того, что на территориях сноса ветхих домов и строений Генеральным планом строительства города Астаны определены основные градообразующие структуры, включающие административный, деловой, научно-образовательный, социально-культурный и бизнес-центры, что соответствует стандартам столиц развитых стран мира.

Развитие Астаны предполагает достижение высокого уровня и качества жизни населения, улучшение среды проживания. В соответствии с этим в столице, на территориях сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья приоритетное развитие получит гражданское и жилищное строительство.

Основными направлениями жилищной политики на территориях сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья столицы предусмотрено:

провести реконструкцию центральной части города с комплексным благоустройством;

обеспечить строительство нового жилья повышенной комфортности с учетом климатических условий города, с уровнем благоустройства, соответствующим международным стандартам;

развитие рынка жилья, учет в его структуре потребностей и благосостояния населения (многоэтажные дома, коттеджи, дома индивидуальной застройки);

рациональное сочетание ведомственного и частного индивидуального жилья; формирование цивилизованного рынка жилья, становление и развитие риэлтерского бизнеса.

Предусматривается проведение инвентаризации наличного жилищного фонда города с целью выявления и сноса домов старой застройки, не соответствующих санитарно-техническим нормам.

В пределах рассматриваемой Программы территории интенсивного сноса

ветхого и отдельного индивидуального жилья представлены следующими районами:

Р а й о н N 1

Район N 1 расположен в южной части Центрального планировочного района, границами которого являются с севера - ул. Кенесары, с востока - ул. Ч. Валиханова, с запада - пр. Республики, с юга - ул. А. Бараева.

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочную и объемно-пространственную структуры:

ранее запроектированные и построенные объекты Астана-Сити, малоэтажные дома по ул. А. Иманова;
существующая Православная церковь;
примыкание к общественно-торгово-жилой панели между магистралями Ч. Валиханова - В. Гастелло;
сложившаяся сетка жилых улиц.

Застройку района Сити в межмагистральном пространстве улиц Кенесары - А. Иманова предлагается начать на ул. Кенесары в районе школы N 31 обширным городским сквером, обравив 9-этажным фронтом жилых домов. Поддержать ритм 29-этажного жилого комплекса Сити постановкой двух точечных 22-этажных жилых домов в районе АТС (ул. Кенесары) и далее в массиве общественно-торгово-жилой панели группой 25-этажных домов.

Внутрирайонный пешеходный бульвар (параллельный ул. А. Иманова) ориентирован на Православную церковь. На бульвар выходят школа на 640 учащихся и детский сад на 330 мест.

В существующей школе предлагается, посредством пристройки к существующему зданию довести численность учащихся до 2000 человек.

Проектом реконструкции района N 1 предусматривается последовательность ее осуществления. В первую очередь предусматривается возвести комплекс жилых домов от 5 до 12 этажей вдоль улиц А. Бараева и Ч. Валиханова до пересечения с улицей А. Иманова.

Второй этап - застройка жилых комплексов повышенной этажности (9-12-16) параллельно ул. А. Иманова.

Р а й о н N 2

Проектируемый район N 2 расположен в юго-западной части города, ограничен с севера - ул. Т. Бигельдинова, с востока - ул. Сары Арка, с юга и юго-запада - рекой Ишим. Район в широтном направлении пересекает магистраль

общегородского движения - ул. Кенесары. Примыкание к ядру старого общегородского центра и формирование силуэта района с реки Ишим predetermined его архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение.

Проектом предлагается развить складывающуюся анфиладу площадей от старой главной площади Парламента и Дома правительства и площадь перед зданием Министерства финансов, далее формируется площадь западнее ул. Сары Арка, следующая - восточнее ул. Кумисбекова. Протяженный крупный жилой комплекс террасами опадает к ул. Кенесары объектами обслуживания и является пространственным "хребтом", объединяющим их визуально с анфиладой площадей и выводящим на набережную реки Ишим. Второй крупной темой являются террасно-оппадающие пирамиды четырех 16-этажных жилых комплексов, формирующих силуэт с набережной реки. Третьей темой района является метричная композиция пятиэтажных жилых комплексов с "дворами-колодцами" вдоль общегородской магистрали - ул. Кенесары.

Внутренний пешеходный бульвар района является продолжением бульвара от развлекательного центра "Айя" вдоль реки Ишим в массиве застройки - мимо крупных жилых комплексов по ул. Ирченко, мимо стадиона им. Х. Мунайтпасова, через ул. Сары Арка, плавной дугой через весь проектируемый район выводит на ул. Кенесары. Вдоль бульвара скомпонован блок из четырех высотных 16-этажных жилых комплексов "пирамид"; с севера бульвар ограничен участком школы на 2000 учащихся. Четыре детских сада на 140 мест приблокированы к высотным жилым комплексам со стороны р. Ишим. Объекты торгово-бытового обслуживания размещены вдоль ул. Кенесары и Сары Арка. В связи с разделением района на две части скоростной магистралью общегородского движения ул. Кенесары расчет детских садов и школ был проведен в границах межмагистрального пространства. В связи с этим недостающие 964 школьных места и 545 детских дошкольных будут учтены в смежном микрорайоне (севернее ул. Кенесары).

Р а й о н N 3

Район N 3 расположен в северной части Центрального планировочного района, границами которого являются: с севера - пр. Богенбая, с востока - ул. В. Гастелло, с запада - ул. А. Пушкина, с юга - ул. С. Сейфуллина.

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочную и объемно-пространственную структуру:

ограничение с четырех сторон магистралями общегородского движения; примыкание с востока к панели общегородского оптово-розничного рынка;

существующая Главная мечеть города;
сложившаяся сетка улиц.

Со стороны наиболее интенсивного транспортного движения проспекта Богенбая, улиц С. Сейфуллина, А. Пушкина принято решение защитить внутриворонные пространства экранами из протяженных специально разработанных шумозащитных жилых домов.

В связи с важным значением пр. Богенбая - одна из выездных магистралей города - предложена запоминающаяся группа из трех полукольцом скомпонованных крупных 16-этажных жилых комплексов, террасно раскрывающихся к магистрали, которые объединяются двухэтажным стилобатом из гаражей, объектов обслуживания и торговли. Четвертая группа состоит из трех круглых высотных башен в 21-18-16 этажей (соответственно на углу проспекта Богенбая и улицы С. Сейфуллина). Со стороны ул. А. Пушкина протяженный линейный 9-этажный шумозащитный дом предлагается разместить вторым планом от ул. А. Джангильдина до 9-этажного углового (пересечение ул. А. Пушкина и С. Сейфуллина) существующего жилого дома.

На первом плане размещаются существующий исторический памятник двухэтажный кирпичный особняк, существующая 5-этажная блок-секция и существующая автозаправочная станция. Санитарные и противопожарные разрывы от АЗС до 9-этажного проектируемого жилого дома выдержаны - 25 м е т р о в .

Со стороны ул. С. Сейфуллина шумозащитный 9-этажный дом запроектирован симметрично (относительно строящегося здания прокуратуры) до ул. Р. Кошкарбаева. Существующий рынок "Артем" предлагается аналогично в крытом варианте продолжить в границах улиц Р. Кошкарбаева - Ч. Валиханова от ул. Сейфуллина до пр. Богенбая. Вторую очередь рынка предлагается разместить в межмагистральном пространстве ул. Ч. Валиханова - В. Гастелло аналогично от ул. С. Сейфуллина до ул. В. Гастелло. Помимо рыночных павильонов предлагается разместить супермаркеты, гостиницы, надземные и подземные гаражи-стоянки, кафе, рестораны и т.д. В связи с дислокацией мечети в данном районе внутрирайонную застройку предлагается вести не выше трех этажей в высокоплотном исполнении.

Детские школьные и дошкольные учреждения размещены в сетке центральных кварталов на базе существующей школы N 3.

От существующей мечети до Дворца "Жастар" предлагается пробить диагональный пешеходный бульвар, позволяющий обеспечить кратчайшие пешеходные связи в границах Центрального планировочного района между важными его объектами.

Р а й о н N 4

Район N 4 расположен между районами N 2 и N 3 юго-восточной части Центрального планировочного района, границами его являются с севера - ул. С. Сейфуллина, с востока - ул. В. Гастелло, с запада - пр. Республики, с юга - ул. К е н е с а р ы .

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решения:

высотная гостиница "Интерконтиненталь";
завод "Целингидромаш";
примыкание к району "Астана-Сити";
примыкание к общественно-торгово-жилой панели (между магистралями Ч. Валиханова - В. Гастелло);
сложившаяся многоэтажная застройка и сеть жилых улиц.

В связи со сложившейся многоэтажной застройкой района предлагаемая застройка призвана лишь акцентировать доминанты высотной гостиницы (фронт 9-этажных домов) и поддержать узел Астана-Сити (по ул. Кенесары) постановкой группы точечных 22-этажных жилых комплексов и протяженного 9-этажного жилого дома.

Общественно-торгово-жилая панель в межмагистральном пространстве ул. Ч. Валиханова - ул. В. Гастелло акцентируется точечными жилыми и административными комплексами в градостроительных узлах по улице Кенесары, проспекту Абая, улице С. Сейфуллина.

Р а й о н N 5

Район N 5 расположен в восточной части Центрального планировочного района, границами которого на западе - ул. В. Гастелло, на востоке - пойма ручья Ак-Булак, с севера и юга - застройка вдоль улицы А. Иманова. Улица А. Иманова является магистралью районного значения, в "красных линиях" 60 м с обустройством одностороннего бульвара.

Застройка вдоль улицы А. Иманова, от ул. В. Гастелло до Б. Бейсекбаева представлена 5-этажными жилыми домами, от Б. Бейсекбаева до поймы ручья Ак-Булак разместится высокоплотная застройка.

Р а й о н N 6

Район N 6 расположен в южной части Центрального планировочного района. Он представляет собой компактный квартал в границах ул. А. Бокейхана - ул. М.

Ауэзова (напротив Конгресс-Холла), застроенный ветхими двухэтажными
д о м а м и .

Детские сады-ясли и общеобразовательные школы в районах 1, 2, 3, 4, разместятся на обособленных участках, а остальные учреждения и предприятия обслуживания (поликлиники, аптеки, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи, Народного банка и другие) предусматриваются встроено-пристроенными к жилым домам.

Данные о территориях, используемых под строительство жилищно-гражданских объектов, магистральных и жилых улиц в районах интенсивного сноса, приведены в таблице N 1 с разбивкой по годам сноса - в
т а б л и ц е N 2 .

Основные технико-экономические показатели по новому жилищно-гражданскому строительству на территориях интенсивного сноса приведены в
т а б л и ц е N 3 .

Проекты детальных планировок (ПДП) всех перечисленных районов будут выполнены в январе 2003 года.

Вопросы проектирования инженерной инфраструктуры и дорог определены в ранее разработанной КГП "Астанагенплан" программе - Программе строительства инженерно-транспортной инфраструктуры на территориях интенсивного сноса в городе Астане до 2010 года.

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

6.1. Улучшение инвестиционного климата

Одним из ключевых факторов реализации Программы является привлечение инвестиций для освобождения и освоения земельных участков.

С переносом в 1997 году столицы в город Астану наблюдается высокий рост инвестиций, направленных на развитие города. Финансирование осуществлялось за счет средств республиканского и местного бюджетов, частных и государственных компаний, международных финансовых организаций и стран - д о н о р о в .

С 1999 года реализуется региональная инвестиционная программа ипотечного кредитования.

Инвестиции в основной капитал по городу за 2001 год, с учетом дооценки, составили 73395,0 млн.тенге, что на 14,2% больше, чем за 2000 год.

Прозрачные процедуры принятия и введения в действие законов повышают уверенность инвесторов при принятии соответствующих решений.

В целях создания рынка земли необходимо привлечение отечественных и иностранных инвесторов в развитие социальной и инженерной инфраструктуры города Астаны. Данный шаг позволяет стимулировать поступление дополнительных денежных средств в бюджет города, а также рационально и эффективно использовать земельный фонд.

Впервые в Казахстане осуществление этой программы приобрело реальные шаги в городе Астане. Началом реализации земельных участков послужило благоустройство территорий города, освобожденных от ветхого и аварийного жилья, дачных участков. В последующем освобожденная территория была разделена на индивидуальные земельные участки, которые были реализованы инвесторам. На месте старых строений возведены малоэтажные жилые комплексы, объекты гражданского и промышленного назначения.

Развитие города и расширение его границ повлекли за собой спрос на продажу и покупку земель для их освоения, в связи с чем необходимо создать условия для увеличения потока инвестиций для продажи земель отечественным и иностранным субъектам.

6.2. Источники финансирования

При финансировании жилищного строительства будет осуществлен постепенный переход от использования средств местного бюджета к собственным средствам предприятий и организаций, средствам населения, иностранным инвестициям. Дальнейшее развитие получают долгосрочное ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства на льготных условиях, а также система строительных сбережений. Программой жилищного строительства предусмотрены совершенствование механизма ипотечного кредитования, создание условий для привлечения дополнительных инвестиционных средств.

Основными источниками финансового обеспечения Программы являются:

- и н о с т р а н н ы е и н в е с т и ц и и ;
- с о б с т в е н н ы е с р е д с т в а п р е д п р и я т и й и о р г а н и з а ц и й ;
- с р е д с т в а н а с е л е н и я ;
- д р у г и е в н е б ю д ж е т н ы е и с т о ч н и к и .

Необходимо принять ряд мер, направленных на привлечение негосударственных источников финансирования сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья, а также освоения и застройки высвобождаемых и подготавливаемых для капитального строительства и реконструкции объектов территорий. С этой целью целесообразно предусмотреть преференции частным фирмам, широко осветить данные по потребностям в негосударственных

источниках финансирования сноса ветхого жилья в деловых кругах.

Наибольший объем работ по сносу жилья планируется осуществить в 2004 году - 36,5% от общей территории сноса ветхого и индивидуального жилья, в 2003 году предполагается снести 29,8%, в 2005 году - 33,7%. В 2003 году планируется осуществить 34,9% объема жилищно-гражданского строительства, в 2004 году - 33,3%, 2005 году - 31,8%.

Планируемая в настоящей Программе территория сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья составляет 1803,0 тыс. м², из нее площадь, используемая под строительство жилищно-гражданских объектов, т.е. реализуемая инвесторам, занимает 983,3 тыс. м², под строительство объектов общегородского, социального назначения (магистральные и жилые улицы, бульвары, набережные, общеобразовательные школы и детские сады-ясли - 819,7 тыс. м².

Для освобождения территорий необходимы ресурсы в сумме 8,2 млрд. тенге.

Наибольшая потребность в них приходится на 2003 год - 3,0 млрд. тенге (36,2% от общей суммы), 2004 год - 2,5 млрд. тенге (31,1%), 2005 год - 2,7 млрд. тенге (32,7%).

Необходимые ресурсы для освобождения территорий по годам, в разрезе участков представлены в таблицах N 4, 5 и 6.

Объем иностранных инвестиций к 2005 году, по сравнению с 2001 годом может возрасти в 2 раза, и их ежегодный объем ожидается в размере 150 млн. долларов США. Они будут направляться в основном в сферу услуг, гостиничный и ресторанный бизнес, а также в операции с недвижимостью.

Общий объем инвестиций в основной капитал за 2003-2005 годы в рамках данной Программы, включая иностранные инвестиции, средства предприятий и организаций, а также населения, составит около 130 млрд. тенге.

7. Ожидаемые результаты от реализации Программы

Программой предусмотрен снос ветхого и отдельного индивидуального жилья на территориях общей площадью 2016,7 тыс. м², под возведение жилых массивов, а также административного и социального назначения в соответствии с Генеральным планом строительства города Астаны.

В настоящее время число проживающих на территориях интенсивного сноса составляет 27,0 тыс. чел., после реконструкции жилого фонда она достигнет 72,0 тыс. чел., т.е. увеличится на 44,9 тыс. чел., или в 2,7 раза.

При этом площадь жилого фонда возрастет с 415,8 тыс. м² до 1253,2 тыс. м², т.е. на 837,4 тыс. м², или в 3 раза. Если в настоящее время показатель, характеризующий отношение жилой площади к численности населения, составляет 15,4, то после реконструкции жилого фонда, реализации данной

Программы этот показатель составит 17,3, или возрастет в среднем на 1,9 пункта. То есть жилая площадь на одного человека увеличится. Убыль жилого фонда в результате сноса составит 135,7 тыс. м². Таким образом снос жилья с последующим строительством объектов в соответствии с Генеральным планом планировки и застройки г. Астаны будет способствовать: улучшению архитектурного облика столицы; решению вопросов благоустройства данных районов; более эффективному использованию территорий; экономии средств бюджета, выделяемых на обеспечение сетями и коммуникациями, для содержания и обслуживания административного и социального комплексов в связи с более рациональным их размещением в городе; развитию малого и среднего бизнеса; расширению налогооблагаемой базы; трудоустройству горожан. Техничко-экономические показатели Программы приведены в таблице N 6. Перечень районов города Астаны, на территории которых изымаются земельные участки для государственных надобностей, дан в таблице N 7. 8. План мероприятий по реализации Программы План мероприятий по реализации Программы интенсивного сноса прилагается. Территории, используемые под строительство жилищно-гражданских объектов, магистральных и жилых улиц в районах интенсивного сноса Таблица N 1

	!!! в том числе: N ! Территории				
! Всего !	п/п! ! Район 1!				
Район 2!	Район 3!	Район 4!	Район 5!	Район 6	!
!	!	!	!	!	!
Всего, кв. м					1803067 373554
524044	582437	151446	165030	6556	в том числе: 1. Территории детских садов-яслей 82349 15164 13340 32845 21000 - - 2. Территории общеобразовательных 79654 11920 28764 23572 15398 - - школ 3. Территории бульваров, набережных 107400 - 107400 - - - 4. Территории магистральных и жилых улиц 550332 89000 110260 274802 42740 33530 - 5. Территории объектов жилищно-гражданского строительства 983332 257470 264280 251218 72308 131500 6556

Территории, используемые под строительство жилищно-гражданских объектов, магистральных и жилых улиц в районах интенсивного сноса, по годам сноса Таблица N 2

	!!! В том числе по годам N п/п! Территории ! Всего !			
	!!! 2003 ! 2004 ! 2005 !			
	!	!	!	!
Всего, кв. м				
1803067	537323	658050	607694	в том числе: 1. Территории детских садов-яслей 82349 15164 24285 42900 2. Территории общеобразовательных школ 79654 11920 28764 38970 3. Территории бульваров, набережных 107400 32220 75180 - 4. Территории магистральных и жилых улиц 550332 134700 201960 213672 5.

Территории объектов жилищно-гражданского строительства 983332 343319 327861 312152

Основные показатели по новому жилищно-гражданскому строительству на территориях интенсивного сноса Таблица N 3

Показатели ! Единицы ! единиц ! п/п! ! измерения ! Всего ! ___ !
 1. Население существующее человек 27040 2. Жилой фонд существующий м2 415785 3. Убыль жилого фонда м2 135708 4. Жилой фонд сохраняемый м2 280077 5. Жилой фонд проектируемый м2 973129 6. Жилой фонд после реконструкции, всего м2 1253206 7. Население, всего человек 72020 в том числе: а) в существующей застройке человек 18190 б) в проектируемой застройке человек 53630 8. Потребность в дополнительном размещении учреждений и предприятий обслуживания 8.1. Детские дошкольные учреждения 3662 8.2. Общеобразовательные школы учащиеся 9369

Продолжение таблицы

N ! в том числе: ! п/п!
 Район 1 ! Район 2 ! Район 3 ! Район 4 ! Район 5 ! Район 6 ! ___ !
 1. 8570 1810 5700 9790 1000 170 2. 132010 27883 87312 150737 15353 2490 3. 25869 27883 45664 22407 11395 2490 4. 106141 - 41648 128330 3958 - 5. 279569 288396 203654 124130 68880 8500 6. 385710 288396 245302 252460 72838 8500 7. 22420 16020 14020 15230 4090 240 а) 6890 - 2710 8330 260 - б) 15330 16020 11310 6900 3830 240 8. 8.1. 990 1105 967 600 - - 8.2. 3190 2964 1894 1321 - -

Источники финансирования затрат Программы сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья на период 2003-2005 годы Таблица N 4

Наименование показателей !Всего !2003 год!2004 год!2005 год
 Общая сумма финансирования затрат по освобождению участков, млн. тенге 8204,0 2969,8 2551,7 2682,5 в том числе по источникам финансирования: иностранных инвестиций, собственных средств предприятий и организаций, 8204,0 2969,8 2551,7 2682,5 других источников внебюджетных средств.

Необходимые ресурсы для освобождения земельных участков на территориях интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 гг. Таблица N 5

NN ! Наименование участков

сноса!Необходимые	2003 год!	2004 год!	2005 год п/п!	ресурсы, ! ! ! ! ! млн. тенге ! ! !
1 Район N 1 в границах улиц Кенесары, Валиханова, Республики, Бараева	2115,30	2115,30	2 Район N 6 по улице Букейхана	203,20 203,20
2 в границах улиц Сары Арка, Бигельдинова, реки Ишим	2171,00	651,30	3 Район N 2 в границах улиц Сары Арка, Бигельдинова, реки Ишим	1519,70
4 Район N 5 в границах улиц Гастелло, Иманова, Жуковского	1056,60	1056,60	5 Район N 3 в границах улиц Богембая, Гастелло, Пушкина, Сейфуллина	2063,90
6 Район N 4 в границах улиц Сейфуллина, Гастелло, Кенесары, Республики	594,00	594,00		
Итого				8204,00 2969,80 2551,70 2682,50

Технико-экономические показатели освобождения земельных участков на территориях интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 гг. Таблица N 6

Наименование	Район 1	Район 2	Район 3	Район 4	площадь под
показателей! Всего ! Район 1 ! Район 2 ! Район 3 ! Район 4 !					строитель- ство объектов жилищно- гражданского строитель- ства (для инвесторов) кв.м.
	983332,00	257470,00	264280,00	251218,00	72308,00
сумма затрат по освобождению участков, млн. тенге	8204,00	2115,30	2171,00	2063,90	594,00

Продолжение таблицы Район 5 ! Район 6 ! 131500,00 6556,00 ! 1056,60 203,20 !
Перечень районов города Астаны, на территории которых изымаются земельные участки для государственных надобностей
Таблица N 7

!!Начало работ!Освобождаемая !! по ! площадь N п/п!	Наименование районов !освобождению! (кв. м) !! (год) !
1. Район N 1 в границах улиц Кенесары, Ч. Валиханова, проспекта Республики, ул. А. Бараева	2003 257470
2. Район N 2 в границах улиц Сары Арка, Т. Бигельдинова, реки Ишим	2003 264280
3 Район N 6 по улице А. Бокейхана	2003 6556
4. Район N 3 в границах проспекта Богенбая, улиц В. Гастелло, А. Пушкина,	2004 251218
С. Сейфуллина	5. Район N 4 в границах улиц С. Сейфуллина, В. Гастелло, Кенесары , проспекта Республики
2005 72308	6. Район N 5 вдоль улицы А. Иманова (от ул. В. Гастелло до ул. Б. Бейсекбаева)
2005 131500	

мероприятий по реализации Программы интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на 2003-2005 годы _____

№

! Перечень мероприятий ! Форма ! Ответственные ! Сроки п/п ! ! завершения! за исполнение ! исполнения ! ! ! (реализацию) !(реализа- ! ! ! ! ции) ___ ! _____

_____ ! _____ ! _____ ! _____ I. Вопросы организационно-технического обеспечения и правового регулирования 1. Осуществить подготовку распоряже- Департамент архи- первый проектов детальной планиров- ние акима тектуры и градо- квартал ки на участках, предусмот- города строительства 2003 года ренных для высвобождения в г. Астаны, госу- соответствии с мероприятиями дарственное программы. Внести их на коммунальное утверждение градостроитель- предприятие (ГКП) ного Совета и сформировать "Астанагенплан" план работ 2. Подготовить предложения по проекты Департамент первый уточнению показателей документов экономики и квартал индикативного плана для утвер- развития малого 2003 года социально-экономического ждения бизнеса г. Астаны, развития города на 2003 и администрирования последующие годы с учетом программ развития мероприятий программы по города Астаны строительству жилья и объектов городской социально-обслуживающей инфраструктуры 3. Провести уточнение проекты Департаменты жилья первый нормативно-правовой базы документов г. Астаны и квартал на местном уровне по для утвер- администрирования 2003 года вопросам оценки объектов ждения в программ развития недвижимости и стоимости городском города Астаны земельных участков, Маслихате реализуемых для застройки, долевом участии в финансировании мероприятий по расширению инженерных сетей и социально- обслуживающей инфраструктуры 4 . Завершить инвентаризацию и материалы Департаменты первый паспортизацию объектов перере- жилья г. Астаны и квартал недвижимости на участках гистрации администрирования 2003 года сноса, осуществить и инвен- программ развития мониторинг их юридической таризации города Астаны регистрации и рыночной стоимости для подготовки сметы финансирования мероприятий программы 5. Проведение обследований материалы Департамент в течение участков, предусмотренных обследова- архитектуры и 2003-2005 для высвобождения ния и градостроитель- гг. (поэтапно по районам № 1-7), ТЭО ства г. Астаны, с подготовкой технико- ГПК "Астана- экономического обоснования генплан" (ТЭО) и уточнением основных нормативов и объемов финансирования 6. Осуществить подготовку Программы Департаменты эконо- в течение программы привлечения привлече- номики, жилья и 2003-2005 инвестиций для проведения ния администрирования гг. комплексной застройки инвестиций программ

развития высвобождаемых участков в города Астаны, соответствии с проектами комитет по детальной планировки, внешнеэкономичес- предусмотреть меры по ким связям контролю за соблюдением города Астаны архитектурных и градостроительных требований II. Мероприятия по привлечению инвестиций и финансово-экономическому обеспечению программы 7. Обеспечить подготовку информация Департаменты эко- постоянно банка данных о составе и отчеты номики, жилья и потенциальных застройщиков в аппарат администрирования на участках, которые акима программ развития высвобождаются при сносе города города Астаны Астаны 8. Провести организационную информация Департаменты эко- постоянно работу с банками второго и отчеты номики, жилья и уровня по участию в в аппарат администрирования кредитовании проектов акима программ развития жилищного строительства города города Астаны Астаны 9. Работа по привлечению план Департаменты эко- в течение инвестиций потенциальных работы номики, жилья и 2003-2005 застройщиков для администрирования гг. строительства на участках, программ развития которые высвобождаются города Астаны при сносе 10. Осуществить подготовку программы Департамент ежегодно соответствующих программ финансиро- финансов, жилья и финансирования, связанных вания администрирования с проведением работ по программ развития сносу и расширению города Астаны инженерных сетей, коммуникаций и объектов городской инфраструктуры, за счет инвесторов III. Вопросы обеспечения комплексной застройки и формирования социально-обслуживающей инфраструктуры 11. Подготовить проекты проекты Департаменты постоянно строительства и строи- архитектуры, в течение реконструкции инженерных тельства администрирования 2003-2005 сетей и коммуникаций в программ развития гг. районах, которые высво- города Астаны, бождаются по программе управление тран- сноса ветхого и спорта и коммуни- отдельного индивидуального каций г. Астаны жилья. Разработать и реализовать мероприятия по строительству и реконструкции объектов социальной сферы и городского хозяйства 12. Обеспечить системную утвер- Департаменты в течение работу по формированию жденные архитектуры, 2003-2005 современной социально- схемы администрирования гг. обслуживающей инфра- строи- программ развития структуры в районах тельства города Астаны, новой застройки с и рекон- управление тран- созданием сети объектов струкции спорта и коммуни- торговли и обслуживания, каций г. Астаны парковок и стоянок транспорта, современных гаражей 13. Подготовить схемы схемы Департаменты первый комплексного благоустрой- благо- архитектуры, квартал ства и озеленения новых устройства коммунального 2003 года территорий жилой и озелене- хозяйства и постоян- застройки на участках, ния города но в которые высвобождаются Астаны течение при сносе. Осуществить 2003-2005

мероприятия по водопо- гг. нижению и расширению сетей ливневой канализации IV. Меры по рекламно-информационному обеспечению программы, координации работы городских ведомств и служб 14. Осуществить подготовку отчет в Департаменты Первый мероприятий по рекламно- аппарат экономики, квартал информационному акима архитектуры и 2003 года обеспечению программы города градострои- и постоян- интенсивного сноса с Астаны, тельства но в проведением презентацион- информа- г. Астаны, течение ных мероприятий среди ция в СМИ управление по 2003-2005 потенциальных застройщиков организации гг. и инвесторов, занимающихся торговли ипотечным кредитованием г. Астаны жилищного строительства, строительством объектов торговли и обслуживания 15. Подготовить с участием отчет в Департаменты первый заинтересованных городских аппарат архитектуры и квартал ведомств выставку- акима го- градострои- 2003 года презентацию программы рода Аста- тельства, сноса ветхого и отдельного ны,информа- коммунального индивидуального жилья, на ция в СМИ хозяйства которой представить города Астаны экспозицию проектов новой застройки и развития объектов социально-обслу- живающей инфраструктуры 16. Подготовить и провести в отчет о Департаменты эконо- второй рамках реализации проведе- номики, жилья и квартал соглашений об экономи- нии администрирования 2003 года чешком сотрудничестве с форумов в программ разви- регионами страны аппарат тия города, комитет бизнес-форум и ярмарку акима по внешнеэкономи- по реализации земельных г. Астаны чешким связям участков "Новая столица - новый этап реконструк- ции и обновления городской среды" 17. Осуществить разработку план ме- Государственные первый комплексных мероприятий роприя - учреждения и квартал по хозяйственному освоению тий, службы города 2003 года территорий, высвобождаемых информа- Астаны и ежегодно при сносе ветхого и ция о отдельного индивидуального выполне- жилья, обеспечить нии в координацию работ по аппарат развитию инженерных сетей, акима коммуникаций и объектов г. Астаны социальной сферы _____

(Специалисты:

Скляр ова

И. В. ,

Пуч ко ва

О. Я.)