



ТЕРРИТОРИИ РЕНОВАЦИИ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ДОМОДЕДОВО

ДОМОДЕДОВО
2020 г.

СТРУКТУРА ВЕТХОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОМОДЕДОВО



277 S 267 тыс. кв. м*



5 609

Фото	Тип	МКД	Площадь, тыс. кв. м	Кол-во семей	Годы постройки	Расселение в рамках инв. договоров	
						МКД	Площадь, тыс. кв. м
	Баракы	76	21,8	489	1924 - 1966	22	5,6 (7,2 с коэф. 1,3)
	Малоэтажки	139	58,4	993	1924 - 1973	70	32,1 (41,8 с коэф. 1,3)
	Хрущевки	62	264,6	4 153	1962 - 1975	0	-

* 7% от общего жилого фонда (МКД)

Объем расселения (с коэф. 1,3) - **347,1 тыс. кв. м**

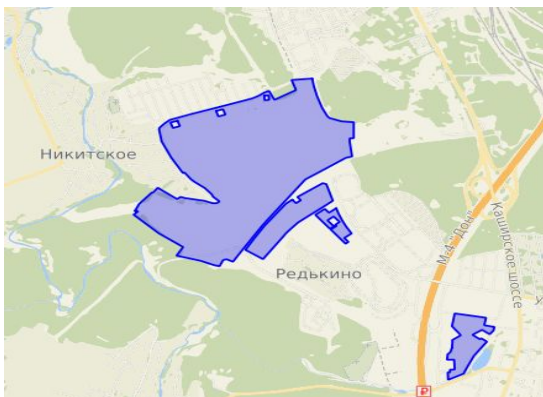
Необходимый объем нового строительства - **3 471 тыс. кв. м** (исходя из 10%)

КАРТА РЕНОВАЦИИ

■ Стартовые площадки

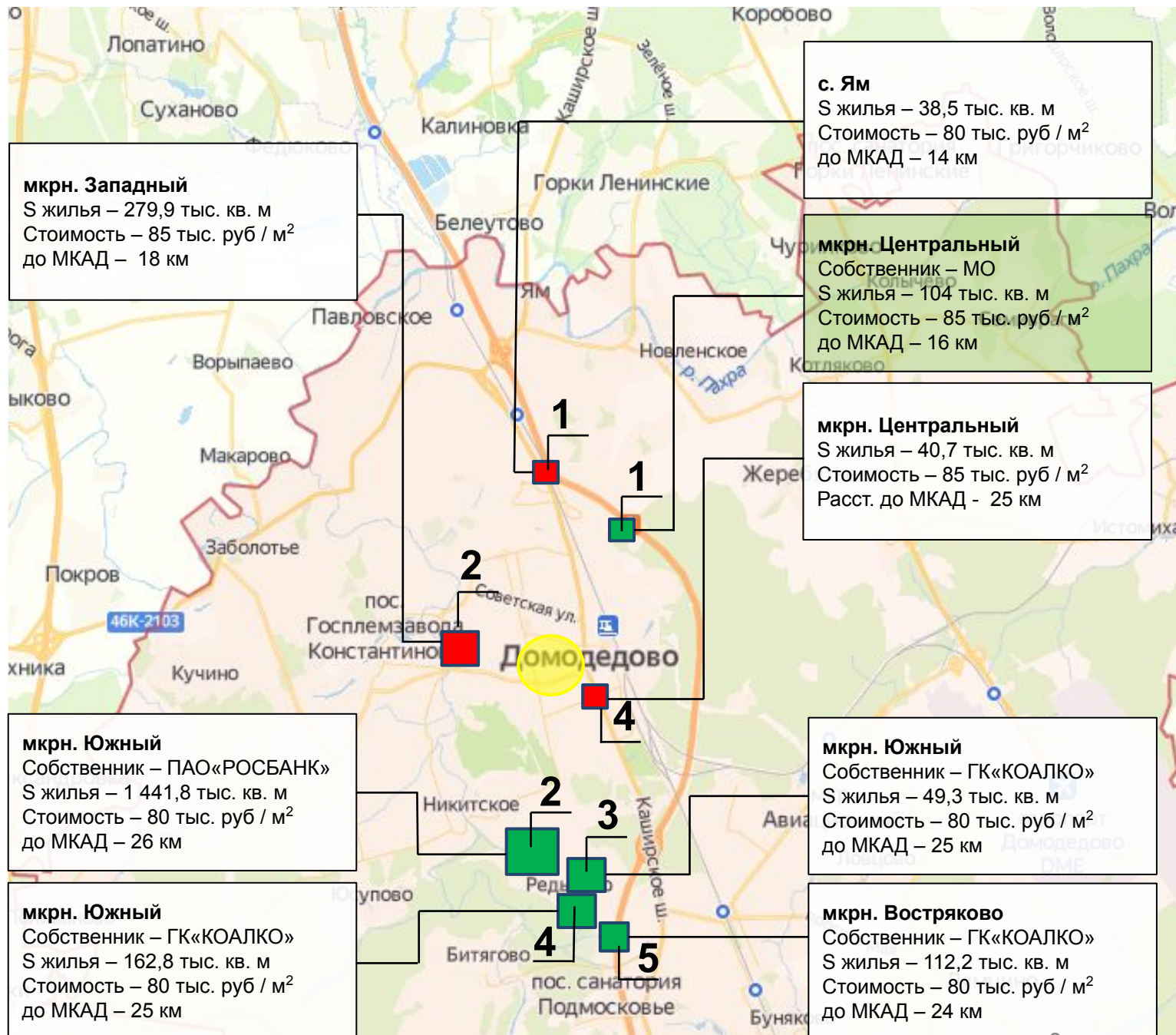
1. мкрн Центральный - 12,6 га (МО)
2. мкрн Южный – 132,9 га
3. мкрн Южный – 17 га
4. мкрн Южный – 3,9 га
5. мкрн Востряково – 13 га

частная
собственность



■ Кварталы реновации

1. с. Ям, ул. Связистов – 3,1 га
2. мкрн Западный, ул. Текстильщиков – 24,8 га
3. мкрн Центральный, ул. Корнеева – 3,6 га
(точка роста)



СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА № 1, мкрн Центральный



Заезд на территорию со стороны Москвы возможен через автомобильную развязку км 42 + 000 М-4 «Дон», перепробег 12 км

Площадь участка	12,6 га
Собственник	Московская область
Характеристики	16 км до МКАД. Выезд на М-4 «Дон»
Проблематика	Примыкание к а/д М-4 «Дон»
Механизм предоставления	КОТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	82,4	104
Население, чел	3 007	3 975
ДОУ, мест	215	259
СОШ, мест	446	537
Поликлиники, пос./смену	59	71
Парковки всего, м/мест	1 607	1 642
Доходность с соц. объектами	16%	16%
Доходность без соц. объектов	29%	29%
Стоимость кв. м жилья руб.	85 000	

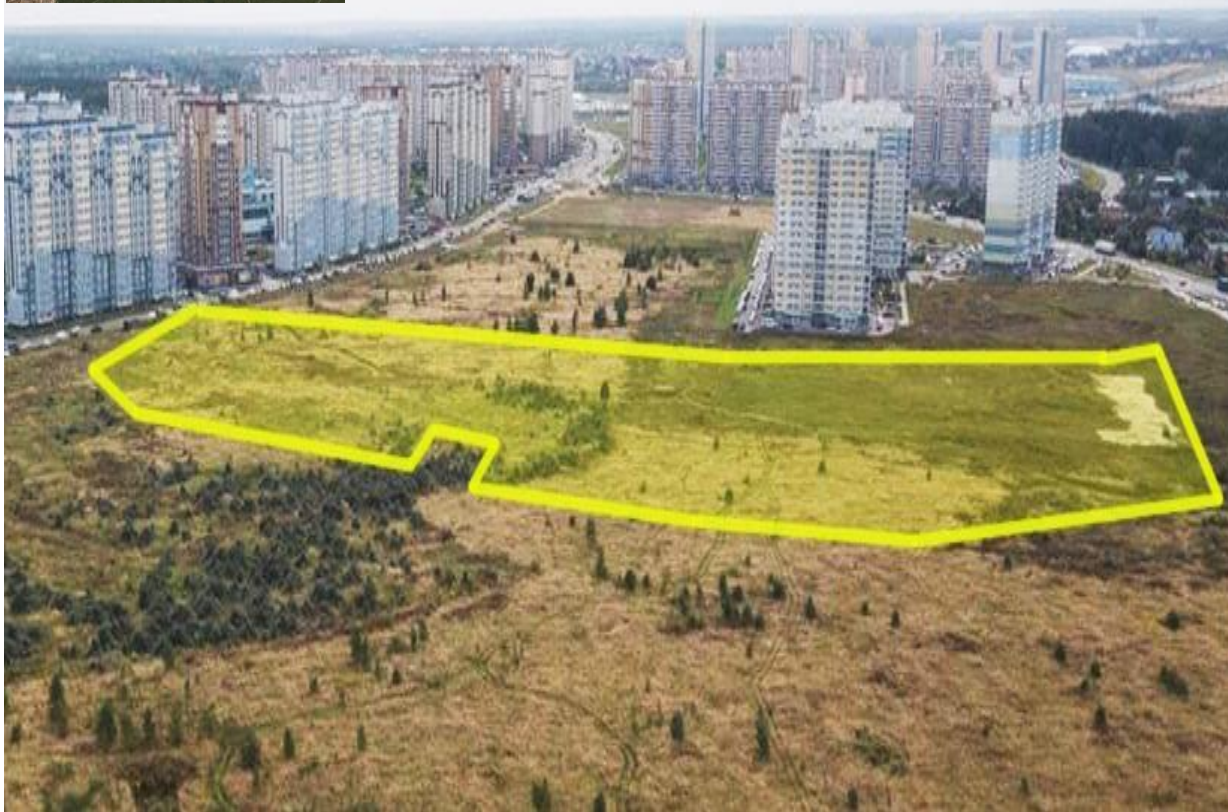
СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА № 2, мкрн Южный



Площадь участка	132,9 га
Собственник	ПАО «РОСБАНК»
Характеристики	26 км до МКАД. Выезд на М-4 «Дон»
Проблематика	Частично в зоне СТП ТО МО
Механизм предоставления	КРТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	1 170,6	1 441,8
Население, чел	41806	51494
ДОУ, мест	2 717	3 347
СОШ, мест	5 650	6 500
Поликлиники, пос./смена	742	914
Парковки всего, м/мест	20192	21081
Доходность с соц. объектами	11%	12%
Доходность без соц. объектов	24%	24%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА № 3, мкрн Южный



Площадь участка	17 га
Собственник	ГК«КОАЛКО»
Характеристики	25 км до МКАД. Выезд на М-4 «Дон»
Механизм предоставления	КРТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	134,9	162,8
Население, чел	4 816	5 814
ДОУ, мест	313	378
СОШ, мест	650	750
Поликлиники, пос./смена	85	103
Парковки всего, м/мест	2 326	2 380
Доходность с соц. объектами	11%	12%
Доходность без соц. объектов	24%	24%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА № 4, мкрн Южный



Площадь участка	3,9 га
Собственник	ГК «КОАЛКО»
Характеристики	25 км до МКАД. Выезд на М-4 «Дон»
Механизм предоставления	КРТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	39,2	49,3
Население, чел	1 403	1 763
ДОУ, мест	91	115
СОШ, мест	200	225
Поликлиники, пос./смена	25	31
Парковки всего, м/мест	678	722
Доходность с соц. объектами	11%	12%
Доходность без соц. объектов	24%	24%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

СТАРТОВАЯ ПЛОЩАДКА № 5, мкрн Южный



Площадь участка	13 га
Собственник	ГК«КОАЛКО»
Характеристики	24 км до МКАД. Выезд на М-4 «Дон»
Механизм предоставления	КРТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	93,1	112,2
Население, чел	3328	4010
ДОУ, мест	216	261
СОШ, мест	475	525
Поликлиники, пос./смена	59	71
Парковки всего, м/мест	1 607	1 642
Доходность с соц. объектами	11%	12%
Доходность без соц. объектов	24%	24%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

КВАРТАЛ РЕНОВАЦИИ № 1, с. Ям, ул. Связистов



Снос и расселение:

- 3 МКД (бараки площадью 1,6 тыс. кв. м (с коэф. 1,3)
- 29 семей

Площадь участка	3,1 га
Характеристики	14 км от МКАД. Выезд на М-4 «Дон» и Каширское шоссе
Проблематика	Наличие действующего антенного поля В/Ч
Механизм предоставления	ДРЗТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	21,4	38,5
Население, чел	765	1374
ДОУ, мест	50	89
СОШ, мест	100	173
Поликлиники, пос/смена	13	24
Парковки всего, м/мест	321	489
Доходность с соц. объектами	14%	18%
Доходность без соц. объектов	27%	30%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ



Количество МКД, шт.	3
Тип МКД	Бараки
Год постройки	1953
Площадь квартир, тыс. кв. м	1,2
Население, семей	29



КВАРТАЛ РЕНОВАЦИИ № 2 мкрн Западный, ул. Текстильщиков



Снос и расселение:

- **15** МКД (бараки, малоэтажки и хрущевки площадью **25** тыс. кв. м (с коэф. 1,3)
- **454** семьи

Площадь участка	24,8 га
Характеристики	18 км от МКАД. Выезд на существующую УДС г. Домодедово
Проблематика	Действующий ИК ООО ПКФ «Гюнай»
Механизм предоставления	ДРЗТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	224,3	279,9
Население, чел	8 010	9 996
ДОУ, мест	521	650
СОШ, мест*	1 041	1 259
Поликлиники, пос/смену*	140	175
Парковки всего, м/мест	3 364	3 559
Доходность с соц. объектами	16%	18%
Доходность без соц. объектов	27%	30%
Стоимость кв. м жилья руб.	85 000	

* за границами территории

ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ



Количество МКД, шт.	15
Тип МКД	Хрущевки – 4 Малоэтажки – 6 Бараки - 5
Год постройки	1951 - 1972
Площадь квартир, тыс. кв. м	19,2
Население, семей	454



КВАРТАЛ РЕНОВАЦИИ № 3 (ТОЧКА РОСТА)



Снос и расселение:

- 14 МКД (малоэтажки площадью 7, 6 тыс. кв. м (с коэф. 1,3))
- 168 семей

Площадь участка	3,6 га
Характеристики	25 км от МКАД. 0,9 км до планируемой станции МЦД «Домодедово»
Механизм предоставления	ДРЗТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м/га	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	32,7	40,7
Население, чел	1 169	1 455
ДОУ, мест	76	95
СОШ, мест	152	183
Поликлиники, пос/смена	20	25
Парковки всего, м/мест	491	518
Доходность с соц. объектами	0%	7%*
Доходность без соц. объектов	14%	20%
Стоимость кв. м жилья руб.	85 000	

* при условии расселения всего квартала (22%)
при условии передачи 10% - доходность составит 17%

ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ

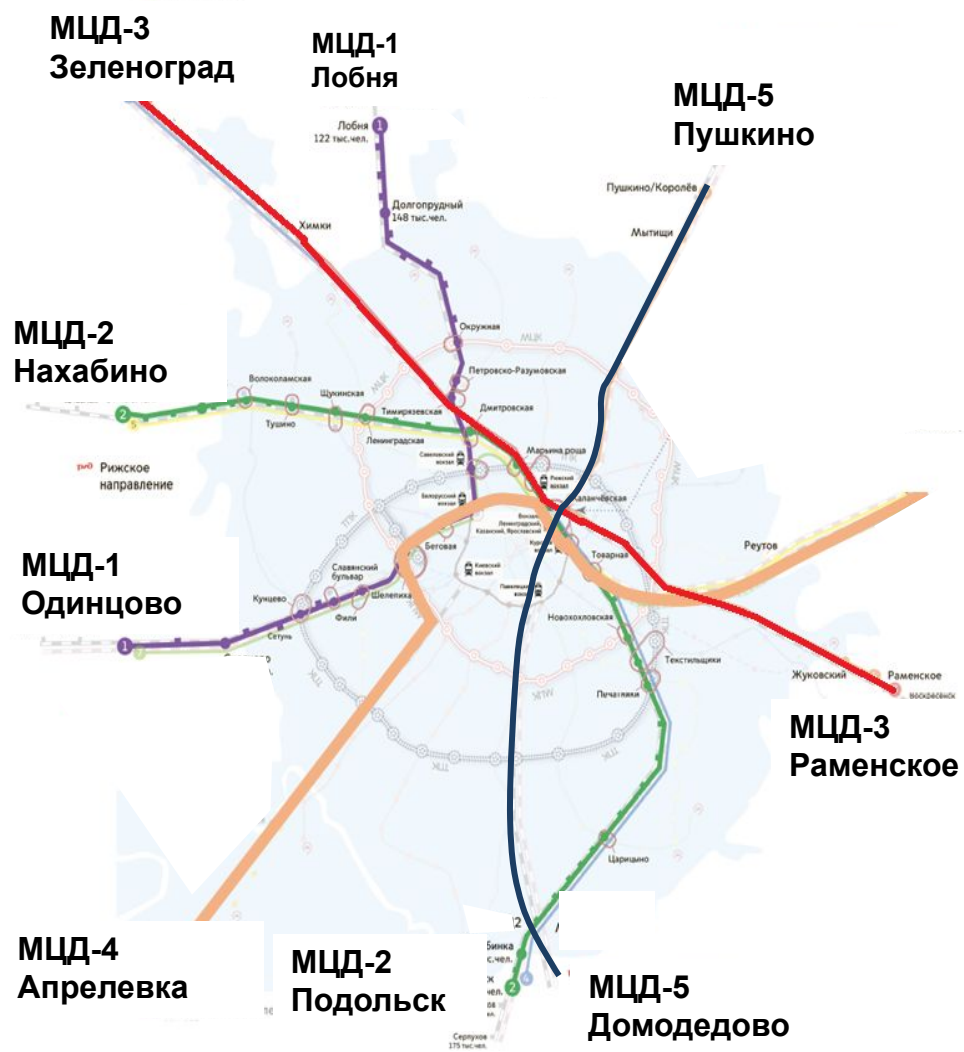


Количество МКД, шт.	14
Тип МКД	Малозэтажки
Год постройки	1952 - 1959
Площадь квартир, тыс. кв.м	7,6
Население, семей	168

Выполнен капитальный ремонт
Снос не требуется



КАРТА МЦД



Реализация МЦД – 1 и МЦД – 2 предполагается в 2 этапа
 I этап (11.2019) - запуск новых поездов по существующей ж/д инфраструктуре
 II этап (2024) - строительство доп. главных путей и ж/д инфраструктуры

1	МЦД-1 «Одинцово – Лобня»	I этап - Запущено II этап - 3,4 Главные пути
2	МЦД -2 «Нахабино – Подольск»	I этап - Запущено II этап - 3,4 Главные пути
3	МЦД -3 «Раменское- Зеленоград»	Запуск после 2022-2023
4	МЦД-4 «Апрелевка - Железнодорожная»	Запуск после 2023-2024
5	МЦД-5 «Пушкино - Домодедово» *	После 2025

***Финансирование не обеспечено, трассировка в проработке**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

КВАРТАЛ РЕНОВАЦИИ № 1 (вариант 2).



Снос и расселение:

- 7 МКД (хрущевки и бараки площадью **15, 2** тыс. кв. м (с коэф. 1,3)

- **256** семей

Площадь участка	12,5 га
Характеристики	14 км от МКАД. Выход на М-4 «Дон» и Каширское шоссе
Проблематика	Наличие действующего антенного поля В/Ч
Механизм предоставления	ДРЗТ

Наименование показателя	РНГП	РНГП
Плотность застройки жилыми домами, тыс. кв. м	19,9	25
Площадь квартир, тыс. кв. м	67,8	118,7
Население, чел	2 423	4 239
ДОУ, мест	157	276
СОШ, мест	315	534
Поликлиники, пос/смена	42	74
Парковки всего, м/мест	1 018	1 509
Доходность с соц. объектами	-5%	8%
Доходность без соц. объектов	9%	21%
Стоимость кв. м жилья руб.	80 000	

КВАРТАЛ РЕНОВАЦИИ № 1 (вариант 2). ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ



Количество МКД, шт.	7
Тип МКД	Бараки – 3 Хрущевки - 4
Год постройки	1953 - 1975
Площадь квартир, тыс. кв. м	11,7
Население, семей	256

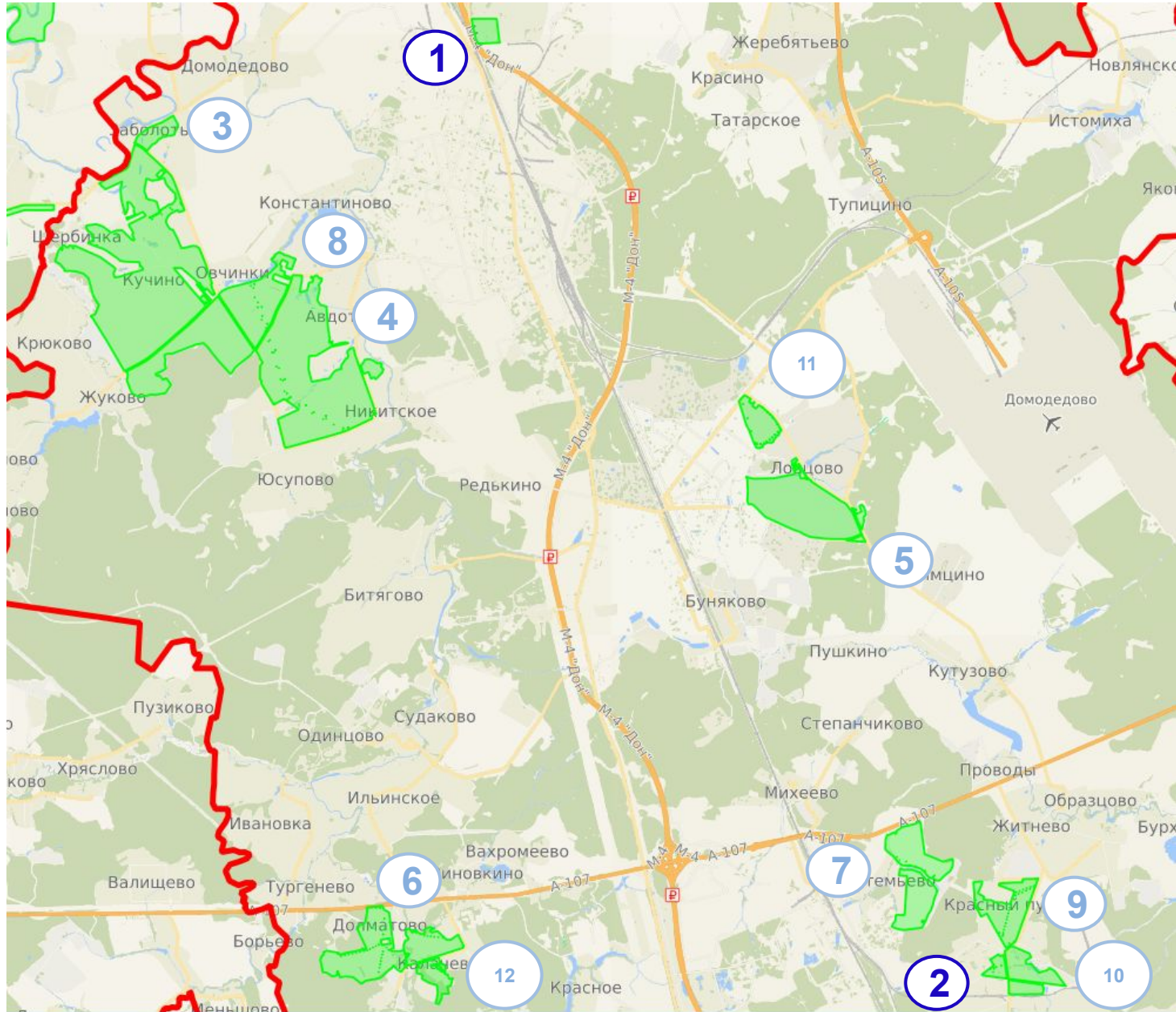


РАНЖИРОВАНИЕ КВАРТАЛОВ РЕНОВАЦИИ

№ п/п	Суммарные показатели				Градпотенциал		Возможная стоимость тыс. руб/кв.м	Рейтинг по критерию площадь территории	Рейтинг по критерию расселяемая площадь	Рейтинг по критерию стоимость	Рейтинг по критерию градпотенциал	Сумма по 4 критериям*	Итоговый рейтинг
	Наименование территории	Площадь, га	Общая S жилья, кв.м	Расселяемая S, кв.м	S нового жилья, тыс. кв.м	Козф. прироста S							
1	с. Ям	3,1	1 234,3	1 604,6	38,5	24	85	4,8	9,6	8,6	3,8	63,6	7,1
2	ул. Центральная (точка роста)	3,6	5 587,9	2 642	40,7	15,4	85	4,3	9,3	9,6	3,2	64,3	7,1
3	мкр. Западный, ул. Текстильщиков	9,0	10 634,2	13 824,5	100,7	7,3	85	8,1	6,8	8,6	3,6	60,7	6,7
4	мкр. Западный, ул. Текстильщиков	7,7	12 256,3	15 933,2	85	5,3	85	7	5,2	8,6	4,4	58,4	6,5
5	мкрн Востряково, ул. Ледовская	4,4	477,8	621,1	49,3	79,4	70	3,9	9,9	4,3	6	53,8	6
6	мкрн Авиационный	3,5	649,3	844,1	45	53,3	75	3,2	9,8	5,7	4,1	53	5,9
7	с. Константиново, ул. Зеленая (ИЖС)	11,1	1 702,3	2 213,0	94,4	42,7	70	10	9,4	4,3	3,2	51,9	5,8
8	с. Красный путь, ул. Речная	8,4	556	722,8	95	131,4	70	7,6	6,9	4,3	6	51,3	5,7
9	с. Чурилково, ул. Центральная	2,5	843,5	1 096,6	29,7	27,1	75	2,2	9,8	5,7	2,1	46,9	5,2
10	с. Ям, ул. Путейская (ИЖС)	2,1	765,2	994,8	25	25,1	75	1,9	9,8	5,7	1,9	46,2	5,1
11	с. Ям, ул. Путейская (ИЖС)	2,7	1 235,2	1 605,8	33,7	21	75	2,4	9,6	5,7	1,6	45,6	5,1
12	с. Константиново, ул.Садовая (у реки)	4,2	1 012,1	1 315,7	46,2	35,1	70	3,8	9,7	4,3	2,7	44,9	5
13	с. Чурилково, ул. Центральная	2,3	1 083,5	1 408,5	24,9	17,7	75	2,1	9,7	5,7	1,3	44,8	5
14	с. Добрыниха	5,1	465,3	604,9	63,7	105,3	55	4,6	9,9	0,0	8	44,5	4,9
15	мкрн Западный, ул. Зеленая	2,4	5 098,9	6 628,6	30	4,5	80	2,2	8,1	7,1	0,3	44,1	4,9
16	с. Константиново, ул. Парковая	2,5	742,8	965,6	31,7	32,8	70	2,3	9,8	4,3	2,5	43,1	4,8
17	мкрн Белые столбы, ул. Гвардейская	2,2	6 385	8 300,5	27,4	3,3	80	2	7,5	7,1	0,3	42,7	4,7
18	с. Шубино	2,1	219,7	285,6	22,4	78,4	60	1,9	10	1,4	6	41,9	4,7
19	с. Лобаново, ул. Знаменская	2,3	430,4	559,5	25,3	45,2	60	2,1	9,9	1,4	3,4	35,5	3,9
20	с. Чурилково, ул. Центральная	3,5	13 590,2	17 667,3	43,5	2,5	75	3,1	4,7	5,7	0,2	32,9	3,7
21	мкрн Северный, ул. Гагарина	4,0	22 665,3	27 151,3	33,7	1,2	80	3,6	1,8	7,1	0,1	32,4	3,6
22	мкрн Барыбино, ул. Южная	2,9	1 338,9	1 740,6	35	20,1	60	2,6	9,6	1,4	1,5	30,5	3,4
23	с. Растуново, ул. Заря	5,8	8 070,2	10 491,2	68,1	6,5	60	5,2	6,9	1,4	0,5	25,2	2,8
24	мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков	2,5	7 912,3	10 285,9	31,7	3,1	60	2,3	6,9	1,4	0,2	21,7	2,4
25	пос. ГПЗ "Константиново"	6,3	25 270,3	32 851,4	79	2,4	70	5,7	0	4,3	0,2	21,2	2,4

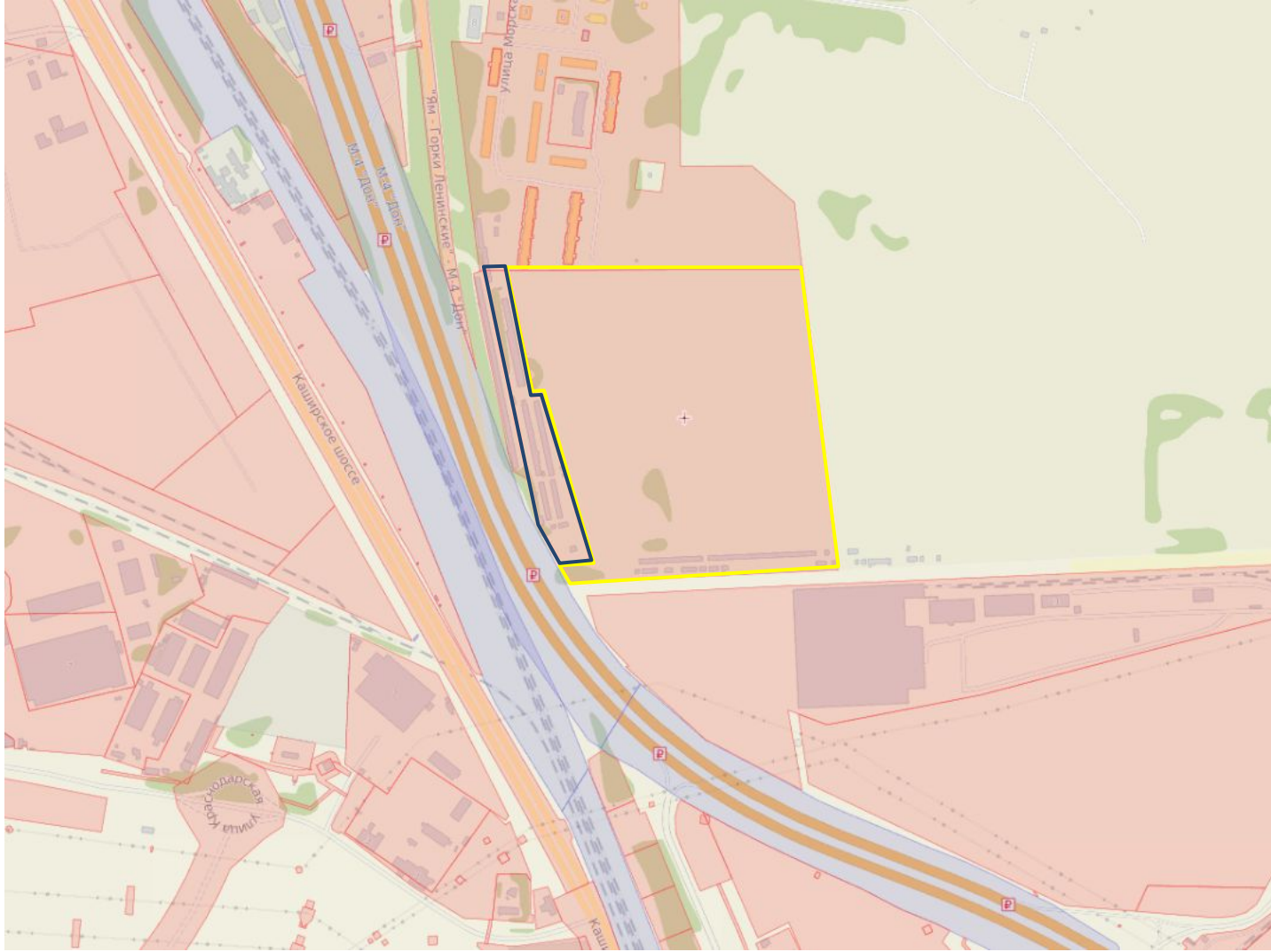
* с удельным весом 1, 2, 3, 5 и 2,5 соответственно

ПОИСК НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ. РАСПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ



№	Площадь, Га	Правообладатель
1	16,7	Собственность Муниципальное образование "Городской округ Домодедово" Московской области (аренда МИРАТОРГ)
2	12,6	Собственность Муниципальное образование "Городской округ Домодедово" Московской области
3	562	Собственность МО ; Собственность Акционерное общество «БТА Банк»; ООО «Магазин Интерьерные Двери»; Собственность Комаров Алексей Александрович
4	310	Общая долевая собственность Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «ПНК Девелопмент»; Собственность Карнаухов Дмитрий Николаевич; Собственность Открытое акционерное общество "Аграрная Группа "РОСТ".
5	140,3	Собственность ООО "МЕРА-Инвест"
6	132,4	Собственность ООО «Бройлерсити»; ПБП Подворье Данилова ставропигиального мужского монастыря гор.Москвы, при храме Знамения иконы Божией Матери в с.Долматово, Московской области
7	98,8	Собственность ООО "МЕРА-Инвест"
8	85,1	Собственность Сафронов Дмитрий Анатольевич ; Собственность ООО "Аграрная«Группа "РОСТ".
9	59,7	Собственность ООО племзавод "Барыбино« ; Собственность Мавлидов Хошим Марсалиевич
10	54,3	Собственность Муниципальное образование "Городской округ Домодедово" Московской области; Собственность ООО "Шахово-18«; Собственность ООО "Большое Домодедово"
11	33	Собственность ООО "МЕРА-Инвест"
12	18,6	Собственность ООО "Бройлерсити"
ИТОГО	1148,6 Га	

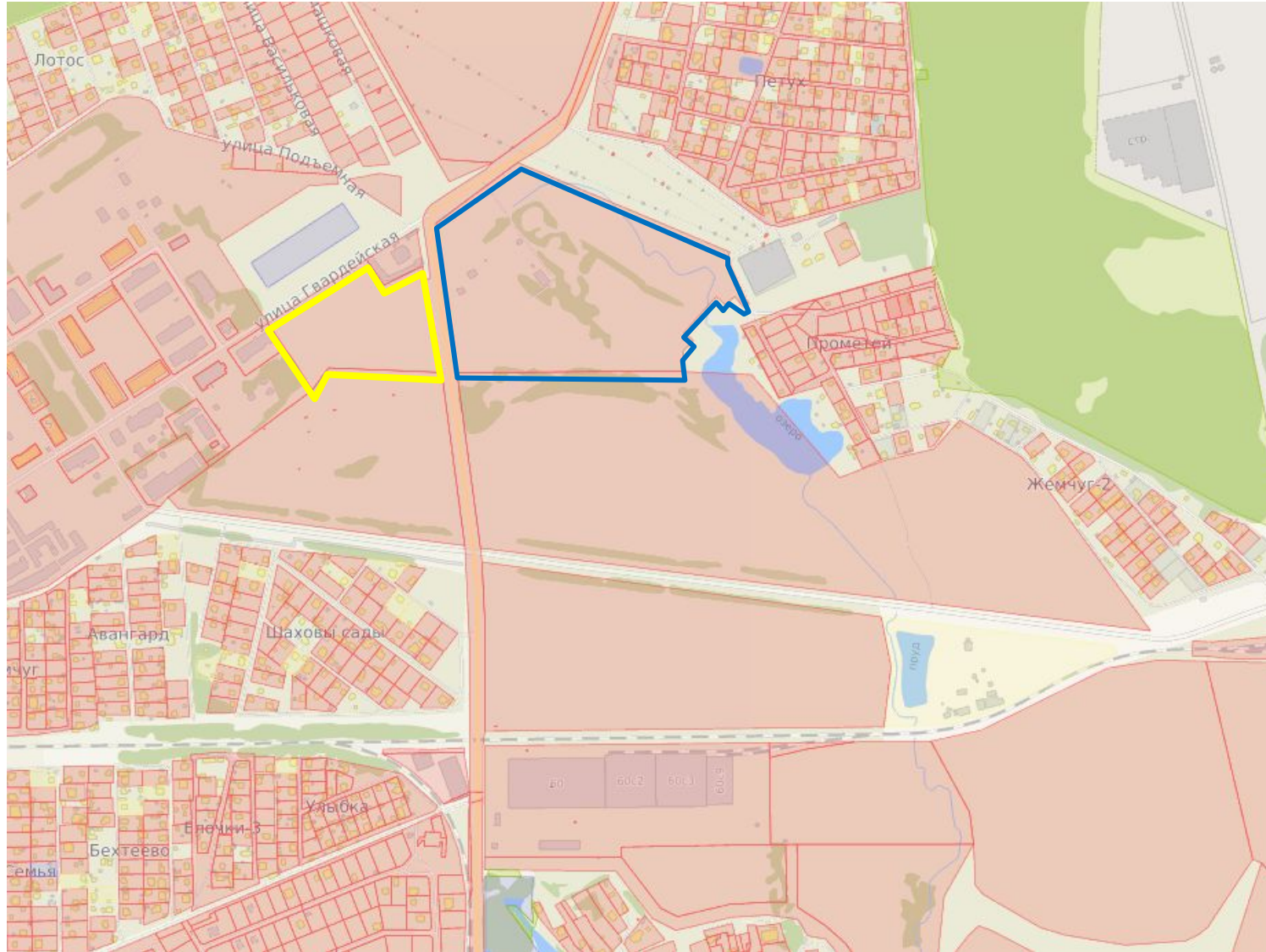
РАСПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ № 1



№	КН	Площадь Га	Правообладатель
1	50:28:0070230:517	15	Собственность Муниципальное образование "Городской округ Домодедово" Московской области
2	50:28:0070230:526	1,7	
ИТОГО		16,7 га	

Принято решение о передаче в аренду
под развитие МИРАТОРГ.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ № 2



№	КН	Площадь Га	Правообладатель
1	50:28:0090204:755	2,9	Собственность Муниципальное образование "Городской округ Домодедово" Московской области
2	50:28:0090130:995	9,7	
ИТОГО			12,6 га

Удаленное расположение от МКАД.
На ЗУ :995 расположены очистные
сооружения, планируемые к
реконструкции. Нецелесообразно к
вовлечению.