



# Союз Строителей Югры

Россия, 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Светлая, 67  
Телефон/факс: +7(3467) 36-16-20, 36-16-21, 36-16-22, e-mail: ssu2@mail.ru, сайт: www.ssu86.ru

ИНН 8601032694, р/счёт 40703810860000000323, кор.счёт 30101810100000000740, БИК 047162740  
КПП 866101001, ОГРН 1078600002700, ОАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК" г. Ханты-Мансийск

Исх. №

49

от «15» 08 2013г.

Заместителю Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
Д.В.Шаповалу

Копия И.о. директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
А.К.Кривуляку

34/Депстроительства АО



№ 34-Vx-6954  
от: 15/08/2013

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Союз строителей Югры рассмотрел проект государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014-2020 годах» (далее – Государственная программа) и сообщает следующее.

1. В проекте Государственной программы не уделено должного внимания разработке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории. Такая ситуация стала возможной в связи с неверной оценкой состояния имеющейся в округе градостроительной документации (часть 1 раздела 1 проекта Государственной программы).

Действительно в настоящее время обеспеченность документами территориального планирования в округе составляет 100 %, правилами землепользования и застройки 96%. Однако следует учесть, что 8 генеральных планов городских и сельских поселений утверждены до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, а генеральные планы и правила землепользования и застройки городских и сельских поселений утверждены не для всех населенных пунктов, входящих в муниципальные образования.

В 2011 году в Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения, касающиеся состава и содержания документов территориального планирования, приняты нормативно правовые акты регламентирующие вопросы подготовки градостроительной документации, установлены требования к описанию и отображению объектов в документах территориального планирования, корректировке подверглись практически все окружные и муниципальные инвестиционные программы, утверждена стратегия социально – экономического развития Югры, установлены требования к отображению границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, входящих в их состав, границ зон с особыми условиями использования территории.

Следует обратить внимание, что градостроительная политика является ключевым элементом как для снижения административных барьеров в жилищном строительстве, так и для комплексного развития территорий городов и поселений в целях комфортного проживания человека.

К сожалению, на практике в автономном округе градостроительная документация пока еще не стала доминирующей формой организации территории в общественных интересах. В настоящее время преобладающим остается административно-разрешительная система в отношении каждого проекта строительства, в том числе жилищного.

Считаем, что одним из результатов государственной поддержки по подпрограмме «Содействие развитию градостроительной деятельности» должно быть обеспечение единой системы документов территориального планирования автономного округа, соответствующей требованиям действующего законодательства, скоординированной с текущими и среднесрочными прогнозами жилищного строительства на территории муниципальных образований и автономного округа в целом, инвестиционными программами муниципальных образований, адресной инвестиционной программой автономного округа, инвестиционными программами естественных монополий, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований, инвестиционными программами организаций коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры.

Учитывая большой объем работ и финансовых затрат, необходимый для приведения документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с действующим законодательством и существующими потребностями, планами и инвестиционными программами, предлагаем рассмотреть возможность увеличения доли софинансирования из окружного бюджета и предусмотреть финансирование данного мероприятия на 2014-2015 годы.

Наличие качественной градостроительной документации позволит сократить сроки оформления разрешительной документации на строительство, обеспечит прозрачность проведения процедур при предоставлении земельных участков для целей жилищного строительства.

При этом предлагаем предусмотреть механизмы стимулирования органов местного самоуправления к проведению эффективной градостроительной политики, способствующей созданию условий для увеличения строительства объектов жилищного строительства.

Например, при осуществлении отбора муниципальных образований для предоставления субсидий на софинансирование программ

муниципальных образований, установить критерии, связанные с реализацией мер, направленных на комплексное опережающее развитие систем коммунальной инфраструктуры, установить выполнение требований по разработке и принятию необходимых правовых документов, а именно:

- принятие правил землепользования и застройки;
- подготовка проектов планировки территорий, предназначенных для жилищного строительства;
- принятие программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- введение платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры на основе утвержденного тарифа на подключение.

Опережающее создание транспортной, коммунальной инфраструктуры сократят административные процедуры, необходимые для получения разрешения на строительство, снизят издержки строительных компаний, приведут к росту объемов строительства, в том числе жилищного, предоставят инвесторам возможность выбора наиболее эффективного для него использования земельных участков и сделают округ еще более инвестиционно привлекательным.

2. Проектом Государственной программы предусмотрен упрощенный порядок предоставления земельных участков под малоэтажное строительство, установленным законодательством льготным категориям граждан. Формирование таких земельных участков, в том числе их обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой возложено на исполнительные органы государственной власти автономного округа и органы местного самоуправления муниципальных образований.

Однако в подпрограмме «Содействие развитию градостроительной деятельности» мероприятие предусмотрено, но отсутствует его

финансовое обеспечение. При этом механизм реализации и финансирования заложены в общем порядке государственной программы через Адресную инвестиционную программу автономного округа и инвестиционные программы муниципальных образований (пункт 4.2.2. раздела 4 «Механизм реализации государственной программы»).

Таким образом, приоритетного первоочередного формирования земельных участков для целей однократного бесплатного предоставления земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов льготным категориям граждан проектом программы не предусмотрено. Предлагаем разработать мероприятия и предусмотреть финансирование.

3. Подпрограмма «Содействие развитию жилищного строительства», как и в предыдущие годы, предусматривает предоставление субсидий из бюджета автономного округа:

- застройщику на возмещение части затрат на переселение граждан, проживающих в непригодных (ветхих, аварийных, «фенольных») для проживания жилых домах и помещениях, приспособленных для проживания (балках);
- инвестору на возмещение части затрат на строительство инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для реализации инвестиционного проекта комплексного развития территорий в целях жилищного строительства.

Субсидии застройщику, инвестору предоставляются после выполнения всех работ, т.е. по факту и не стимулируют застройщиков вкладывать средства в инженерную подготовку земельных участков и переселение граждан из непригодных для проживания жилых помещений. На практике данная норма работает по административно - разрешительному принципу.

В соответствии с Порядком предоставления инвестору субсидии на возмещение части затрат на строительство инженерных сетей и объектов

инженерной инфраструктуры для реализации инвестиционного проекта комплексного развития территорий в целях жилищного строительства (приложение 6 проекта Государственной программы) установлено дополнительное ограничение для инвесторов для получения субсидии, а именно при предоставлении субсидии инвестору необходимо реализовать органам местного самоуправления автономного округа не менее 20 % от общей площади жилых помещений по цене, установленной Региональной службой по тарифам автономного округа.

Субсидия инвестору в полном объеме выплачивается после ввода в эксплуатацию и передачи в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры, ввода в эксплуатацию всех жилых домов в рамках инвестиционного проекта, продажи и передачи не менее 20 % жилых помещений органам местного самоуправления (пункт 24 Приложения 6 проекта Государственной программы).

Критерии инвестиционного проекта комплексного развития территории в целях жилищного строительства, установленные в п. 3 Приложения 6 проекта Государственной программы (проекты, реализуемые одним инвестором на предоставленном земельном участке, и объемом ввода жилья при многоквартирном многоэтажном жилищном строительстве не менее 6 тыс.м<sup>2</sup>, при многоквартирном малоэтажном жилищном строительстве не менее 2,5 тыс.м<sup>2</sup>) и установленные условия получения субсидии, не стимулируют инвестора застраивать квартал, микрорайон или их части, выгоднее точечная застройка. Инвестор, построив один жилой дом, получает субсидию, при комплексной застройке микрорайона, субсидию в полном объеме инвестор получает после застройки всего микрорайона, хотя инженерная подготовка выполнена в самом начале реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с порядком предоставления субсидии застройщику на возмещение части затрат на переселение граждан, проживающих в непригодных (ветхих, аварийных, «фенольных») для проживания жилых

домах и помещениях, приспособленных для проживания (балках) (пункт 4 приложения 5 проекта Государственной программы) размер субсидии застройщику зависит от площади жилых помещений, построенных в пределах земельного участка, предоставленного для развития застроенных территорий, используемых как доходные или реализованных льготным категориям граждан, муниципальным образованиям в рамках программ автономного округа. Таким образом, размер субсидии уменьшается на соотношение площади жилых помещений, используемых как доходные или реализованные льготным категориям граждан, муниципальным образованиям в рамках программ автономного округа к общей площади жилых помещений, построенных в пределах земельного участка, предоставленного для развития застроенных территорий. Если застройщик не строит доходные дома на земельном участке, предоставленном для развития застроенных территорий, а жилые помещения реализованы льготным категориям граждан, муниципальным образованиям в рамках программ автономного округа на других земельных участках, такой застройщик в соответствии с проектом Государственной программы не получит субсидии.

В соответствии с данной подпрограммой инвестор (застройщик) вкладывая свои или заемные средства в строительство жилья на первоначальной стадии строительства в обустройство земельного участка инженерной инфраструктурой, а в некоторых случаях на снос непригодного жилья и переселение граждан, не знает какая часть вложенных им средств будет компенсирована из бюджета органами власти, соответственно он до начала строительства не может оценить эффективность вложения своих средств с учетом государственной поддержки. Таким образом, полученная после ввода в эксплуатацию объектов субсидия не способствует снижению стоимости жилищного строительства.

4. В проекте Государственной программе нет эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов государственно-частного партнерства в вопросах обеспечения земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурой при строительстве объектов жилищного строительства. Именно реализация различных моделей государственно-частного партнерства в жилищной сфере при реализации проектов комплексной застройки которое предусматривает финансовое содействие органов государственной власти инвесторам (застройщикам) при реализации масштабных проектов жилищного строительства, направленно на:

комплексное градостроительное планирование территорий в целях массового строительства жилья, в том числе эконом-класса;

развитие строительства жилья, в том числе малоэтажного, которое отвечает современным стандартам энергоэффективности, экологичности и доступности гражданам со средним уровнем доходов;

обеспечение земельных участков, предназначенных для жилищного строительства необходимой инженерной инфраструктурой.

Учитывая, что строительная отрасль капиталоемкий и ресурсный рынок, инвестору (застройщику) нужно наглядно показывать перспективу, с учетом которой ему необходимо вкладывать инвестиции. Объединив частный бизнес и государственные интересы, можно эффективно реализовывать программы и стратегии развития автономного округа.

5. Хотелось бы обратить внимание, на своевременность и актуальность размещения информации на сайте Департамента строительства автономного округа, в том числе информации о проектах законов, нормативных правовых актах, о результатах принятых по итогам общественных обсуждений, общественных слушаний и принятых нормативных правовых актах, внесенных в них изменениях и т.д. Открытость и прозрачность органов власти автономного округа должна



стать одним из каналов эффективного взаимодействия с профессиональным сообществом и государством.

Надеемся, что в результате реализации мероприятий Государственной программы к 2020 году будет сформирован рынок жилья, который в сочетании с эффективными мерами государственной поддержки инвесторов (застройщиков), органов местного самоуправления автономного округа, отдельных категорий граждан обеспечит комфортную среду проживания и жизнедеятельности для жителей автономного округа.

Исполнительный директор



В.Б. Фомагин

Исполнитель: Букарнинова Татьяна Григорьевна  
тел.-8 (3467) 361-620