МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462)522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация города
№01-11-6755/14-0-0
от 17.11.2014

Председателю Думы города
С.А. Бондаренко

На № 18-02-2321/14 от 30.10.2014

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

Администрация города направляет информацию для рассмотрения на заседании постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города 20.11.2014 по вопросам:

«О результатах выполнения мероприятий в рамках осуществления муниципального земельного контроля, направленных на решение проблемы незаконного использования земельных участков, обозначенных депутатами Думы города (с отражением динамики состояния дел по каждому объекту)», подготовленную департаментом имущественных и земельных отношений;

«О состоянии дел в городе Сургуте по выделению земельных участков под индивидуальное жилищное строительство льготным категориям граждан», подготовленную департаментом архитектуры и градостроительства.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Глава города Д.В. Попов

Бойко Елена Илдаровна
(3462) 52 20 90

Дума города Сургута
№18-01-2461/14-0-0
от 17.11.2014

Информация
о состоянии дел в городе по выделению земельных участков под ИЖС
льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям для рассмотрения
на заседание постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству
и перспективному развитию города 20.11.2014

1. Об очередности

В настоящий момент право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства в соответствии со ст. 7.4 закона ХМАО – Югры от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в ХМАО – Югре» имеют **12 льготных категорий граждан**, в том числе многодетные семьи.

Отдельной очереди для многодетных семей не существует, предоставление земельных участков осуществляется в порядке очереди, по дате подачи заявления.

По состоянию **на 20.10.2014** в очереди на бесплатное предоставление земельных участков под ИЖС стоят **950 семей**.

2. О формировании земельных участков

В настоящее время подготовлен и проходит согласование проект распоряжения Администрации города об утверждении перечня земельных участков, подлежащих бесплатному предоставлению гражданам для ИЖС на территории города Сургута, всего 38 земельных участков, общей площадью 40 149 кв.м.

По муниципальному контракту от 07.07.2014 № 3/2014 на оказание услуг по подготовке схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории подготовлены все схемы и утверждены распоряжениями Администрации города.

В соответствии с муниципальным контрактом № 89/2014 от 23.10.2014 на оказание услуг по межеванию земельных участков исполнителю МК выдано задание на межевание этих земельных участков. После подготовки межевых планов и постановки земельных участков на ГКУ будут подготовлены запросы во все сетевые организации по сбору технических условий, информации о плате за подключение, а также других согласований и заключений. Одновременно будут готовиться градостроительные планы земельных участков.

Ориентировочный срок окончания формирования:

- 20 земельных участков – март 2015 года;
- 18 земельных участков – июнь 2015 года.

Средства городского бюджета не позволяют полноценно и своевременно решать вопросы инженерного обеспечения земельных участков, планируемых под ИЖС. Все вопросы решаются в условиях ограниченного бюджетного финансирования.

Муниципальными программами до 2020 года не предусмотрены средства на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры в пос. Гидростроитель, где формируются эти 38 земельных участков под ИЖС.

3. Об инженерной инфраструктуре

Согласно Федеральному закону 131-ФЗ вопросы организации электро-, тепло-, газо- водоснабжения и канализации относятся к вопросам местного значения, строительство таких объектов должно осуществляться синхронизировано с предоставлением и освоением земельных участков под ИЖС.

Необходимо отметить факт недостаточности территорий города, пригодных для развития жилищной застройки, из-за следующих причин:

- отсутствие достаточного финансирования для опережающего обеспечения этих территорий инженерной и транспортной инфраструктурой;

- несоответствие градостроительного зонирования (зона городские - леса) и территориального планирования (генеральному плану города, которое не позволяет полноценно использовать свободную городскую территорию. Согласно лесохозяйственному регламенту, утвержденному постановлением Администрации города от 07.10.2010 № 5154, около 30% территории города составляют городские леса, где запрещено любое строительство;

- прирощенные территории от Сургутского района с категорией земель лесного фонда, на перевод которых из одной категории в другую (земли населенных пунктов) потребуется очень продолжительное и неопределенное время;

- гидрогеологическое состояние земель населенных пунктов (болотистая и пойменная местность), которое не позволяет их полноценное использование без дополнительных и весьма значительных затрат на вертикальную планировку (выторфовка и отсыпка территорий), предназначенных для жилищного строительства.

В настоящее время осуществляется работа по проектированию инженерной и транспортной инфраструктуры территории **мкр.46,48,** предназначенной для бесплатного предоставления **земельных участков под ИЖС 289 семей** из льготной категории граждан, в том числе семьям, имеющих трех и более детей. При этом программа растянута до 2020 года, а средства на развитие транспортной инфраструктуры (дороги) мкр. 46 и 48 до 2020 года вообще не предусмотрены.

При этом разработаны и утверждены проекты планировки и проекты межевания территорий микрорайонов 46 и 48, в том числе:

- постановление Администрации города от 08.04.2013 № 2320 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 46 города Сургута»;

- постановление Администрации города от 16.04.2013 № 2547 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

Государственной программой ХМАО-Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей ХМАО-Югры в 2014-2020 годах» подпрограммой «Проектирование и строительство систем инженерной инфраструктуры в целях обеспечения инженерной подготовки земельных участков для жилищного строительства» из бюджета округа предоставляются субсидии бюджетам муниципальных образований на софинансирование муниципальных программ, предусматривающих проектирование и строительство систем инженерной

инфраструктуры для подготовки земельных участков под жилищное строительство, в том числе и микрорайонов 46 и 48.

Муниципальной программой «Проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры на территории города Сургута в 2014-2020 годах», утвержденной постановлением Администрации города от 13.12.2013 № 8973 «Об утверждении муниципальной программы «Проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры на территории города Сургута в 2014-2020 годах», в рамках которой выполняются необходимые мероприятия по строительству инженерных сетей на период до 2020 года, предусмотрено финансирование:

По микрорайону 46 , 85 ЗУ под ИЖС (на период с 2017 по 2020 годы):

- всего	121 509,760 тыс. руб.
в том числе:	
- за счет средств межбюджетных трансфертов из окружного бюджета	6 474,024 тыс. руб.
- за счет средств местного бюджета	25 035,736 тыс. руб.

По микрорайону 48, 204 ЗУ под ИЖС (на период с 2015 по 2017 годы):

- всего	165 567,517 тыс. руб.
в том числе:	
- за счет средств межбюджетных трансфертов из окружного бюджета	154 265,047 тыс. руб.
- за счет средств местного бюджета	11 302,470 тыс. руб.

4. О транспортной инфраструктуре

По программе «Развитие транспортной системы города Сургута на 2014 – 2016 годы» на текущий год и плановый период предусмотрено строительство объекта «Объездная автомобильная дорога к дачным кооперативам «Черемушки», «Север-1», «Север-2» в обход гидротехнических сооружений ГРЭС-1 и ГРЭС-2. В рамках этой целевой программы планируется решение строительства трассы от Восточной объездной дороги города Сургута вдоль Сургутского водохранилища ГРЭС-2 до СНТ № 49 «Черёмушки» с обеспечением подъездов к дачным кооперативам ПСОК «Многодетная семья», «Север - 1», «Север - 2».

Транспортная обеспеченность микрорайонов 46 и 48 осуществляется путем проектирования улицы 5 «З» со сроками окончания ПИР в 2014 году. Однако, средства на строительство улицы 5 «З» до 2016 года не предусмотрены.

Соответственно, недостаточность средств на финансирование работ по обеспечению объектов жилищного строительства инженерной и транспортной инфраструктурой, в т.ч. внутриквартальными проездами, не позволяет оперативно решать вопросы формирования и предоставления земельных участков под жилищное строительство, в том числе под ИЖС. При этом, очередь льготников, в том числе многодетных семей, растет гораздо более стремительными темпами, чем развитие перспективных территорий, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а перспектива предоставления земельных участков под ИЖС льготным категориям граждан откладывается на неопределенный срок.

5. О региональных нормативах градостроительного проектирования

Согласно порядку бесплатного предоставления земельных участков под ИЖС, утвержденному постановлением Администрации города от 20.09.2011 № 6200, земельный участок под ИЖС должен отвечать следующим требованиям:

- проведены кадастровые работы (подготовлен межевой план земельного участка);
- проведен государственный кадастровый учет земельного участка (получен кадастровый паспорт земельного участка);
- определено разрешенное использование земельного участка;
- определены технические условия подключения ИЖД к сетям инженерно-технического обеспечения (*но не обеспечены*);
- обеспечено наличие транспортной инфраструктуры;
- подготовлен градостроительный план земельного участка.

При этом, в соответствии с постановлением Правительства ХМАО-Югры от 18.06.2011 № 219-п «О порядке реализации прав граждан на бесплатное предоставление в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории ХМАО-Югры» ДСЭиЖКК подготовлен и действует Приказ от 17.10.2011 № 1-нп «Об утверждении регионального норматива градостроительного проектирования для земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность для строительства индивидуальных жилых домов».

Согласно п.1 регионального норматива земельные участки для ИЖС необходимо обеспечить дорогами IV категории. Дороги IV категории – двухполосные дороги с твердым покрытием, период проектирования и строительства которых зависит от сроков и условий финансирования при реализации целевых программ автономного округа и муниципальных целевых программ на развитие транспортной инфраструктуры. Как правило сроки реализации целевых программ по развитию транспортной инфраструктуры значительно, на 5-10 лет, отстают от формирования земельных участков и, таким образом, сдерживают возможность предоставления земельных участков льготным категориям граждан, в том числе семьям, имеющим трех и более детей.

Согласно п.2 регионального норматива земельные участки для ИЖС необходимо обеспечить сетями электроснабжения с расстоянием не более 10 м до границы земельного участка. Однако, данные требования не согласуются с п.4 раздела 3.6, ссылка на который указана в п.2 региональных нормативов. При этом сроки строительства объектов энергообеспечения реализуются в рамках Инвестиционной программы ООО «Сургутские городские электрические сети», которая разработана с целью возможности подключения новых потребителей к сетям электроснабжения и предоставления дополнительной мощности существующим на территории города Сургута, при условии сохранения надежности электроснабжения потребителей электрической энергии путем строительства, расширения и модернизации объектов энергоснабжения. Ожидаемый результат Инвестиционной программы - создание распределительного комплекса, обеспечивающего потребности в развитии города Сургута и снижение потерь при передаче электрической энергии.

Таким образом, согласно законодательству, а именно: п.9 ст.48 Градостроительного кодекса и Правилам технологического присоединения к электрическим сетям, утвержденным постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (с изменениями и дополнениями), электроснабжающая организация выдает только информацию о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям, а технологическое присоединение осуществляет после подачи заявки правообладателя (*собственника)* земельного участка с указанием максимальной мощности энергопринимающих устройств. Технические условия и стоимость услуг в каждом случае индивидуальны, зависят от ближайшей точки технологического присоединения, от мощности энергопринимающих устройств, от необходимости создания и подключения новых потребителей к сетям электроснабжения и др.

6. О перспективных территориях для ИЖС

В настоящее время заключен муниципальный контракт с ООО «ИТП ГРАД» (г. Омск) на выполнение научно-исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута», в рамках которого выполняется корректировка генерального плана города и подготовка предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, окончание работ предусмотрено после 01.06.2015 года.

Под индивидуальную жилищную застройку генеральным планом города предусмотрено более 200 га восточнее Сургутского водохранилища, около 22 га в районе Заячьего острова, около 48 га восточнее ул. Аэрофлотской за ж.д. и др., при условии обеспечения этих территорий объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

И. о. директора департамента
архитектуры и градостроительства А. В. Усов

Блащук Татьяна Сергеевна
(3462) 52-82-23