

## **О проблеме временного жилья (балочного фонда), пути ее решения»**

Одной из острейших проблем Сургутского района, а так же всего автономного округа и попытаться совместными усилиями найти пути их решения. Это проблемы ликвидации ветхих общежитий и балков и переселения граждан из них.

Сегодня на территории Сургутского района 26 ветхих муниципальных общежитий общей площадью 15 935 м<sup>2</sup>, в которых проживают 502 семьи составом 1351 человек. Физический процент износа ветхих общежитий деревянного исполнения по Сургутскому району составляет более 50 %. Год ввода в эксплуатацию общежитий в среднем – это 1980-1986 гг.

По информации, представленной департаментом имущества и земельных отношений, на территории муниципального образования Сургутский район расположено 253 строения, приспособленных для временного проживания (вагончики, балки и т.п.), в которых проживают 312 семей, составом 1079 человек.

Исходя из полученных данных и принимая в расчет нормы предоставления общей площади жилых помещений, установленные соответствующими органами местного самоуправления, для обеспечения граждан, проживающих в строениях, временно приспособленных для проживания, необходимо около 19,4 тысячи квадратных метров общей площади жилых помещений и для граждан проживающих в общежитиях-24,3 тысячи квадратных метров.

Решить проблему обеспечения жильем граждан, проживающих в вагончиках, балках и т.п. в рамках реализации подпрограмм «Строительство и (или) приобретение жилых помещений для предоставления на условиях социального найма, формирование маневренного жилищного фонда» или «Обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания» не представляется возможным, поскольку механизм реализации первой – предусматривает очередность на получение жилых помещений, а второй – предполагает наличие у граждан жилых помещений либо занимаемых на условиях социального найма, либо в собственности. Названная категория граждан не обладает в полном объеме первым условием, и полностью не соответствует второму.

Общежития относятся к специализированному жилому фонду, который не соответствует требованиям указанных подпрограмм.

Исходя из всего вышеизложенного, учитывая остроту рассматриваемой проблемы, предлагается рассмотреть возможность разработки муниципальной программы, направленной на обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в общежитиях и строениях, временно приспособленных для проживания.

Мы неоднократно прорабатывали это вопрос, искали выходы из сложившейся ситуации. И вот что имеем, на сегодняшний день, с точки зрения законодательства.

**1. Вариант:** одним из вариантов решения проблемы по сносу непригодных для проживания общежитий, предлагаем рассмотреть возможность включения в муниципальные программы, принимаемые в рамках реализации подпрограммы 1 окружного Закона ХМАО-Югры от 11.11.2005 №103-оз «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2005-2015 годы», в качестве участников граждан, проживающих по договорам найма жилого помещения в общежитиях. Соответственно потребуется внесение изменений в порядок организации работы с участниками и в механизм реализации программы.

**2. Вариант:** разработка муниципальной программы «Снос ветхих общежитий и строений, приспособленных для временного проживания (балки, вагончики и т.п.)».

#### Правовое обоснование разработки программы:

В соответствии со ст.17 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ (далее 131-ФЗ) программы принимаются органами местного самоуправления в рамках решения вопросов местного значения.

Согласно ст.14 и 15 131-ФЗ жилищное строительство относится к вопросам местного значения только поселений. Муниципальный район участвует в решении данного вопроса только в случае передачи полномочий от поселений району или в случаях, когда это прямо предусмотрено в законодательстве, например, участие муниципальных районов в реализации Закона ХМАО-Югры от 11.11.2005 №103-оз «О Программе Ханты-Мансийского автономного – Югры» на 2005-2015 годы» прямо предусмотрено Законом.

Разработка программы в целом по району возможна в случае передачи полномочий по жилищному строительству от поселений району.

#### Основные задачи программы:

- обеспечение граждан, проживающих в условиях, непригодных для постоянного проживания жильем, отвечающим санитарно-техническим требованиям;

- ликвидация общежитий, признанных непригодными для проживания;

- ликвидация строений, приспособленных для временного проживания (балки, вагончики и т.п.).

#### Перечень основных мероприятий программы:

1. Инвентаризация жилых помещений общежитий и балков, определение количества проживающих семей и граждан и оснований проживания.

2. Установление очередности сноса жилищного фонда, непригодного для проживания, и этапов переселения граждан.

3. Привлечение и аккумулирование бюджетных и внебюджетных финансовых ресурсов для реализации программы.

4. Поэтапное переселение жильцов и снос общежитий, непригодных для проживания, и строений, приспособленных для временного проживания (балки, вагончики и т.п.).

5. Развитие освобождающихся земельных участков.

Программой предлагается ограничить круг ее участников следующими критериями:

1. Гражданство Российской Федерации;

2. Проживание и регистрация по месту жительства в общежитиях и в строениях временно приспособленных для проживания не позднее 31.12.2000 года.

3. Расположение строений в границах населенных пунктов Сургутского района.

4. Указанные строения должны быть для граждан единственным местом для проживания на территории Югры.

#### Источники финансирования программы:

1. Окружной бюджет – до 40 % стоимости жилого помещения при условии внесения изменений в Программу Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2005-2015 годы или участия в муниципальной программе в виде межбюджетных трансфертов бюджету муниципального образования.

2. Бюджет Сургутского района - до 30 % стоимости жилого помещения.

3. Бюджет городского или сельского поселения - до 20 % стоимости жилого помещения.

4. Средства граждан – 10 % стоимости жилого помещения при переселении из ветхих общежитий и 20 % - при переселении из балков, вагончиков и т.п.

5. Внебюджетные источники.

Формой государственной поддержки за счет средств бюджета автономного округа и Сургутского района предлагается определить субсидии на приобретение жилых помещений, а также предоставить право одновременного участия в подпрограмме «Ипотечное жилищное кредитование»(получение льготного кредита или погашение процентной ставки до 5 % годовых).

Норма предоставления жилого помещения взамен сносимых общежитий или балков должна не менее 33 м<sup>2</sup> на семью или занимаемой площади, в случае, если занимаемая площадь в сносимых общежитиях или балках более 33 м<sup>2</sup>.

Ориентировочный расчет финансовых затрат при расселении общежития, в котором проживают 28 семей.

При предоставлении 33 м<sup>2</sup> на семью потребуется строительство 924 м<sup>2</sup> жилья.

При стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья 33 тыс.руб. затраты составят 30 млн 492 тыс.руб.

Предполагаемые затраты, в том числе:

- округа - до 40 % - 12,2 млн.руб;
- района - до 30% - 9,1 млн.руб;
- поселения - до 20 % - 6,1 млн.руб;
- граждан - до 10 % - 3,0 млн.руб. или 109 тыс.руб. на семью.

Принятие муниципальной программы обеспечит законодательную базу для предоставления жилья гражданам, проживающим в балках и ветхих общежитиях, вне списков общей очередности по социальному найму.

В ООО «Севержилстрой-1» имеется проект, разработанный для Салехарда, 4-этажного общежития на 56 однокомнатных квартир общей площадью в 31-33 м<sup>2</sup> каждая. Стоимость 1 м<sup>2</sup> общежития ориентировочно 30 000,0 рублей. Стоимость одного такого общежития составит примерно – 56 000,0 тысяч рублей. Ориентировочное время проектно-изыскательных работ и строительства на такое общежитие- 8 месяцев. Данный проект можно откорректировать под необходимую номенклатуру квартир и увеличение этажности. Ориентировочная общая площадь 9-ти этажного общежития составляет 4 158 кв.м., 4-х этажного – 1 848 кв.м.

Строительство 4-этажного малосемейного дома позволит расселить общежития с общей численностью 56 семей. Для этого ориентировочно 61 млн.рублей.

Строительство 9-этажного малосемейного дома позволит расселить общежития с общей численностью 126 семей.

Для этого ориентировочно потребуется 137 млн.214 тыс.руб.

Имеется предложение группы компаний «Сибпромстрой» по строительству малосемейных жилых домов. Разработанная документация организацией ЗАО «Проектстройконструкция» позволяет осуществлять строительство малосемейных домов высотой от 2 до 16 этажей.

На этаже располагается 15 жилых помещений, из которых 14-однокомнатные квартиры.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья вместе с ПИР составляет 31-33 тыс.руб.

В Сургутском районе рассматривается вариант обременения при продаже земельных участков под строительство жилых домов – размещение на 1-ом этаже однокомнатных квартир с передачей их в собственность МО Сургутский район для дальнейшей передачи в соц.наим жильцам сносимых общежитий и балков.

Построенные жилые помещения на данном земельном участке выкупаются муниципальным образованием Сургутский район для участников первой и шестой подпрограмм «Обеспечение жилыми

помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания».

Данный вариант реализован в п.Солнечный. общежитие по ул. З.Космодемьянской будет расселено в двух подъездах первого этажа строящегося многоэтажного жилого дома. Это самый благоприятный вариант для бюджета муниципального образования.