

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Карла Либкнехта, д. 69,
г. Киров обл., 610019
тел. (8332) 64-16-63, факс 38-13-76
E-mail: minstroikirov@mail.ru

Председателю
Законодательного Собрания
Кировской области

Быкову В.В.

08.07.2019 № 30/2-03-820

На № _____

О представлении информации
к депутатским слушаниям

Уважаемый Владимир Васильевич!

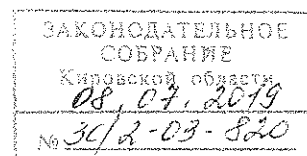
В дополнение к ранее представленным сведениям представляем информацию к проведению депутатских слушаний на тему: «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда: итоги, проблемы, перспективы» по следующим вопросам:

1. Об итогах реализации областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда» на 2013 – 2019 годы (далее – Программа) в рамках заявки 2018 года.

2. Проблемы, выявленные в ходе реализации Программы, и пути их решения.

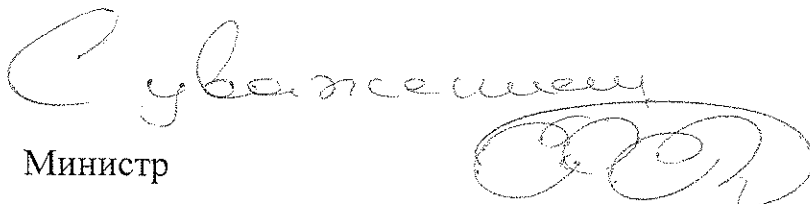
3. Осуществление контроля за соблюдением сроков и качества исполнения заключенных муниципальных контрактов на строительство (приобретение) жилых помещений и, в случаях ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных заключенными контрактами, обеспечение применения установленных законодательством мер ответственности.

4. О ходе подготовки к началу реализации областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» на 2019 – 2025 годы.



Кроме того, в ходе депутатских слушаний предлагаем заслушать главу Вятскополянского района Чернова А.Ю., главу Верхошижемского района Комарова В.С. с информацией о ходе реализации мероприятий Программы на территории Краснополянского городского поселения Вятскополянского района и Верхошижемского городского поселения.

Приложение: 1. Информация на 10 л. в 1 экз.;
2. Копия областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» на 2019 – 2025 годы на 64 л. в 1 экз.


Министр

Р.А. Бондарчук

Приложение

к письму

ИНФОРМАЦИЯ

**к проведению депутатских слушаний на тему:
«Переселение граждан, проживающих на территории
Кировской области, из аварийного жилищного фонда:
итоги, проблемы, перспективы»**

Вопрос 1. Об итогах реализации областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда» на 2013 – 2019 годы в рамках заявки 2018 года.

В 2017 году в Кировской области на территориях 16 муниципальных образований выявлен аварийный жилищный фонд площадью 33,5 тыс. кв. метров, признанный таковым по состоянию на 1 января 2012 года и своевременно не включенный в программу переселения по причине не представления муниципальными образованиями сведений в полном объеме об аварийном жилищном фонде, в основном, ввиду недостаточной бюджетной обеспеченности местных бюджетов.

Решением правления государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) 2 марта 2018 года одобрена заявка Кировской области на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в размере 726,4 млн. руб., в рамках которой предусмотрено переселение 1932 человек из 875 аварийных жилых помещений площадью 32,5 тыс. кв. метров *(сведения о стоимости, количестве граждан, жилых помещений и расселяемой площади указаны с учетом внесенных в Программу изменений)*.

Указанных граждан планировалось переселить путем заключения соглашений выкупа, путем приобретения квартир на вторичном рынке и путем приобретения квартир во вновь построенных (строящихся) многоквартирных домах.

В результате в настоящее время:

6 семей (10 граждан), проживающих в пгт Кикнур, в пгт Красная Поляна, городе Слободском и имеющих в своей собственности аварийные жилые помещения, переселены путем заключения договора выкупа данных аварийных жилых помещений;

439 семей (968 человек), проживающих в городах Белая Холуница, Кирс, Кирово-Чепецк, Слободской, Мураши, Омутнинск, пгт Красная Поляна, пгт Ленинское, пгт Юрья, переселены в приобретенные для них квартиры на вторичном рынке.

102 семьи (246 человек), проживающие в городе Омутнинске, пгт Красная Поляна, Подосиновском районе переселены в построенные многоквартирные жилые дома.

Переселение 75 граждан, проживающих в 25 аварийных жилых помещениях на территории городов Белая Холуница, Кирс, Кирово-Чепецк, Слободской, пгт Красная Поляна, осуществляется в судебном порядке.

179 семей (397 человек) планируется переселить в срок до 1 сентября 2019 года во введенные в мае-июне 2019 года в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, построенные на территории Ленинского городского поселения, Лузского района, пгт Красная Поляна, Верхошижемского городского поселения, г. Уржума.

До конца 2019 года запланировано переселение 124 семей (236 человек), проживающих в Мурашинском районе.

В 2018 году в рамках заявки было завершено строительство 8 многоквартирных жилых домов в Вятскополянском, Омутнинском и Подосиновском районах.

В мае – июне 2019 года введены в эксплуатацию дома, строящиеся в Вятскополянском, Лузском, Шабалинском, Верхошижемском, Уржумском районах. Начата процедура регистрации прав собственности муниципальных образований на построенные квартиры, после чего с гражданами будут заключаться договоры о переселении. Указанные мероприятия планируется завершить до 1 сентября 2019 года.

В Мурашинском районе на строительных площадках, расположенных по адресу: г. Мураши, ул. Кирова, д. 5, корпус 1, корпус 2, работы в настоящее время не ведутся.

С застройщиком – обществом с ограниченной ответственностью «Северстройгрупп» 13.06.2019 подписано соглашение о расторжении муниципальных контрактов по соглашению сторон, зарегистрировано право собственности муниципального образования на объекты незавершенного строительства, вносятся изменения в план закупок, разрабатывается аукционная документация. В августе 2019 года запланировано заключение муниципального контракта на достройку жилых домов, расположенных по адресам: г. Мураши, ул. Кирова, д. 5, корпус 1, корпус 2. Ввод объектов в эксплуатацию запланирован до 31.10.2019.

Вопрос 2 . Проблемы, выявленные в ходе реализации Программы, и пути их решения.

Основная проблема, возникшая в ходе реализации заявки 2018 года, это сжатые сроки ее исполнения. Первоначально мероприятия заявки требовалось выполнить в 2018 году. Но длительные сроки формирования земельных участков под строительство объектов, проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков для строительства объектов и разработки проектной документации не позволили большинству муниципальных образований завершить строительство жилых домов в указанный срок. На темпы строительства жилых домов повлиял недостаток оборотных средств у застройщиков.

Кроме того, в связи с тем, что работы по благоустройству придомовой территории, необходимые для завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию, могут быть выполнены в благоприятный агротехнический период, завершение строительства ряда многоквартирных жилых домов в декабре 2018 года было не обеспечено.

Вышеперечисленные причины невыполнения мероприятий Программы в 2018 году повлияли на сроки реализации заявки.

Так, ввиду отсутствия возможности у администрации Омутнинского городского поселения предоставить источники наружного пожаротушения для строительства жилого многоквартирного дома по адресу: г. Омутнинск, ул. Кривцова, д. 29, вносились изменения в проектную документацию и проводились работы по устройству подземных пожарных резервуаров объемом 200 куб. метров (*увеличены сроки подготовки проектной документации*).

В Лузском районе в связи с отсутствием возможности подключения наружных внутриплощадочных сетей к городским централизованным системам водоснабжения и водоотведения, ввиду отсутствия точек подключения на границе строительных участков, расходы по проектированию магистральных сетей и их строительство за границами участка в объеме 1,2 млн. рублей застройщик взял на себя. Кроме того, земельные участки под строительство были выделены в пойме реки Луза (зона подтопления), что было выявлено в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации. Возникла необходимость подъема поверхности участка на 1,8 метра. Это повлекло за собой дополнительные расходы на приобретение 11 тыс. куб. метров грунта и его доставку (расстояние 80 км), удорожание фундаментов и увеличение сроков выполнения строительных работ.

По всем вышеуказанным причинам в настоящее время реализация мероприятий заявки 2018 года по согласованию с Минстроем РФ и Фондом продлена на 2019 год, что соответствует требованиям Федерального закона о Фонде.

В 2019 – 2025 годах каждый этап Программы, в соответствии с законом о Фонде, будет реализовываться в течение двух лет – срок ограниченный, но достаточный для строительства жилых домов требуемых характеристик и качества при условии четкой, слаженной работы министерства строительства, муниципалитетов и застройщиков.

Вторая и более глобальная проблема, возникающая при реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с привлечением средств Фонда, это низкая стоимость 1 кв. метра жилого помещения, утверждаемая для Кировской области Минстроем России в целях реализации Программы.

Указанный норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения определяется в соответствии с «Методикой определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации», утвержденной приказом Минстроя РФ от 17.12.2018 № 816/пр, и в основу которой заложена отчетная информация Федеральной службы государственной статистики.

Согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кировской области средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных за счет бюджета субъекта и местных бюджетов в Кировской области в 2018 году, влияющая на вышеуказанный норматив, составила 27 427 рубля (данные строительных организаций). Для сравнения, также согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кировской области стоимость 1 кв. метра общей площади на первичном рынке в Кировской области в 2018 году составила 42691 рубль.

С учетом вышеизложенного, приказом Минстроя РФ от 22.12.2016 № 1003/пр, для реализации мероприятий заявки 2018 года стоимость 1 кв. метра, определена в размере 32 902 рубля.

Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых помещений объектов, реализованных в рамках Программы в 2018 году, согласно сводным сметным расчетам стоимости строительства застройщиков, прошедшим государственную экспертизу, по муниципальным образованиям составила:

1-этажные жилые дома:

пгт Подосиновец – 72 344 руб.,

пгт Демьяново – 99 552 руб.,

пгт Пинюг – 75 873 руб.;

2х-этажные жилые дома:

г. Луза – 43 350 руб.,

г. Омутнинск – 40 390 руб.;

3х-этажные жилые дома:

г. Мураши – 43 750 руб.,

пгт Красная Поляна – 40 093 руб.,

г. Луза – 34 823 руб.

Из чего следует, что стоимость строительства 1 кв. метра одноэтажных многоквартирных домов превышает стоимость 1 кв. метра, утвержденную Минстроем РФ (32 902 руб.) в 2 – 3 раза, двухэтажных – на 32%, трехэтажных – на 17%.

Высокая стоимость строительства 1 кв. метра одно-, двухэтажных домов напрямую связана с их этажностью и малой площадью, а также затратами на подготовку проектной документации и проведение государственной экспертизы.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» стоимость проведения государственной экспертизы проектной документации, выполненной для строительства жилых домов, зависит от их площади, но не может быть менее 500 тыс. руб.

Стоимость подготовки проектной документации одноэтажного жилого дома составляет ориентировочно 400 тыс. руб. В результате при выделении средств на строительство одноэтажного жилого дома в размере 4,0 млн. руб., из них около 1,0 млн. руб. потребуется потратить на подготовку проектной документации и проведение государственной экспертизы, что снизит стоимость 1 кв. метра жилого помещения до 24,7 тыс. рублей.

Муниципальные образования, ввиду отсутствия средств в местных бюджетах на разработку проектной документации, выбирают способом переселения граждан в рамках Программы – приобретение жилых помещений в многоквартирных жилых домах, в том числе в многоквартирных домах, незавершенных строительством. Так, в рамках заявки 2018 года в шести муниципальных районах области заключены муниципальные контракты по приобретению жилых помещений в муниципальную собственность в 23 строящихся многоквартирных домах.

Строительные работы велись строительными организациями – застройщиками, на земельных участках, переданных в аренду.

В случае невыполнения застройщиком обязательств и расторжения муниципальных контрактов в одностороннем порядке строящийся объект остается у застройщика, а муниципальные образования вынуждены принять меры по взысканию выплаченных денежных средств с застройщика. Объявить новый аукцион при отсутствии лимита средств невозможно, что ведет к срыву реализации Программы.

Средства Фонда и областного бюджета, предусмотренные на доленое финансирование, также не могут направляться на разработку проектной документации.

Из вышеизложенного следует, что в первую очередь необходимо на федеральном уровне рассматривать вопрос об увеличении стоимости 1 кв. метра жилого помещения в целях реализации мероприятий Программы с учетом стоимости 1 кв. метра общей площади на первичном рынке в Кировской области (согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кировской области в 2018 году в размере 42691 рубль).

Кроме того, предлагаем обратиться в Государственную Думу РФ с инициативой по внесению изменений в Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части разрешения направления средств Фонда на разработку проектной документации.

До принятия такого решения осуществлять разработку проектной документации за счет средств местных бюджетов, а также рассмотреть возможность выделения муниципальным образованиям, выбравшим способом переселения граждан – строительство жилых помещений, субсидии за счет средств областного бюджета на разработку проектной документации, что также повлияло бы на сроки и качество строительства жилых домов в рамках Программы (застройщиком будет являться муниципальное образование и в случае расторжения муниципального контракта с недобросовестным поставщиком услуг, объект останется в собственности муниципального образования).

С целью снижения нагрузки на консолидированный бюджет считаем, что решение о выделении средств на разработку проектной документации необходимо принимать после принятия решения на федеральном уровне об увеличении стоимости 1 кв. метра.

Вопрос 3. Осуществление контроля за соблюдением сроков и качества исполнения заключенных муниципальных контрактов на строительство (приобретение) жилых помещений и, в случаях ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных заключенными контрактами, обеспечение применения установленных законодательством мер ответственности.

Контроль хода строительства ведется министерством путем проведения еженедельных выездных проверочных мероприятий, ежедневных совещаний, в том числе в режиме видеоконференций, в которых принимают участие представители органов местного самоуправления муниципальных образований Кировской области, организаций-застройщиков, представители прокуратуры Кировской области. Два раза в неделю муниципальные образования Кировской области направляют в министерство фотоотчеты с приложением подробной информации о ходе строительства, наличии строительных материалов и рабочих на строительных площадках. Проведена работа по привлечению кредитных средств и субподрядных организаций.

Введено обязательное требование наличия государственной экспертизы проектной документации и обеспечения государственного строительного надзора в отношении объектов, строящихся в рамках Программы. При этом, в случае отказа государственного строительного надзора в проведении строительного надзора в связи с поздним направлением застройщиками извещений о начале строительства, муниципальными образованиями Кировской области в целях предоставления гражданам жилых помещений надлежащего качества принимаются меры по проведению экспертиз на соответствие построенных в рамках Программы объектов требованиям проектной документации и технических регламентов (нормам и правилам) организацией, имеющей допуск саморегулируемой организации на проведение указанной деятельности.

Так, на жилые дома, расположенные по адресам: пгт Красная Поляна, ул. Дружбы, д. 1б, и ул. Административная, д. 5, составлены заключения экспертов общества с ограниченной ответственностью «Центральная аналитическая лаборатория по энергосбережению в строительном комплексе», г. Казань, с выводом о соответствии несущих и ограждающих конструкций указанных объектов проектной документации и о пребывании их в нормативном техническом состоянии.

Кроме того, с 2019 года в Программе, в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.01.2019 № 65/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке региональной адресной

программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года», утверждены требования к жилым помещениям, строящимся в рамках Программы (к примеру: обеспечивается наличие несущих строительных конструкций:

стен из каменных конструкций (кирпича, блоков), крупных железобетонных блоков, железобетонных панелей, монолитного железобетонного каркаса с заполнением,

перекрытий из сборных и монолитных железобетонных конструкций, фундаментов из сборных и монолитных железобетонных и каменных конструкций.

Не рекомендуется строительство домов и приобретение жилья в домах, выполненных из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), СИП-панелей, металлических сэндвич-панелей).

В завершение вышеизложенных мероприятий, муниципальные образования обеспечивают приемку законченных строительством домов, построенных в целях реализации Программы, а также приемку приобретаемых жилых помещений во вновь построенных домах с участием комиссий, в состав которых включаются представители органов государственного жилищного надзора, органов архитектуры, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, государственного строительного надзора, организаций, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, а также представители общественности.

В результате принимаемых мер, качество строительства жилых домов в рамках Программы улучшилось, но при этом, качество жилых помещений, приобретаемых на вторичном рынке муниципальными образованиями, не всегда соответствует необходимым требованиям. Вызывает много вопросов и приобретение жилых помещений на вторичном рынке по максимально возможной цене. Министерством неоднократно проводилась и проводится работа по разъяснению органам местного самоуправления данных вопросов, указывается на недопустимость приобретения жилых помещений ненадлежащих характеристик.

Проверкой вопроса приобретения муниципальными образованиями Кировской области жилых помещений на вторичном рынке по максимально возможной стоимости за 1 кв. метр занимаются правоохранительные органы Кировской области.

Вопрос 4. О ходе подготовки к началу реализации областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» на 2019 – 2025 годы.

Постановлением Правительства Кировской области от 27.03.2019 № 113-П утверждена областная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» на 2019 – 2025 годы (далее – Программа).

В Программу включено 360 аварийных домов площадью 120,9 тыс. кв. метров, расположенных на территории 28 муниципальных образований Кировской области, в которых проживает 7217 человек.

17 муниципальных образований (Богородский, Даровской, Кикнурский, Котельничский, Лебяжский, Малмыжский, Немский, Нолинский, Пижанский, Сунской, Санчурский, Унинский, Фаленский, Шабалинский, Яранский, Юрьянский районы, ЗАТО Первомайский) представили информацию об отсутствии на их территории аварийного жилищного фонда, признанного таковым в установленном порядке до 1 января 2017 года (*Уточнение: в большинстве данных муниципальных образований дома, признанные аварийными имеются, но они являются домами блокированной застройки и в соответствии с требованиями Фонда в Программу на 2019 – 2025 годы не включены*).

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.01.2019 № 65/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» министерством строительства проводятся выездные проверки достоверности представленных муниципальными образованиями сведений об аварийном жилищном фонде, признанном таковым в период с 01.01.2012 до 01.01.2017. В ходе указанных проверок проверяются сами аварийные многоквартирные дома, а также документы, подтверждающие признание домов аварийными.

За 1 полугодие 2019 года проверены 11 муниципальных образований, работа по данному направлению продолжается.

08.05.2019 Фондом утверждена заявка Кировской области на получение в 2019 году финансовой поддержки в размере 491,1 млн. рублей. Софинансирование за счет средств областного бюджета составит 4,5 млн. рублей. 13.05.2019 с Фондом заключен договор о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение

граждан из аварийного жилищного фонда. Заключено дополнительное соглашение к договору № 25/ПС от 13.05.2019 о выделении денежных средств на 2019 год. Средства учтены в Законе об областном бюджете на 2019 год.

В этап 2019 года включены 3 муниципальных образования региона – Кильмезское городское поселение, Оричевский район и город Киров, на территории которых запланировано переселение 912 человек (391 семья) из аварийного жилищного фонда площадью 14,2 тыс. кв. метров до конца 2020 года.

В настоящее время ведется работа по заключению соглашений с муниципальными образованиями участниками этапа 2019 года (заключены соглашения с Кильмезским городским поселением и Оричевским районом).

В соответствии с утвержденным Программой планом мероприятий, в настоящее время администрация города Киров проводит работу по разработке проектной сметной документации с последующей ее экспертизой, после чего будет объявлен аукцион на определение подрядной организации для строительства жилых домов.

Кильмезское городское поселение и Оричевский район, выбравшие способом переселения граждан приобретение квартир на вторичном рынке, проводят аукционные процедуры на приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Оричевским районом уже заключены муниципальные контракты на приобретение 11 жилых помещений, общей площадью 691,9 кв. метра, общей стоимостью 20,6 млн. рублей для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.
