

**Доклад по вопросу ввода жилья на территории Ярославской области по итогам 8 месяцев  
26.09.2012 г.**

Напомню, что в рамках реализации региональной программы Ярославской области «Стимулирование развития жилищного строительства» на 2011-2015 годы Правительством области со всеми органами местного самоуправления заключены соглашения об обязательствах по вводу жилья, в соответствии с которыми итоговый объем ввода в целом по области за 2012 год должен составить 476,804 тыс. кв.м.

Министерством регионального развития Российской Федерации для Ярославской области плановый показатель на 2012 год составляет – 460 тыс.кв.м.

Объем ввода жилья на территории региона по итогам 8 месяцев текущего года составил 136 тыс. кв.м, что составляет 93,5 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

Итоги жилищного строительства в муниципальных образованиях Ярославской области в январе - августе 2012 года (тыс.кв.м)																	
Муниципальное образование области	Введено жилья в августе 2012 года			Введено жилья в январе - августе 2012 года			Введено жилья в январе - августе 2011 года			Введено жилья в августе 2011 года			Темп роста по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (январь-август), %	Обязательства МО по вводу жилья в 2012 году по соглашению	% выполнения по соглашению	Численность населения (по состоянию на 1.01.2010), тыс. чел.	Ввод жилья на одного жителя, кв. м на чел.
	мн.	инд.	всего	мн.	инд.	всего	мн.	инд.	всего	мн.	инд.	всего					
г. Ярославль	18,14	1,529	19,669	50,063	3,571	53,634	84,938	8,56	93,518	27,245	0,496	27,741	93,5	250	31,454	591,40	0,091
г. Переславль-Залесский	2,165	0,243	2,408	2,165	0,243	2,408	0,824	1,555	2,379	0	0	0		13	18,523	41,80	0,058
г. Рыбинск	0	1,131	1,131	2,532	8,157	10,689	2,101	1,037	3,138	1,302	0,135	1,437		30,6	34,931	200,30	0,053
Большесельский МР	0	0,106	0,106	0,421	0,495	0,916	0	0,335	0,335	0	0,022	0,022		1,2	76,333	9,90	0,093
Борозовский МР	0	0,213	0,213	0	0,943	0,943	0,686	1,301	1,987	0	0,305	0,305		3,15	29,933	12,60	0,075
Брейтовский МР	0	0,17	0,17	0	1,739	1,739	0	1,592	1,592	0	0,067	0,067		2,1	82,810	7,00	0,248
Гаврилов-Ямский МР	0	0,404	0,404	0,827	3,861	4,688	0	3,26	3,26	0	0,397	0,397		11,25	41,671	26,50	0,177
Даниловский МР	0	0	0	1,222	1,217	2,439	0,874	1,052	1,926	0	0,109	0,109		5,7	42,789	26,00	0,094
Дзедзюльский МР	0	0,062	0,062	1,266	0,45	1,716	0,861	1,015	1,876	0	0,201	0,201		5,4	31,778	11,70	0,147
Медведевский МР	0	0,274	0,274	0	2,28	2,28	1,358	1,441	2,799	1,358	0	1,358		6,4	35,623	10,30	0,221
Некоузский МР	0	0,236	0,236	0	0,665	0,665	0	0,959	0,959	0	0,346	0,346		3,154	31,084	15,60	0,043
Некрасовский МР	0	0,884	0,884	0,204	4,513	4,717	0,162	2,798	2,96	0	0,205	0,205		13	36,283	21,50	0,219
Первомайский МР	0	0	0	0,401	0,253	0,654	0,298	0,216	0,514	0,298	0	0,298		4,5	14,333	11,00	0,059
Переславский МР	0	0,802	0,802	0	3,825	3,825	0	7,403	7,403	0	1,459	1,459		8,7	43,966	20,30	0,188
Посехонский МР	0	0,216	0,216	0,593	1,319	1,912	0	2,116	2,116	0	1,187	1,187		3,5	54,629	14,30	0,134
Ростовский МР	0	0,37	0,37	0	1,36	1,36	0,489	0,572	1,061	0,489	0	0,489		15,8	8,608	65,80	0,021
Рыбинский МР	0	5,089	5,089	0	7,877	7,877	0	3,004	3,004	0	0,386	0,386		13,95	56,466	28,10	0,280
Тутаевский МР	0	0,989	0,989	0,29	2,878	3,168	0	1,231	1,231	0	0,065	0,065		12,5	25,344	56,90	0,056
Угличский МР	0	0,36	0,36	2,725	4,434	7,159	0	3,126	3,126	0	0	0		19,35	36,993	47,60	0,150
Ярославский МР	3	9,444	12,444	4,244	18,95	23,194	1,448	8,735	10,183	0	1,918	1,918		53,55	43,313	52,40	0,443
<b>Итого по области:</b>	<b>23,305</b>	<b>22,522</b>	<b>45,827</b>	<b>66,953</b>	<b>69,03</b>	<b>135,983</b>	<b>94,059</b>	<b>51,308</b>	<b>145,367</b>	<b>30,692</b>	<b>7,298</b>	<b>37,99</b>		<b>476,804</b>	<b>28,520</b>	<b>1271,00</b>	<b>0,107</b>

Прогноз исполнения обязательств по вводу жилья на территории региона за 9 месяцев, даже при сохранении 100% темпа роста составит, лишь 197 тыс.кв.м при требуемом уровне в пределах 320- 340 тыс.кв.м

Фактический провал ввода жилья в отчетном периоде текущего года вызван тем, что муниципальные образования систематически не исполняют принятых на себя обязательств.

Прежде всего – это г.Ярославль и Ярославский район, г.Переславль-Залесский, Рыбинск и Углич, которые обеспечивают почти 80% вводимого жилья на территории региона.

Как показывают результаты анализа, именно они, и в наибольшей степени, нуждаются в строительстве объектов социальной инфраструктуры. Не вводя жилье в достаточном объеме, они лишают возможности область входить в федеральные программы, получать средства Минрегиона РФ на софинансирование объектов социальной и дорожной инфраструктуры, возмещения процентов по кредитам.

В текущем году, из-за недоввода жилья федерация не выдала нам средств на социальные объекты. Также имеются риски и на 2013 год.

Такая ситуация не должна повториться!

По итогам 8 месяцев самые низкие показатели по вводу жилья имеют выступившие сегодня: г. Ярославль, г. Переславль-Залесский, Мышкинский, Первомайский, Тутаевский муниципальные районы, но сегодня имеет смысл обсудить прогноз 9 месяцев 2012 года.

1. На территории города Ярославля за период январь-август 2012 года введено 53,634 тыс. кв.м. (из них многоквартирные дома 50,634 тыс. кв.м. и 3,571 тыс. кв.м объекты ИЖС), а должно быть 166,4 тыс. кв.м.

Обязательства по вводу выполнены всего на 21,4%.

На сентябрь месяц должно быть введено уже 187,2 тыс. кв.м., а по прогнозу будет лишь 81,6 тыс. кв.м.

Налицо систематическое неисполнение обязательств, которое с нарастающим итогом приведет к тому, что

- г. Ярославль и другие муниципальные образования не получают федеральных средств на развитие жилищного строительства и отрасль «вылетает» из всех программ, т.к. основным критерием для вхождения является именно ввод жилья – мы не сможем как завершить начатое строительство детских дошкольных учреждений, так и начать при федеральной поддержке новые;

- мы можем получить более 400 новых обманутых дольщиков;

- при разбалансировке спроса и предложения продолжится рост цены квадратного метра жилья, которая уже сегодня не позволяет подавляющему большинству ярославцев приобретать жилье в городе.

В этой ситуации нужно срочно переформатировать работу с застройщиками – добиться исполнения ими обязательств перед городом, и обратить особое внимание на учет построенных объектов ИЖС, для примера в городе Ярославле на август месяц, такие объекты составляют всего 6,6% в общем объеме ввода.

Необходимо взять на особый контроль следующие объекты:

- строения №23, №22, №34 и 32 в МКР №12, строительство которых ведется ЗАО фирма «Ярстрой»;

- многоквартирный дом в квартале, ограниченном ул. Кудрявцева, Чехова, Свердлова и Тургеньева, строительство которого ведется ООО «Рамикс» общей площадью 18,900 тыс. кв.м; препятствием для ввода на сегодняшний день служит выполнение работ по ремонту теплотрассы, осуществляемому Ярэнергосбытом, необходимо ускорить работы для того, чтобы застройщик преступил к благоустройству.

- многоквартирный жилой дом по ул. Б.Октябрьская строительство которого ведется ОАО «Яроблстройзаказчик» общей площадью 3,805 тыс.кв.м;

- многоквартирный жилой дом по ул. Рыбинская строительство которого ведется ЖСК «Строим дом» общей площадью 8,121 тыс.кв.м;

**2. По информации г.Переславля-Залесского за 8 месяцев введено в эксплуатацию 4,273 тыс.кв.м. в том числе индивидуального - 1,014 тыс.кв.м.**

В то же время, по данным Росстата на территории городского округа Переславль – Залесский за период январь-август 2012 года введено только 2,408 тыс.кв.м., из них 2,165 тыс.кв.м. – многоквартирные дома и 243 кв.м. – объекты ИЖС.

Обязательства по вводу выполнены на 18,5%.

Готовый 5-ти этажный 80-квартирный дом в МКР Чкаловский 5,1тыс.кв.м, ввод которого мог произойти в 2011 году, планируется городом к приемке только в декабре 2012 года.

Кроме того на контроле в Администрации Президента РФ находится вопрос о расселении 3 домов по улице Заводская.

Но даже этого недостаточно для выхода 100% исполнение обязательств – необходимо продолжить работу с ИЖС.

**4. На территории Первомайского муниципального района за период январь-август 2012 года введено всего 654 кв.м, из них многоквартирный дом 401 кв.м. (по государственной программе) и 253 кв.м. - ИЖС**

Обязательства по вводу выполнены на 14,5%.

По программам строится еще 7 домов - 2,951 тыс.кв.м, которые район намерен ввести до конца года. Планируют ввести еще 853 кв.м. ИЖС, но даже этого не хватает для выполнения показателей по вводу – нужно еще 700 кв.м.

Считаю, что работа администрации района построена в корне неверно, привлекая только государственные средства, мы должны стимулировать застройщиков работать в районе, строить многоквартирные дома.

Информация района по программным объектам, представленная сегодня некорректно:

**По информации района готовность 4-х объектов 90%, а на самом деле ситуация выглядит следующим образом:**

- по ул. Фестивальная д.31 – 40%;
- по ул. Школьная д.7 – 50%;
- по ул. Советская д.11 – 40%;
- по ул. Чапаева д.17 – 30%.

**Также по информации района 3 объекта готовностью 30%, а на самом деле ситуация выглядит следующим образом:**

- по ул. Ярославская д.25 -10%;
- по ул. Советская д.17 – 10%;
- по ул. Энергетиков д.9б – 15%.

5. На территории Тутаевского муниципального района за период январь – август 2012 года введено 3,168 тыс.кв.м, из них многоквартирные дома 290 кв.м, объекты ИЖС – 2,878 тыс.кв.м.

Обязательства по вводу выполнены на 25%.

К концу года администрация района планирует ввести 9,019 тыс.кв.м, из них ИЖС – 3,378 тыс.кв.м.

До последнего момента у района нет стремления, исполнить обязательства по вводу в 2012 году!

В качестве примера 108 квартирный жилой дом, который строился с огромным трудом и вводился в течение полутора лет.

Кроме того на территории левобережной части Тутаева располагается незавершенный строительством 18-ти квартирный жилой дом, до настоящего времени администрацией не приняты меры по организации завершения строительства объекта.

Такая ситуация в районах и округах обусловлена, в том числе и тем, что главами муниципальных образований систематически не исполняются поручения Губернатора. В частности, в ходе выездного совещания Губернатора области с главами муниципальных образований от 22.08.2012 года (протокол №8) были даны поручения (на слайде):

**Не было выполнено ни одного поручения:** городским округом Переславль - Залесский, Даниловским МР и Любимским МР. Многие подошли к их исполнению формально, что не дало надлежащего результата.

Кроме этого, ни одно муниципальное образование не представило в департамент строительства проекты муниципальных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2015 годы.

Как будем работать в будущем году?

Напомню, идет активное формирование проекта бюджета 2013 года.

Со своей стороны, департамент строительства совместно с ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в августе месяце провели ряд мероприятий, направленных на выявление объектов ИЖС, фактически построенных, но не введенных в эксплуатацию. Выявленные в ходе данных мероприятий объекты общей площадью около 15 тыс.кв.м были учтены органами статистики. Своими действиями мы подняли объем ввода в 3 муниципальных районах (Ростов, Рыбинск и Ярославль), но это лишь позитивный пример как должны работать администрации районов и округов. Это ваша ежедневная работа!

Также во избежание со стороны застройщиков срыва ввода в эксплуатацию жилых домов, департаментом строительства, была разработана схема коммерческого найма, которая избавляет застройщиков оплачивать коммунальные услуги после ввода дома в эксплуатацию.

На основании изложенного могу констатировать, что полномочия глав в части обеспечения граждан доступным и комфортным жильем исполняются ненадлежащим образом.

Предлагаю поручить главам, провести служебные расследования в отношении должностных лиц, не обеспечивающих взаимодействие с застройщиками и исполнение показателей по вводу жилья.

В ином случае считаем необходимым подготовить от лица Правительства области обращения в законодательные органы об ответственности глав за срыв ввода жилья.

По прогнозным данным департамента строительства темпы роста объемов ввода жилья на территории Ярославской области на конец III квартала текущего года должны увеличиться до 100 %, при условии ввода в сентябре месяце 61 тыс.кв.м, общий ввод за период январь-сентябрь 2012 года должен составить 197,193 тыс.кв.м.

Но этого явно недостаточно!

По итогу 2012 года на территории области, при условии того, что мы задействуем все резервы, планируется ввести 426,654 тыс.кв.м. Основной ввод планируется на конец года.

До выполнения планового показателя установленного Министерством регионального развития 460 тыс.кв.м не обеспечено 33,346 тыс. кв.м. На сегодняшний день очень велики риски невыполнения планового показателя!

Ярославская область была исключена из программы федеральных средств в сумме 174 миллиона рублей, при условии софинансирования консолидированного бюджета субъекта в сумме 354 миллиона рублей. В следствии этого как минимум два города Ярославль и Рыбинск выпадают из программы софинансирования строительства социальных объектов. Завершать строительство двух детских садов в городе Ярославле и школы в городе Рыбинске, органам местного самоуправления придется за счет налоговых поступлений для доходной части бюджетов.

В заключении хочу отметить, что мы имеем такие результаты, прежде всего, потому, что отсутствует плановая работа с застройщиками. Не формируется задел, который сможет обеспечить гарантированный объем ввода на среднесрочную перспективу.

Ненадлежащим образом ведется работа по подбору и расторжке площадок под застройку.

Получив земельный участок, застройщик вынужден зачастую самостоятельно, без должной поддержки со стороны местных администраций, решать вопросы обеспечения участков внешней инженерной инфраструктурой, проходить длительные процедуры согласований.

Для достижения показателей недостаточно периодически проводить совещания – нужно полностью реформировать работу с застройщиками.

Только в этом случае мы сможем выполнить наши общие обязательства по вводу жилья, недопустим появления новых «обманутых дольщиков» и обеспечим гарантированное вхождение в федеральные программы для получения средств на социальные объекты в которых мы так остро нуждаемся. Появится возможность сбалансировать предложение и спрос, за счет регулирования и снижения цены 1 кв.м.

**Поручения Главам МО.**

1. В связи с систематическим неисполнением обязательств по вводу жилья принять меры дисциплинарного характера в отношении руководителей, отвечающих за исполнение соглашений о вводе с Правительством области **(в срок до 03 октября 2012 года)**
2. В срок **до 27 сентября 2012 года** представить в департамент проекты муниципальных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2015 годы.
3. В срок **до 1 ноября** обеспечить ввод в эксплуатацию строящихся объектов в рамках программ по переселению граждан из аварийного и не пригодного для постоянного проживания жилищного фонда.
4. В ходе еженедельных совещаний с застройщиками решить вопрос о вводе жилья на территории муниципальных образований в объемах, установленных в соглашениях. Протоколы в течение 1 дня направлять в департамент строительства области.