

Анализ основных проблем в сфере жилищного строительства в Красноярском крае

1. Исходные данные об аналитическом мероприятии.

1.1. Наименование аналитического мероприятия: «Анализ основных проблем в сфере жилищного строительства в Красноярском крае».

1.2. Основание для проведения аналитического мероприятия: пункт 1.5.12 плана работы Счетной палаты Красноярского края на 2018 год.

1.3. Объекты аналитического контрольного мероприятия: министерство строительства Красноярского края (далее - Министерство строительства), служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

1.4. Период проведения аналитического мероприятия: январь-февраль 2018 года.

1.5. Анализируемый период: 2016 год и 11 месяцев 2017 года.

2. Основные выводы по результатам аналитического мероприятия

Для строительной сферы края актуальны следующие проблемы.

Влияние кризисных явлений в экономике.

Не развивается рынок жилья коммерческого найма от застройщиков (арендное жилье).

Не оправдала себя система страхования организаций – застройщиков через создание саморегулируемых организаций.

Мощности жилищного строительства сконцентрированы в г.Красноярске. Объемы строительства в муниципальных образованиях края не значительны.

Не выделяются средства на строительство специализированного, в том числе маневренного жилья.

Отсутствуют земельные участки с коммунальной и транспортной инфраструктурой для развития жилищного строительства.

Большинство организаций – застройщиков жилья в крае (130 из 142-х) ведут строительство многоквартирных домов с привлечением средств участников долевого строительства.

На рынке организаций-застройщиков жилья в крае преобладают небольшие организации, уставные капиталы которых не превышают 100,0 тыс. рублей, что не исключает появлений «новой волны» обманутых дольщиков.

Не урегулированы механизмы регистрационного и статистического учета жилищного фонда в отношении загородного жилья и дач, что не позволяет в полной мере подтвердить (либо опровергнуть) нуждаемость граждан в жилье.

Нормами Жилищного кодекса РФ индивидуальные жилые дома в сельской местности приравнены к жилым помещениям. Ограничение размеров площади жилых помещений, строительство или приобретение которых осуществляется с помощью мер государственной поддержки, не соответствует современным реалиям и не способствуют улучшению качества жизни населения.

Строительными организациями края не активизируется строительство арендного жилья (коммерческий найм).

В системе государственного управления края не устранены следующие недостатки.

Не разработана единая жилищная политика края.

Не определен единый орган управления вопросами жилищной политики в крае (из 28-ми).

Не сформирован краевой жилищный фонд в структуре, определенной Жилищным кодексом РФ.

Отсутствует единая государственная информационная система края, отражающая права граждан на улучшение жилищных условий.

Служба стройнадзора имеет дефицит кадровых ресурсов для реализации государственного надзора и контроля в сфере долевого строительства многоквартирных домов в соответствии с требованиями изменившегося законодательства.

Не ставится на краевом и муниципальном уровнях задача обеспечения комплексной застройки, благоустройства и экологичности населенных пунктов.

Не проработаны с органами местного самоуправления края вопросы целесообразности продления сроков ранее выданных разрешений на строительство многоквартирных домов. Воспользовавшись переходным периодом для вступления в силу новаций федерального законодательства (более полугодя) организации-застройщики продлили в органах местного самоуправления действие 123-х выданных ранее разрешений на строительство многоквартирных домов (или 27% от общего количества разрешений).

С учетом продленных, большинство разрешений на строительство жилых домов, выданных органами местного самоуправления (309 из 460-ти), будут действовать в период с 2018 по 2030 годы. Соответственно застройщики – получатели разрешений на строительство избегают ужесточений федерального законодательства, вступающих в силу с 01.07.2018.

В среднем на улучшение жилищных условий 35-ти отдельных категорий граждан из бюджетов всех уровней ежегодно выделяется 6,3 млрд. рублей. Более трети указанной суммы средств предоставляется в форме социальных выплат и используется гражданами на приобретение жилых помещений за пределами края, что не оказывает положительного влияния на развитие краевой строительной сферы.

Не пользовались популярностью меры государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории края, предусмотренные одноименным Законом края от 29.04.2010 № 10-4663. Новые меры социальной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, принимаются сверх мер, предусмотренных Федеральными законами № 214-ФЗ и № 218-ФЗ, не предполагающих бюджетного финансирования. Соответственно, инициативные расходы краевого бюджета увеличиваются в 2018 году на 50,0 млн. рублей, в 2019 году – на 100,0 млн. рублей.

3. Основные нарушения, выявленные в ходе аналитического мероприятия

Не выявлены (проверка расходования бюджетных средств не являлась предметом анализа).

4. Требования по устранению выявленных нарушений и недостатков, предотвращению нанесения материального ущерба субъекту РФ или возмещению причиненного вреда, по привлечению к ответственности должностных лиц, виновных в допущенных нарушениях, а также мер по пресечению, устранению и предупреждению нарушений (согласно внесенным представлениям и предписаниям)

Представления и предписания не направлялись

5. Информация о предложениях Счетной палаты Красноярского края

Правительству Красноярского края предложено: разработать концепцию жилищной политики края с комплексом мер, направленных на привлечение инвесторов – девелоперов для строительства (реконструкции) жилья в муниципальных образованиях края в целях предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма; оптимизировать систему государственного управления вопросами улучшения жилищных условий отдельных категорий граждан; рассмотреть вопрос об увеличении численности отдела по надзору за долевым строительством Службы стройнадзора; разработать проекты законов и нормативных правовых актов, регулирующих вопросы управления и распоряжения жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также жилых помещений, построенных в собственность Красноярского краевого фонда жилищного строительства; рассмотреть возможность минимизации социальных выплат в пользу приобретения жилых помещений у организаций - застройщиков края; совместно с администрацией города Красноярска пересмотреть документы территориального планирования и градостроительного зонирования краевого центра в целях минимизации экологической нагрузки от точечной высокоэтажной застройки;

Министерству строительства Красноярского края предложено: разработать план мероприятий по устранению недостатков, изложенных в аналитической записке.

6. Принятые решения и меры по устранению выявленных нарушений и реализации предложений Счетной палаты Красноярского края

Аналитическая записка рассмотрена на заседании комитета Законодательного Собрания Красноярского края.