

Р Е Ш Е Н И Е

ПРЕЗИДИУМА АССОЦИАЦИИ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

от 30 августа 2023 года № 3

Вопросы обеспечения благоустроенным жильём жителей Ленинградской области.

Заслушав и обсудив информацию председателя Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области Тимкова А.М., председателя Комитета жилищного надзора и контроля Ленинградской области Беляева Д.С., председателя Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом Тоноян М.Р., Президиум Ассоциации "Совет муниципальных образований Ленинградской области" отмечает, что в области последовательно наращиваются темпы жилищного строительства. Основные объёмы ввода жилья в эксплуатацию - на территориях муниципальных районов, прилегающих к Санкт-Петербургу. Около 60% от введённого в эксплуатацию жилья приходится на ИЖС, что свидетельствует о тенденции застройщиков на возведение индивидуальных жилых строений. На темпы жилищного строительства может негативно повлиять отмена с 01.07.2024г. государственной программы льготной ипотеки под 8% годовых, при том, что стоимость квадратного метра жилья в новостройках Ленинградской области составляет 162,8 тыс руб (II место в СЗФО). Отмечен рост ставок по ипотеке, по данным Минстроя РФ цена на жильё в Ленинградской области в первом полугодии т.г. снизилась со 141 до 129 тыс руб за квадратный метр.

На конец 2023 года расселено 84% объёма четырёхлетнего плана 2019 - 2023 годов Региональной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилого фонда в Ленинградской области в 2019-2025 годах".

Наметилось отставание от запланированных показателей краткосрочного плана реализации в 2023-2025 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы.

Программа показывает необходимость корректировки Региональной программы, основанной на дате ввода объектов в эксплуатацию, без оценки

технического состояния домов. В настоящее время готовится дополнение в Жилищный кодекс РФ, в части определения государственного учёта жилого фонда и паспорта многоквартирного дома. Ряд субъектов РФ приступил к обследованиям жилого фонда, данные которых используются при корректировке краткосрочных программ капитального ремонта многоквартирных домов.

Растёт потребность в земельных участках для индивидуального жилищного строительства, в том числе в рамках реализации областного закона Ленинградской области от 17 июля 2018 года № 75-оз "О бесплатном предоставлении гражданам имеющим трёх и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон " О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области", а также для фермерских хозяйств, сельскохозяйственных кооперативов, специалистов социальной сферы.

Важным резервом для ИЖС, сельхозтоварапроизводителей остаются территории населённых пунктов, где нет постоянного населения, а также населённых пунктов численностью 10 и менее человек. По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, насчитывается более 800 таких населённых пунктов во всех районах Ленинградской области.

Возведение индивидуальных жилых строений в границах таких населённых пунктов значительно дешевле, чем за их пределами, за счёт наличия энергетической, дорожной и транспортной инфраструктур.

В целях достоверности решений по планировке территорий, распоряжению имеющимся земельным ресурсом органы местного самоуправления, начиная с 2023 года, в соответствии с российским законодательством, обязаны ставить на учёт безхозные дома, здания, сооружения, недостроенные объекты и квартиры, осуществлять розыск правообладателей земельных участков и в установленном порядке обращать их в муниципальную собственность.

Кроме того, проектом Федерального закона №633966-8 " О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" внесены положения об ограничении в обороте земельных участков без межевания; необходимости регистрации домов и других строений сразу по окончании строительства.

Президиум Ассоциации «Совет муниципальных образований Ленинградской области» РЕШИЛ:

1. Информацию к решению по вопросу «Вопросы обеспечения благоустроенным жильём жителей Ленинградской области» (приложение №1) и Перечень населённых пунктов, где нет постоянного населения, а также населённых пунктов численностью 10 и менее человек (приложении №2) принять к сведению.

2. Поддержать инициативу Президента РФ о предоставлении ипотеки в малых населённых пунктах под 6%, независимо от возраста детей, с условием чтобы в семье было минимум двое детей, один из которых был несовершеннолетним на момент оформления кредита.

Предложить органам государственной власти Ленинградской области распространить семейную ипотеку в таких населённых пунктах на вторичный рынок жилья, индивидуальное жилое строительство;

рассмотреть возможность строительства арендного жилья в населённых пунктах с высокой потребностью предоставления жилых помещений льготным категориям граждан, специалистам здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры.

3. Обратить внимание на новые дополнительные требования к органам местного самоуправления по организации мероприятий в части подготовки пакета исходных документов для проектирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества, лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами и обеспечения контроля за их выполнением, установленные Национальным стандартом РФ ГОСТ Р 56193-2024 "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов".

В переходный период применения обозначенного Национального стандарта, предложить Комитету по ЖКХ Ленинградской области, совместно с Комитетом жилищного надзора Ленинградской области, Региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, организовать разъяснение положений ГОСТ Р 56193-2024 представителям органов местного самоуправления, лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами.

Обратить внимание на наличие в ряде населённых пунктов значительного количества деревянных домов, в том числе объектов культурного и исторического наследия, требующих определения перспективы их существования.

Предложить расширить сферу деятельности АНО "Центр компетенций Ленинградской области" включением вопросов содержания деревянного жилого фонда: организации обследования деревянного жилого фонда на предмет реконструкции, реставрации или сноса, внедрение проектных решений - аренда "Дом за рубль"- получивших широкое распространение в субъектах РФ, в том числе одобренный Госстроем РФ Томский муниципальный проект по расселению, реставрации объектов деревянного домостроения.

4. Обратить внимание органов местного самоуправления на включение в вопросы местного значения - осуществление учёта личных подсобных хозяйств, которые ведут граждане в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003г. №112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" в похозяйственных книгах - Федеральным законом от 22.07. 2024г. №213-ФЗ " О внесении изменений в статьи 14 и 16 Федерального закона " Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

5. В целях реализации областного закона Ленинградской области от 17 июля 2018 года № 75-оз "О бесплатном предоставлении гражданам имеющим трёх и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон " О

бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области", вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков в границах населённых пунктов, не имеющих населения или малонаселённых, органам местного самоуправления, на основе сведений Росреестра, организовать учёт правообладателей земельных участков и строений на них, выявления бесхозных объектов.

При этом необходимо учитывать что областным законом №75-оз установлены следующие критерии, которым должны соответствовать земельные участки, подлежащие предоставлению в рамках его реализации:

- минимальный размер - 0,06 гектара, максимальный размер - 0,15 гектара;
- вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта с правом возведения жилого дома либо ведения садоводства для собственных нужд;
- обеспеченность земельных участков объектами транспортной инфраструктуры.

6. Направить данное решение Президиума Ассоциации "Совет муниципальных образований Ленинградской области» Губернатору Ленинградской области, Законодательному собранию Ленинградской области.

Председатель Президиума



С.Ф. Мухин