

Объективно о переселении. Особенности реализации программы по переселению из аварийного жилья в Братске

Братск - бюджетообразующая территория Иркутской области. Средства, которые зарабатывает город, идут на поддержание жизнедеятельности всего Приангарья. Это зарплаты учителям и врачам, ремонт и строительство дорог, жилищно-коммунальное хозяйство и другие первоочередные нужды.

Но мало кто сегодня вспоминает, какой высокой ценой был создан гигантский промышленный потенциал Братска, обеспечивающий нынешнее благосостояние Иркутской области. Первостроители, съехавшиеся сюда со всей страны в пятидесятые годы, стойко переносили сорокаградусные морозы, и жили при этом в брезентовых палатках.

Вскоре людей переселили в двухэтажные деревянные дома. Таких домов было построено в Братске несколько сотен. Сейчас большей частью они пришли в негодность и составляют треть (!) всего аварийного жилищного фонда Иркутской области. Людям нужно срочно переселять в безопасное жилье.

Казалось бы, это проблема всего региона. В одиночку город, в котором остается лишь 13% налогов предприятий, не сможет ее решить. Между тем, сейчас город остается без поддержки. Кроме этого, эксплуатация темы переселения оказывается очень выгодной для зарабатывания политических очков, или становится попыткой «найти крайнего» и спасти свою пошатнувшуюся репутацию. Очень часто жителям Братска преподносят недостоверную информацию, или пытаются во всем обвинить только городскую власть.

При этом ни слова критики в адрес профильного министерства не звучит, хотя его нежелание идти навстречу администрации города очевидно. Более того, моделируются ситуации, в которых заведомо руководство города не может принимать участие в каких-то срочных областных совещаниях, а затем преподносятся как уклонение от решения поставленных задач. Посмотрим на ситуацию с переселением объективно.

В ЧЕМ СУТЬ ПРОГРАММЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ?

В 2013 году Правительство Приангарья, выполняя указания руководства страны, утвердило региональную программу, получившую название «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2014 - 2017 годах». До конца 2017 года, гласит документ, в безопасное жилье должны быть переселены все жители области, проживающие в домах, признанных аварийными.



Вопреки расхожему мнению, финансирование программы осуществляется не напрямую из федеральной казны, а из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и - на условиях софинансирования - из бюджетов Иркутской области и города Братска. Строительство домов под переселение идет исключительно на средства, поступающие из этих трех источников.

Реализация программы - приоритетная задача администрации Братска. На протяжении ряда лет муниципалитет в рамках своих полномочий прилагает все возможные усилия для ее выполнения: привлекает застройщиков, организует выделение земельных участков, проводит аукционы, инициирует пересмотры механизмов реализации программы.

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЮ - РОЗНЬ

Города Иркутской области значительно отличаются друг от друга объемами аварийного жилья. Но безусловным лидером является Братск, который по этому показателю оставил далеко позади себя прочие муниципалитеты региона. Треть (!) домов области, которые, в соответствии с программой, принятой в 2013 году, в кратчайшие сроки требовалось снести и на их месте построить новые, оказались на территории Братска. Это 4,5 тысяч квартир общей площадью более 152 тысяч квадратных метров.

Как в относительно молодом Братске, которому год назад исполнилось 60 лет, могло появиться столько аварийного жилья? Дело в том, что в период интенсивного строительства Братской ГЭС для участников всесоюзной стройки, съехавшихся сюда со всей страны, построили сотни быстро возводимых и дешевых двухэтажных деревянных домов на несколько квартир каждый. Вот они-то и составляют сегодня львиную долю аварийного жилищного фонда Братска.

Проблема усугубляется тем, что в этих домах наблюдается большое разнообразие планировок. Есть в них совершенно уникальные для сегодняшнего рынка жилья примеры метража квартир. Между тем, по закону, семья, чей дом вошел в программу переселения, должна получить квартиру той же площади, что была раньше. Как это сделать при таком разбросе цифр? Это головная боль муниципалитета. Специалисты комитета по градостроительству отмечают: в отличие от других городов региона, в Братске невозможно выполнить программу переселения традиционным способом, то есть, просто возводя один за другим дешевые типовые многоквартирные дома. Здесь нужен особый подход.

Итак, в Братске не только наибольший объем аварийного жилья в регионе, но еще и с архитектурной точки зрения содержащий в себе массу сложностей для проектировщиков и застройщиков новых домов.

ЗАСТРОЙЩИК УСТРАНИЛСЯ

Именно разнообразие планировок в аварийных домах Братска в конечном итоге послужило одной из причин того, что компания ООО «СТК» в течение нескольких лет осуществлявшая в городе строительство домов под переселение, применяя пару-тройку типовых проектов, не решив для себя оперативно вопрос о своем дальнейшем участии в процессе, с 2016 года прекратила эту деятельность.

С учетом очень значительных объемов, запланированных на этапы реализации программы 2015-2016 годов и 2016-2017 годов (40,43 тыс. кв. м. и 91,7 тыс. кв. м. соответственно), городские власти поставили перед всеми застройщиками вынужденное условие: расхождение между прежней и новой площадью жилья не должно превышать 2,5%, необходимо проектировать новые дома с нужными площадями. Это усредненный процент (по конкретно взятой квартире он может отличаться), в который город должен уложиться. Только в этом случае и без того напряженный бюджет города смог бы понести расходы по возмещению строительным фирмам дополнительных затрат.

ООО «СТК», по всей видимости, сочло эти условия неприемлемыми и настойчиво предлагало свои варианты, при которых Братск вынужден был бы найти дополнительно колоссальную по масштабам местной казны сумму - порядка 800 млн. руб. (по состоянию на октябрь 2015 года). Как известно, бюджет Братска социальный, средства его расходной части идут в основном на зарплаты бюджетникам и выполнение социальных обязательств перед горожанами. Поэтому городу просто неоткуда было взять такие деньги.

Не найдя понимания со стороны ООО «СТК» и не дожидаясь пока ООО «СТК» «раскачается» (первый переговорный процесс тянулся около девяти месяцев), администрация Братска в 2015 году приступила к поиску новых застройщиков и формированию дополнительных земельных участков на торги. Это была вынужденная мера, ведь если бы ООО «СТК» согласилось строить на предложенных государством и муниципалитетом условиях, то ни землю, ни застройщиков искать бы не пришлось. Позднее, когда вопрос участия ООО «СТК» уже не стоял так остро (нашлись другие застройщики), оно согласилось с предложенными условиями, однако отвергло готовность уложиться со строительством к назначенному сроку. Снова тупик. И теперь можно только сожалеть о зря потраченном времени.

Отметим, только эта компания до недавнего времени располагала таким объемом земельных участков в городе, которого хватило бы на переселение всего аварийного жилого фонда Братска. Но было ли на то желание?

КТО СОГЛАСИТСЯ СТРОИТЬ В БРАТСКЕ?

Поиск застройщиков - дело нелегкое. Прошли времена легендарного «Братскгэсстроя», который мог возводить в одном только Братске до четверти миллиона квадратных метров жилья в год. Сегодня нужно изрядно постараться, чтобы найти в регионе подходящие строительные компании. Связано это не только с тем, что выбор невелик, но и с тем, что многих не устраивают условия, которые объективно сложились в Братске. Речь идет об экономических факторах и решениях, принятых в отношении Братска на областном уровне.

Судите сами. Себестоимость строительства одного квадратного метра жилья по программе переселения в Братске дороже, чем в Иркутске, в среднем на 30%; цена бетона в полтора раза выше; металл подорожал только за первое полугодие 2016 года на 70%; наблюдается недостаток квалифицированных кадров в строительной отрасли. При этом за один квадратный метр жилья, построенного по программе, застройщику в Братске, в соответствии с решением Минстроя Иркутской области, предлагается «смешная» сумма - 33,8 тыс. руб.

Мало кому такие условия покажутся привлекательными. Большинство предпочли не рисковать, а переждать «лихие» времена. К слову сказать, строительные компании приглашались и из столицы. Рассматривалась возможность проведения конкурса на комплексное освоение крупного земельного участка. Москвичи демонстрировали заинтересованность и деятельность по предпроектным изысканиям. Но на большее их не хватило.

Администрация Братска предприняла активные шаги по поиску строительных компаний в Иркутской области и в соседних регионах. Результаты были достигнуты: нашлись застройщики, решившие для себя, что строить можно и нужно. Пусть «в ноль», но строить и дать работу своим коллективам. Однако в этот момент два знаковых решения, принятых федеральным центром, заставили и администрацию Братска, и застройщиков серьезно откорректировать действия, направленные на то, чтобы программа переселения была выполнена в городе в установленный срок и в полном объеме.

ДВА ШАГА НАЗАД

Решение первое: изменился Градостроительный кодекс. Раньше трехэтажные дома, которые традиционно строились в Братске под переселение, были освобождены от прохождения государственной экспертизы и не подлежали строительному надзору. С 1 января 2016 года эти требования распространяются и на такие дома. Что это означает? Подорожание стоимости строительства одного квадратного метра жилья. Только за счет

стоимости лифта и стоимости экспертизы проекта дом дорожает сразу на 1,5-2 млн руб.! То есть ситуация у застройщиков стала еще хуже: некоторые задумались всерьез, хотели все бросить и не участвовать в процессе.

Решение второе: отныне все дома выше одного этажа должны быть оборудованы лифтами.

Эти решения Москвы повернули ситуацию так, что теперь ни один застройщик не возьмется за возведение трехэтажных домов - слишком дорого. Выгоднее (пока!) строить пяти-, а еще лучше девятиэтажные дома. Но сроки строительства этих домов не могут быть такими же, как у трехэтажек. Это огромный, если не сказать решающий, технический минус и удар по срокам переселения, если учесть, что в Соглашении стоит срок - середина 2017 года. Кроме того, тут же возникла проблема с земельными участками под такие здания: раньше сносили двухэтажные аварийные «деревяшки» и на их месте строили современный трехэтажный дом. Теперь эта практика в прошлом: для девятиэтажного дома нужна гораздо большая площадь, да еще и реконструкция магистральных коммуникаций.

Сегодня в Братске имеются и прошедшие экспертизу проекты новых многоэтажных жилых зданий под переселение, и строительные организации (застройщики) найдены, и участки под возведение домов определены. Вот только время упущено и средств по-прежнему не хватает. Решились ли все проблемы после того, как в Братск была направлена губернаторская комиссия и проведена прокурорская проверка?

В комитете по градостроительству считают, что нет. А с учетом того, что в Братске за последние пять месяцев было проведено четыре проверки, и в том числе прокурорская, вообще можно говорить «спасибо» их инициаторам. Ведь бесконечные проверки не прибавляют результативности - они отнимают массу времени у тех людей, которые работают ради того, чтобы жители всех ветхих домов наконец-то получили хорошее благоустроенное жилье. И наконец, надо признать, что с наскака и по окрику вышестоящего областного чиновника или прокурора такую задачу не решить.

АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ БРАТСКА - ПРОБЛЕМА ВСЕГО РЕГИОНА

Почти год назад, 16 февраля, мэр Братска Сергей Серебренников в Иркутске на заседании правления Палаты городских округов подчеркнул, что программа переселения граждан из аварийного жилья на территории Иркутской области может оказаться сорванной, если правительством региона не будут предприняты срочные меры по оказанию содействия в ее реализации в городе Братске.

- Это большие объемы для Братска: у нас нет строительной индустрии, нет пока еще собственных строительных организаций. Если мы не сможем выполнить этот этап программы, мы подведем Иркутскую область, поскольку являемся самым значительным участником программы в регионе, - обратился мэр к правительству региона.

В своем выступлении Сергей Серебренников указал на еще одну важную проблему, касающуюся реализации программы переселения горожан из аварийного жилья: поздний срок доведения лимитов финансирования и, как следствие, невозможность освоения бюджета программы в течение одного финансового года.

- Отбор участников программы, заявок, заключение соглашения с профильным министерством, доведение финансирования осуществляется, как правило, в течение 6-9 месяцев, - отметил Сергей Серебренников. - А в оставшееся до окончания года время муниципалитет должен разместить муниципальный заказ и построить объект. Зачастую это неисполнимо. Просим ввести практику гарантированного финансирования объектов в рамках государственной программы до момента его ввода в эксплуатацию.

Выступление Сергея Серебренникова в феврале в Иркутске - далеко не единственная попытка городской администрации донести до руководства региона простую мысль о том, что результат реализации программы - это результат совместных усилий Правительства Иркутской области и муниципальных образований Приангарья, и проблемы, которые возникают в ходе исполнения программы, нужно решать вместе.

В частности, администрация Братска предлагала областному правительству рассмотреть возможность уменьшения софинансирования программы из местного бюджета, а также продления срока действия этапа реализации программы 2015-2016 годов. Пока никаких решений не принято. Однако, администрации города, хоть и поздно, к сентябрю 2015 года, но удалось добиться (на это потребовались почти десять месяцев настойчивых просьб) - разрешения на приобретение жилья под переселение граждан на вторичном рынке. Эта мера предусмотрена законодательством, однако в региональной программе почему-то не была прописана. Сегодня город активно работает в этом направлении.

В сентябре 2016 года область наконец «услышала» и санкционировала проведение выплат выкупной цены тем, кто не желает переселяться. Но дорога ложка к обеду, как говорится.

В целом же Братск оказался один на один с проблемой переселения, которая, как было показано выше, стоит здесь неизмеримо острее, чем в других муниципалитетах региона. При этом, повторим, проблема аварийного жилья возникла в Братске исключительно как побочный результат индустриализации северного Приангарья в советские годы. Той самой индустриализации, благодаря которой вырос внушительный промышленный потенциал Братска - неисчерпаемый источник доходов областного бюджета.

РЕЗУЛЬТАТЫ

С 2005 по 2015 год в Братске по программе переселения горожан из аварийного жилищного фонда новоселье справили 2654 человека - для них было построено свыше 62 тыс. кв. м. нового жилья.

В результате реализации очередного этапа программы (2016-2017 годов) по расселению граждан из аварийного жилищного фонда в Братске планируется построить новое жилье, а также приобрести квартиры на вторичном рынке, общим объемом свыше 91,7 тыс. кв. м. (2381 квартира). На эти цели предусмотрено свыше 3 млрд. 169 млн руб.

На сегодняшний день план по размещению заказов на строительство для переселения по этапу программы 2015-2016 годов выполнен на 83%, заключены и представлены в Минстрой три четверти муниципальных контрактов на реализацию этапа 2016-2017 годов, проведена работа по размещению всех аукционов по последнему этапу, реально строится жилье.

БРАТСКАЯ СТРОЙПЛОЩАДКА: ВЧЕРА И СЕГОДНЯ

СТАТИСТИКА

В Братске полным ходом идет строительство домов по программе переселения граждан из аварийного жилья. Всего за период с 2015-ого и до 1 сентября 2017 года должно быть переселено 8442 граждан из 3 522 квартир общей площадью 132,2 тыс. кв.м. с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и бюджета Иркутской области.

В РАМКАХ ПОЛНОМОЧИЙ МЕСТНОЙ ВЛАСТИ

Администрация города Братска при реализации программы переселения из аварийного жилищного фонда в рамках областной государственной программы «Доступное жилье» на 2014 - 2020 годы и адресной программы Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2013-2017 годах», действует в полном соответствии с имеющимися полномочиями.

Как пояснили в комитете по градостроительству администрации города Братска на сегодняшний момент выполнены все необходимые мероприятия:

- 1) проведена работа с потенциальными застройщиками, готовыми участвовать в строительстве жилья для переселяемых граждан;
- 2) по состоянию на конец 2014 года администрация выделила с учетом всех конкурсных процедур застройщикам, планировавшим вести строительство жилья для переселения, земельные участки в достаточном количестве для реализации третьего и четвертого этапов программы. В 2016 году в связи с отказом крупного застройщика от участия в строительстве, произведено восполнение путем дополнительного ввода в оборот земельных участков. Кроме того, были дополнительно привлечены к участию в программе застройщики, у которых имелись свободные земельные участки под жилищное строительство;
- 3) всем застройщикам, изъявившим желание участвовать в строительстве жилья под программу, была представлена информация о потребности в квартирах с указанием номенклатуры жилых помещений;
- 4) с каждым застройщиком, представившим предложения по проектам квартир, были проведены оперативные совещания и проверки представленных проектов (предложений по строительству) на предмет соответствия всем требованиям;
- 5) неоднократно уточнялись объемы финансирования программы в связи с его недостатком для финансирования излишков площади жилья;

6) велась работа с министерством строительства, дорожного хозяйства и правительством Иркутской области о задействовании всех возможных механизмов переселения, а также по минимизации излишков площади жилья;

7) проинвентаризировано каждое жилое помещение, подлежащее переселению, с целью уточнения площади, документов правообладания и количества проживающих граждан;

8) в полном объеме исполнены этапы программы 2013-2014 года и 2014-2015 года.

2016 год

Всего в результате реализации очередного этапа программы (2016-2017 годов) по расселению граждан из аварийного жилищного фонда в Братске планируется построить новое жилье, а также приобрести квартиры на вторичном рынке, общим объемом почти 92 тыс. кв. м. (2381 квартира).

За 2016 год в Братске для переселения из аварийного жилья построено и введено в эксплуатацию 14 многоквартирных домов общей площадью почти 25 тыс. кв. м. в Энергетике, Падуне и Гидростроителе.

Как сообщили в комитете по градостроительству, все недостатки, выявленные в ходе строительства или в ходе эксплуатации зданий по предписаниям службы строительного надзора или жалоб граждан, устраняются в рамках действующих муниципальных контрактов и гарантийных обязательств. Контроль со стороны уполномоченных фискальных органов, в том числе прокуратуры Иркутской области, за ходом реализации программы осуществляется постоянно – мы уже говорили о том, что только за пять последних месяцев проведено четыре проверки.

Все жилые дома, введенные в эксплуатацию, будут подлежать капитальному ремонту в сроки, утвержденные программой капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Ввод нового жилья в Братске в 2016 году

№ п/п	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, м ²	Кол-во квартир
1	Олимпийская, 31	28.03.16	4346,5	90
2	Иванова, 17	30.06.16	1303,5	18
3	Иванова, 19	30.06.16	1275,5	25
4	Иванова, 27	24.06.16	1269	27
5	Горького, 39	11.11.16	1479,9	36
6	Горького, 8	21.06.16	1758,6	27
7	Горького, 10	21.06.16	1747,6	27
8	Гайнулина, 2	14.06.16	1264,2	24
9	Железнодорожная, 16	21.10.16	774,4	12
10	Железнодорожная, 20	14.10.16	710,5	12
11	Железнодорожная, 28	21.10.16	740,9	16
12	Енисейская, 17Е	10.03.16	824,4	21
13	Комсомольская, 66 (б/с 3, 4)	30.11.16	3697	60
14	Комсомольская, 68 (б/с 1, 2)	23.11.16	3697	60
	ИТОГО		24889	455

2017 год

В настоящее время работа ведется на 13 строительных площадках, возводится 62 блок-секции. В реализации программы участвуют семь застройщиков, в том числе, два - из Иркутска, а также муниципальное предприятие «Дирекция капитального строительства и ремонта» и МКУ «ДКСР», учредителями которых является администрация города Братска.

Строительство и сдача в эксплуатацию жилья в 2017 году

Адрес	Кол-во квартир	Количество граждан	План по сроку ввода дома в эксплуатацию
ул. Вокзальная, 7	72	142	28.02.17
ул. Янгеля, 163Б (2 б.с.)	78	176	25.03.17
пер. Лазурный, 14	38	95	25.03.17
ул. Котельная, 11 (1-я очередь, 5 б.с.)	169	390	25.03.17
ул. Набережная, 38А	41	80	25.03.17
ул. Гагарина 79, 80, 81 (26 мкр., 3 б.с.)	320	690	31.07.17
ул. Гиндина, 24, 26, 28, 30 (5а микрорайон, 4 б.с.)	360	749	31.07.17
пер. Лазурный, 14	7	13	25.03.17
ул. Янгеля, 163Б	16	45	25.03.17
ул. Янгеля, 163А	89	219	15.08.17
ул. Комсомольская, 29В	43	44	15.08.17
ул. Янгеля, 161А	45	118	15.08.17
ул. Янгеля, 161 Б	45	132	15.08.17
ул. Комсомольская, 29Г	44	103	15.08.17
ул. Возрождения (26 мкрн., 22 б.с.)	900	2596	15.08.17
ул. Котельная, 11, 2-я очередь	24	65	15.08.17
ул. Набережная, 45	20	48	15.08.17
ул. Набережная, 30 (6 б.с.)	238	408	15.08.17
ул. Профсоюзная, 2Б (2 б.с.)	47	143	15.08.17
ул. Горького, 25	24	68	15.08.17

Автор: Борис Михайлов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, , ИРКУТСК 👁 13250 13.01.2017, 00:21 ↻ 1931
 URL: <https://babr24.com/?ADE=154184> Bytes: 20147 / 19873 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Борис Михайлов.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
 Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)