

**Об исполнении
Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«О регулировании отдельных земельных отношений в
Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»
в 2013 году:**

1. Правовое регулирование предоставления земельных участков:

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре действуют два закона, регламентирующие порядок предоставления земельных участков семьям, имеющим 3 и более детей, и иным категориям граждан (инвалиды, ветераны, молодые семьи, имеющие детей и т.д.):

1. Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», в котором утвержден порядок бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан, имеющих трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства, а также садоводства, огородничества и ведения личного подсобного хозяйства.

2. Закон Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 9 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», в котором установлены критерии, предъявляемые к гражданам, имеющим право однократно бесплатно без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов приобрести земельные участки.

Указанные законы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры соответствуют методическим рекомендациям субъектам Российской Федерации по порядку и случаям бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 сентября 2013 года № 372.

В целях создания благоприятной обстановки отдельным категориям граждан, по обеспечению их земельными участками, в законы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры внесены следующие изменения:

а) установлено, что дети в возрасте до 18 лет, реализовавшие право на бесплатное получение в собственность земельного участка, являясь членами семей граждан, приобретают самостоятельное право на бесплатное получение в собственность земельного участка после достижения ими возраста 18 лет при наличии оснований, предусмотренных Законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе –

Югре» и от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

б) предусмотрено, что право на получение земельного участка под индивидуальное жилищное строительство семей, имеющих 3 и более детей, стоящих на учете для бесплатного предоставления земельного участка, сохраняется при достижении детей возраста 18 лет;

в) предоставлена возможность переоформить в собственность земельный участок многодетным семьям, если такая семья имеет его по договору аренды под индивидуальное жилищное строительство;

г) устанавливается, что многодетные семьи могут получить земельный участок либо по месту жительства, либо в ином городском или сельском поселении в границах муниципального района.

2. Предоставление земельных участков в автономном округе для индивидуального жилищного строительства:

Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры осуществляет мониторинг предоставления земельных участков под ИЖС органами местного самоуправления. По состоянию на 01.01.2013 года в целях однократного бесплатного получения земельных участков принято 3792 многодетных семей и 5024 гражданина, относящихся к иным льготным категориям.

Всего учтено в очереди на 1 января 2014 года 8816 граждан (семей).

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре для индивидуального жилищного строительства в 2013 году всего предоставлено 418 земельных участков, из них по результатам торгов 201 земельный участок, однократно бесплатно многодетным семьям 143 земельных участка, иным льготным категориям граждан 74 земельных участка. Количество бесплатно предоставленных земельных участков составило 51% от общего числа земель переданных для индивидуального жилищного строительства.

В сравнении с 2012 годом количество предоставленных земельных участков увеличилось на 21 участок (397 участков предоставлено в 2012 году) в том числе 213 земельных участков предоставлены с торгов, на 16 участков больше многодетным семьям (127 земельных участков предоставлено в 2012 году) и на 17 участок больше иным категориям граждан (57 участков предоставлено в 2012 году).

В разрезе муниципальных образований, наибольшее количество граждан, относящихся к льготным категориям, изъявивших желание на получение земельных участков для ИЖС в городе Ханты-Мансийске – 2194 человек, в г. Сургуте – 775 человек, в Нижневартовске – 751 человек; из них многодетных семей принято на учет в городе Ханты-Мансийске – 411 семей, в Сургуте – 504, в Сургутском районе – 520, в Нижневартовске – 532, в Радужном-213. При этом в данных городах предоставление земельных участков движется очень медленно и

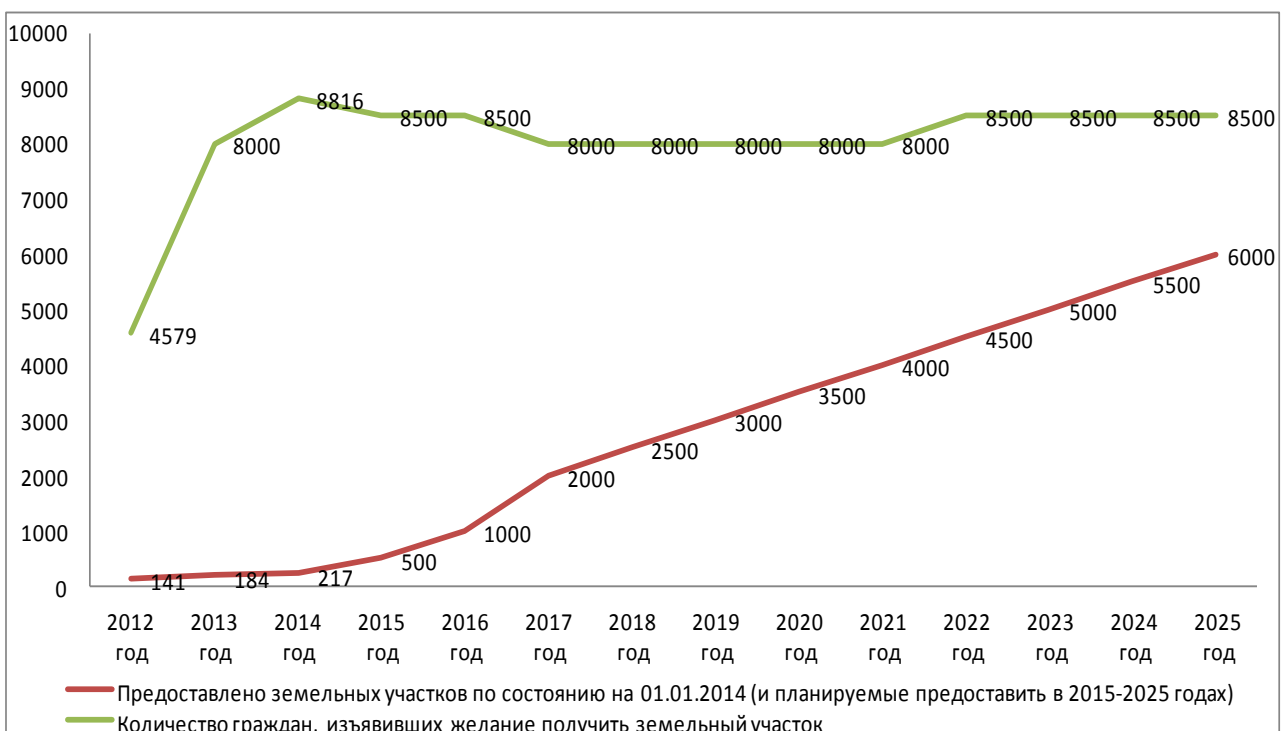
охватывает лишь 1-3% от общего количества желающих получить земельный участок.

Обеспечено земельными участками по состоянию на 01.01.2014 порядка 12 % многодетных семей от вставших на учет и порядка 7% граждан, относящихся к иным льготным категориям от вставших на учет.

При этом строительство жилых домов осуществляется на 59 участках из 269 предоставленных многодетным семьям в 2012-2013 годах.

Следует отметить, что в целом органы местного самоуправления реализуют закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по предоставлению земельных участков отдельным категориям граждан (в том числе многодетным семьям), но очередность граждан, желающих получить земельный участок, увеличивается и количество переданных земельных участков не обеспечивают данный рост.

Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры спрогнозирована ситуация по предоставлению земельных участков до 2025 года на основании темпов роста очередности и темпов предоставления земельных участков муниципальными образованиями. Согласно прогноза, разрыв между количеством граждан желающих получить земельный участок и фактическим предоставлением земельных участков муниципальными образованиями, будет сохраняться на протяжении многих лет, поскольку на территории крупных муниципалитетов отсутствует необходимое количество земельных участков, которые могли бы предоставляться гражданам для индивидуального жилищного строительства. Так же препятствует продвижению очередности отсутствие обеспеченности земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, обустройство подъездных путей).



В Ханты-Мансийском автономном округе - Югре принято постановление от 18.06.2011 № 219-п, где утверждены порядок реализации прав граждан на бесплатное предоставление в собственность земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также типовой (примерный) порядок бесплатного предоставления земельных участков в собственность граждан, отнесенных к льготным категориям, для строительства индивидуальных жилых домов и установлен % земельных участков передаваемых отдельным категориям граждан от общего количества предоставляемых участков, который составляет не менее 30%. Данный показатель предоставления земельных участков соблюдается на всей территории автономного округа.

Установлен региональный норматив градостроительного проектирования для земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемых бесплатно в собственность отдельных категорий граждан для строительства индивидуальных жилых домов, утвержденному приказом Департамента строительства, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 октября 2011 года № 1-нп, минимальная допустимая обеспеченность подъездами до границ земельного участка от улиц и дорог местного значения в городских населенных пунктах, от улиц и дорог в сельских населенных пунктах – дороги IV категории, минимально допустимая обеспеченность в сфере инженерного оборудования – электроснабжение (расстояние от границы земельного участка до точки подключения к сетям электроснабжения – не более 10 м).

Финансирование мероприятий, связанных с инженерной подготовкой таких земельных участков, возложено на органы местного самоуправления и софинансируются из бюджета автономного округа в рамках действующих целевых программ.

3. Проблемы, имеющиеся при реализации законов ХМАО-Югры в части предоставления земельных участков:

Процесс выявления свободных участков, их формирование и проведение кадастровых работ требуют продолжительного периода времени и финансовых затрат. При этом невозможно гарантировать, что многодетная семья, получившая земельный участок для индивидуального жилищного строительства, сможет осуществить на нем строительство жилого дома, соответствующего потребностям семьи, даже с учетом иных мер социальной поддержки. В ряде случаев на территории автономного округа многодетные семьи, получившие бесплатно земельный участок, осуществляют его продажу и в итоге средства и время, затраченные уполномоченными органами на подготовку таких земельных участков, не всегда бывают оправданными (строительство жилых домов осуществляется на 59 участках из 269 предоставленных 2012-2013 годах).

Указанная проблема может быть решена путем внесения изменений в федеральное законодательство Российской Федерации в части установления возможности предоставления альтернативной государственной поддержки многодетным семьям, взамен на отказ от права бесплатного предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, которая может быть предоставлена в виде сертификатов, либо в виде субсидии, перечисляемой в счет оплаты жилья, эквивалентной стоимости потенциального земельного участка. Или путем строительства многоквартирных домов за счет бюджетных денег с целью передачи квартир в них многодетным семьям на условиях найма.

Другим альтернативным вариантом улучшения жилищных условий многодетных семей, в том числе решающим проблему перепродажи бесплатно предоставленных земельных участков, может быть бесплатное предоставление земельных участков с возведенными на них многоквартирными жилыми домами экономического класса (деревянного исполнения), соответствующего потребностям семьи по площади.

В целях осуществления предложенного варианта необходимо предусмотреть соответствующие мероприятия и положения в целевых программах и законодательных актах автономного округа, определить механизм реализации и источник их финансирования (софинансирования), предварительно определив стоимость работ и возможности бюджетов автономного округа и муниципальных образований.

Строительство таких жилых домов возможно с привлечением строительных организаций автономного округа, осуществляющих производство (поставку) соответствующих строительных материалов (например, предприятия Югорского Лесопромышленного Холдинга), в том числе путем заключения соглашений о льготной стоимости строительных работ и материалов.

В случаях бесплатного предоставления земельных участков с возведенными на них жилыми домами необходимо внести изменения в законы автономного округа в части порядка предоставления таких земельных участков и определения льготной цены выкупа жилых домов, расположенных на них для многодетных семей, в том числе с возможностью привлечения средств ипотечного кредитования, жилищных субсидий, беспроцентных рассрочек и иных мер государственной поддержки на приобретение жилых помещений.

При этом учитывая, что даже с привлечением указанных мер поддержки, многодетные семьи, являющиеся малоимущими, не смогут выкупить жилой дом, считаю возможным также рассмотреть вариант предоставления таким семьям индивидуального жилого дома на условиях договора социального найма с возможностью последующей приватизации жилого помещения и безвозмездной передачей в собственность земельного участка.