

**ПРОГРАММА
РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА НАРВА
НА 2008 – 2011 ГОДЫ**



Составитель:
Департамент городского имущества и хозяйства
Нарвской городской Управы

НАРВА 2008

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ЦЕЛИ ПРОГРАММЫ.....	3
2. ОБЗОР ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА И ЖИЛЬЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	6
2.1. ОБЗОР ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА НАРВА.....	6
2.2. ОБЗОР МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА.....	6
3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА НАРВА И ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ.....	10
4. ЗАДАЧИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ.....	13
4.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ.....	13
4.2. НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ.....	15
4.3. ОБЗОР СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ФОНДОМ И ЕГО СОДЕРЖАНИЯ.....	17
4.4. ОБЗОР ДАННЫХ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В НАЙМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	27
4.4.1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В НАЙМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ.....	27
4.4.2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В НАЙМ СОЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ.....	30
4.5. ОБЗОР ПРОЦЕССА ОТЧУЖДЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ.....	34
4.5.1. ОБЩИЙ ОБЗОР ДАННЫХ О ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ КВАРТИР	34
5. SWOT-АНАЛИЗ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА НАРВА В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ.....	39
6. ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА ДО 2020 ГОДА	41
7. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СОТРУДНИЧЕСТВА И ФИНАНСИРОВАНИЯ.....	41
8. ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ.....	42
9. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	45

ВВЕДЕНИЕ

Жилье является одной из базовых потребностей человека и служит предпосылкой для успешного развития личности. Доступность для каждого человека или семьи соответствующего потребностям и возможностям жилья обеспечивает социальную стабильность общества.

В настоящий момент жилищная реформа, основой которой стало принятие в 1991 году Верховным Советом Эстонской Республики Закона об основах реформы собственности и в 1993 году Закона о приватизации, подошла к своему завершению.

Как следует из общего смысла указанных законов, целью реформы собственности было преобразование отношений собственности в государстве, обеспечение ее неприкосновенности, и создание условий для развития рыночного хозяйства.

В 2007 году 96% от всего жилого фонда республики находилось в частной собственности, 3% принадлежало местным самоуправлениям и 1% - государству. Доля семей, которые проживали в собственном жилье, составляло ориентировочно 85% и доля нанимателей – 15%. Наемное жилье в большинстве случаев находилось в руках малых собственников, в связи с чем, отсутствует адекватный обзор о данном рынке, его условиях и наемных ценах. (Источник: Программа развития жилищного хозяйства Эстонии на 2008 – 2013 годы).

Сегодня в сфере жилья действуют рыночные отношения, обеспечивая строительство, приобретение и обслуживание жилых помещений. Однако эта сфера нуждается в обязательном государственном регулировании и поддержке, так как рынок не может удовлетворять потребности в жилище всех групп населения. Как следует из практики, оказались ограничены в возможности приобретения жилья молодежь, многодетные семьи, одинокие престарелые люди, семьи с доходом ниже среднего.

1. ОБЩИЕ ЦЕЛИ ПРОГРАММЫ

1.1 Настоящая Программа развития муниципального жилого фонда города Нарва на 2008 – 2011 годы (далее по тексту Программа) представляет собой стратегический документ, который содержит основные направления деятельности местного самоуправления по эффективному использованию муниципального жилого фонда, учитывая его административные задачи и обязанности.

Настоящая Программа составлена на основании решения Нарвского городского Собрания № 109 от 27.03.2008 «Начало составления программы развития муниципального жилого фонда города Нарвы на период 2008 – 2011 гг. и установление исходного задания».

Программа содержит анализ жилого фонда города Нарва в целом и анализ жилищного фонда, находящегося в собственности города Нарва; определены сегодняшние задачи местного самоуправления в области муниципального жилищного хозяйства и выявлены существующие проблемы; выработаны направления будущей деятельности.

Структура настоящей Программы построена, исходя из рассмотрения следующих сфер:



1.2 При составлении Программы исходили из следующих документов:

- Программа развития жилищного хозяйства Эстонии 2008-2013.
- Стратегия развития города Нарва до 2020 года.
- Программа развития города Нарва 2008 – 2011 (в редакции, действовавшей до 25.09.2008 г.)
- Анализ, проведенный Центром политических исследований «PRAXIS» «Жилищная политика в переходных государствах» (2004).

1.3 Министерством экономики и коммуникаций была разработана и применялась до прошлого года одобренная Правительством республики «Программа развития жилищного хозяйства на 2003 – 2008 годы». Согласно указанной Программе целью деятельности государства в сфере жилищного хозяйства являлось обеспечение возможности выбора жилья всем жителям Эстонии. Основная задача заключалась в создании на рынке жилья таких условий (правовое регулирование, институциональная организация и меры оказания помощи), которые позволяли бы собственникам жилых помещений, нанимателям и действующим в жилищном секторе объединениям гражданской инициативы решать свои проблемы самостоятельно и осуществлять

личные стратегии по жилью. Государственное развитие жилищного хозяйства исходило из принципа сбалансированного социального и регионального развития.

17.01.2008г. распоряжением № 35 Правительство Республики одобрило Программу развития жилищного хозяйства Эстонии на 2008 – 2013 годы. Из нее следует, что в период 2003 – 2007 года осуществляемая жилищная политика в целом была успешной, однако сделан вывод о том, что государство относительно мало уделяло внимания вопросам предоставления муниципального наемного жилья социальным целевым группам, реновации амортизированного жилого фонда возвращаемого управомоченным собственникам и вопросам, связанным с планированием жилых районов.

Для оказания большего внимания указанным темам государственная жилищная политика требует пересмотра, чтобы создать лицам, оказавшимся в кризисной ситуации или без дохода лучшие возможности для приобретения жилья по доступным ценам, заниматься уменьшением числа бездомных лиц, ускорять развитие регионов и помогать увеличению энергосбережения в жилых домах. Одновременно требуется установление более интенсивной взаимосвязи жилищной, трудовой политики и политики социального обеспечения.

При составлении Программы развития жилищного хозяйства Эстонии на 2008 – 2013 годы одной из основных проблем было определено, что жилье доступно не всем жителям Эстонии, и из года в год проблемы становятся острее для семей с низкими доходами. Цены на жилье и найм на частном рынке жилья для большинства из этих семей недоступны и число жилья, предлагаемого публичным сектором очень мало. Ситуация, при которой государству и местным самоуправлениям принадлежит лишь 4% от всего жилого фонда, существенно ограничивают возможности государства при разработке и применении жилищной и социальной политики.

Существенно, что на уровне Европейского союза признано приоритетом уменьшение социальной незащищенности, обеспечение доступности лицам с особыми потребностями приспособленного жилья.

В целом Программа развития жилищного хозяйства Эстонии на 2008 – 2013 годы имеет 3 главных измерения:

- социальный аспект
- технический аспект
- аспект жизненной среды

и исходит из них в свете развития следующих направлений государственной жилищной политики:

- доступности жилья,
- жилого фонда
- жилой среды.

В свете данных задач необходимо скоординировать дальнейшую деятельность местного самоуправления Нарвы.

2. ОБЗОР ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА И ЖИЛЬЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 ОБЗОР ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА НАРВА

2.1.1 По состоянию на 01.01.2008 года порядка 91% жилищного фонда города Нарва находилось в собственности частного сектора.

На **01 января 2008 года** в жилищном фонде города Нарва находилось **5211** жилых здания, в которых **34 916 жилых помещений**, из них:

- **171** жилых помещений находилось в собственности государства;
- **2 753** жилых помещений находилось в собственности местного самоуправления (далее по тексту *МСУ*), из них 1 445 квартир и 1 308 жилых помещений по типу комнат в общежитиях.

Источник: Департамент городского имущества и хозяйства Нарвской городской Управы, Министерство экономики и коммуникаций, Министерство финансов

Диаграмма 1



2.1.2 По данным Департамента городского имущества и хозяйства по состоянию на 01.01.2008.г в городе Нарва было 370 квартирных товариществ и 12 сообществ.

2.2 ОБЗОР МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА

2.2.1 Муниципальный жилищный фонд города Нарва делится на:

- муниципальные квартиры,
- муниципальные общежития.

По состоянию на 01 января 2008 года в собственности города Нарва находилось **2 753** жилых помещений, из них:

- **1445 квартир,**
- **1308** жилых помещений по типу **комнат** (в общежитиях).

Следует отметить, что количество комнат представляет собой «подвижную» цифру, так как жилые помещения в ряде общежитий представляют собой блок из двух отдельных комнат, который может использоваться как единый предмет договор найма и, в то же время, каждая из комнат может использоваться по отдельным договорам найма.

Муниципальные квартиры располагаются разрозненно в многоэтажных жилых домах города (город не владеет жилыми домами, в котором бы полностью располагались муниципальные квартиры).

2.2.2 Муниципальные жилые помещения города Нарвы по состоянию на 01.01.2008 располагались следующим образом:

2.2.2.1

- в 9-12 этажных домах располагалось **184** квартиры;
- в 1-5 этажных домах располагалось **1261** квартира;
- в 5-этажных домах типа общежития располагалось **1308** комнат.

2.2.2.2

- в кирпичных домах находилось **1204** квартиры,
- в панельных домах находилось **241** квартира.

2.2.2.3

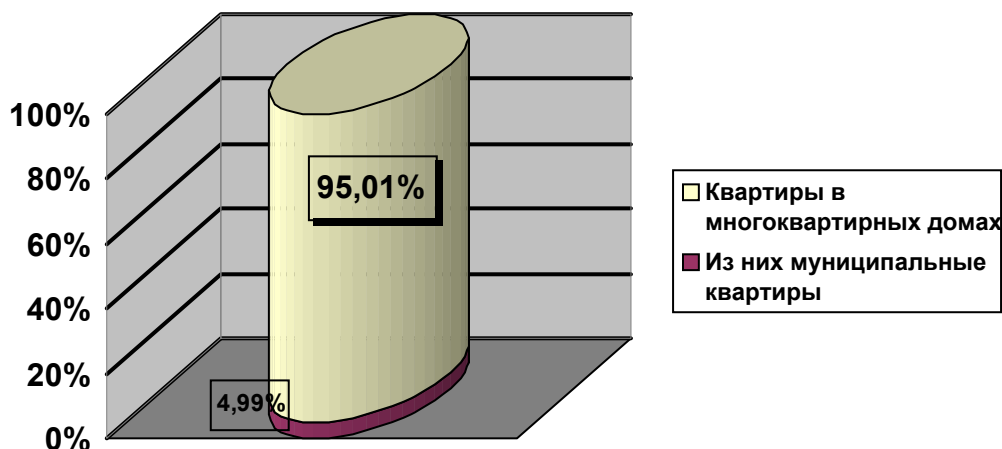
- в зданиях, построенных до 1945 года, располагалось **24** муниципальных жилых помещений,
- в зданиях, построенных в 1946-1960 годы, располагалось **100** муниципальных жилых помещений,
- в зданиях, построенных в 1961-1970 годы, располагалось **694** муниципальных жилых помещения,
- в зданиях, построенных в 1971-1980 годы, располагалось **276** муниципальных жилых помещений,
- в зданиях, построенных в 1981-1990 годы, располагалось **300** муниципальных жилых помещений,
- в зданиях, построенных с 1991 года и позже, располагалось **51** муниципальное жилое помещение,

2.2.3 По состоянию на 01.01.2008 г. 98% муниципальных жилых помещений использовалось по договору найма.

2.2.4 По данным Строительного регистра по состоянию на **01.01.2008** года в многоквартирных жилых домах города Нарва располагалось **28 945 квартир**, при этом количество муниципальных квартир составляло **1445**.

Это означает, что доля муниципальных квартир составляла 4,99%.

Диаграмма 2
Муниципальные квартиры в составе общего количества квартир в городе на 01.01.2008



В собственности города Нарва по состоянию на 01.01.2008 года находилось 9 жилых домов по типу общежитий (в том числе доля в общежитии Пушкина 26 в Нарве, вторым долевым собственником которого является Эстонское государство).

Таблица № 1
Муниципальные жилые дома по типу общежития

№	Адрес	Число жилых помещений на 01.01.2008	Число жителей на 01.01.2008	Дата постройки	Характеристика здания
1	Вестервалли 17	160	210	1963.а.	Кирпич
2	Энергия 4	178	185	1964.а.	Кирпич
3	Энергия 6	178	201	1964.а.	Кирпич
4	Раквере 91	184	205	1968.а.	Кирпич
5	Виру 3	178	192	1968.а.	Кирпич
6	Кренхольми 32	83	202	1970.а.	Кирпич
7	Кренхольми 40	81	203	1972.а.	Кирпич
8	Пушкина 26	88	108	1962.а.	Кирпич
9	Выйду 17	178	247	1966.а.	Кирпич
	Всего:	1308	1753		

Источник: SA Narva Linnaelamu

2.2.5 Сравнительный анализ данных о муниципальных жилых помещениях крупных городов Эстонии по состоянию 01.01.2008 позволяет сделать вывод о том, что город Нарва обладал самым большим количеством муниципального жилья в республике.

Таблица № 2
данные о муниципальных жилых помещениях
крупных городов Эстонии на 01.01.2008 г.

	Все собственники по состоянию на 01.01.2008.	МСУ	Процентное отношение
Таллинн			
Все типы жилых помещений	195 070	3834	1,97%
Тарту			
Все типы жилых помещений	44 110	640	1,45%
Нарва			
Все типы жилых помещений	34 916	2 753	7,88%

Источник: Ehitusregister, Департамент городского имущества и хозяйства Нарвской городской Управы; Департамент жилищного хозяйства Таллинна; Тартуская городская Управа. Статистический обзор Тарту 2007.

2.2.6 Данные о возрасте нанимателей муниципальных квартир.

Таблица № 3

Возраст нанимателей	женщины	мужчины	человек	%
от 18 лет до 35 лет	123	55	178	12,0
от 36 лет до 55 лет	449	200	649	43,9
от 56 лет до 63 лет.)	161	71	232	15,7
от 64 лет и выше	207	68	275	18,6
возраст неизвестен			144	9,8
Итого	940	394	1478	100,0

Источник: SA Narva Linnaelamu

Из вышеприведенной Таблицы 3 усматривается, что почти половина нанимателей муниципальных квартир являются лицами в возрасте от 36 до 55 лет, то есть работоспособное население. Из чего следует, что их платежеспособность зависит от экономической ситуации в городе и республике.

2.2.7 В целом местное самоуправление Нарвы располагает в настоящее время небольшим количеством муниципального жилья, которое расположено в построенных до 1993 года жилых домах.

За последние 15 лет городом не осуществлялись проекты по строительству нового муниципального жилья.

3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА НАРВА И ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

3.1 Население

*Таблица № 4
Состав населения города Нарва*

Год	Всего населения	Мужчины	Женщины
1990	82 199	37 558	44 641
1991	82 952	37 869	45 083
1992	82 979	37 890	45 089
1993	80 569	36 696	43 873
1994	79 094	35 870	43 224
1995	77 770	35 215	42 555
1996	76 354	34 408	41 946
1997	75 211	33 785	41 426
1998	74 572	33 432	41 140
1999	73 831	33 048	40 783
2000	73 295	32 765	40 530
2001*	70 725	31 682	39 043
2002*	70 178	31 377	38 801
2003*	69 816	31 226	38 590
2004 *	69 730	31 188	38 542
2005 *	69 410	31 052	38 358
2006*	68988	30870	38118
2007*	67497	30130	37367
2008*	66621	29710	36911

Источник: Нарва в цифрах 2002, 2003-2004.а.

* Данные Бюро регистрации Населения Нарвской Городской Управы.

3.2 Подробно возрастная и половая структура населения города Нарва представлена в Таблице 5.

*Таблица 5
Разделение населения по полу и возрасту на 01.01.2008.*

возрастная группа	всего	мужчины	женщины
0 – 4	2937	1 513	1 424
5 – 9	2898	1 500	1 398
10 – 14	2608	1 374	1 234
15 – 19	4246	2 173	2 073
20 – 24	5288	2 735	2 553
25 – 29	4377	2 256	2 121
30 – 34	4403	2 155	2 248
35 – 39	4559	2 218	2 341
40 – 44	4485	2 078	2 407
45 – 49	5526	2 459	3 067
50 – 54	5374	2 394	2 980
55 – 59	5212	2 152	3 060
60 – 64	2981	1 164	1 817
65 – 69	3833	1 363	2 470

70 – 74	3349	1 047	2 302
75 – 79	2733	734	1 999
80 – 84	1320	311	1 009
85 +	492	84	408
Всего	66621	29 710	36 911

Источник: Бюро регистрации населения Нарвской городской Управы

3.3 Данные о жителях города Нарва, получающих пенсию

Таблица № 6

	01.01.2007	01.01.2008
Пенсионер по старости	14150	14342
Пенсионеры по выслуге лет	209	201
Пенсионеры, получающие народную пенсию	581	483
Пенсионеры, получающие пенсию по потере кормильца	805	741
Пенсионеры, получающие пенсию по другим законным основаниям	70	70
Пенсионеры по нетрудоспособности	4302	4723
	20117	20560

Источник: Департамент социального страхования

3.4 Данные о безработице в Нарве

Таблица № 7

Количество зарегистрированных в службе занятости города Нарвы безработных в 2001 -2008 годах (на начало года)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	31.06.2008
4562	4223	4055	4100	4193	3130	1326	1887

Источник:

Ида –Вирумааский Департамент занятости Нарвский отдел

3.5 Данные по выплате социальных пособий

Таблица 8

Данные о выплате социальных пособий в Нарве

	2004	2005	2006	2007
Начислено пособие по бедности, тыс. крон	19 754,4	21 736,62	14 162,00	6 211,39
количество ходатайств о начислении пособия по бедности	19855	17 665	139291	6167
Количество семей, получавших пособие по бедности	2725	2317	1559	721
Начислено компенсации расходов по жилью, тыс. крон	6 751,5	5 347,2	3 901,6	1 447,0
количество случаев оплаты расходов на жилье	12 582	9 484	6 294	1449

Доля компенсации расходов на жилье (%) в пособии по бедности	34,2	24,6	27,5	23,3
--------------------------------------------------------------	------	------	------	------

Источник: Департамент социальной помощи Нарвы

Таблица 9
Семьи, получающие пособие по бедности, по видам семей

социальный статус семьи	2004	2005	2006	2007
семьи с безработным	16917	15111	8940	2168
семьи с детьми	8822	7006	4030	891
семьи пенсионеров	528	774	595	297
семьи с инвалидами	801	938	526	177

Источник: Нарвский Департамент социальной помощи

3.6 Обзор рынка недвижимости в городе Нарва по состоянию на лето 2008 года.

Таблица № 10
стоимость 1 м2 жилой площади
в Нарве на 1 июля 2008 года

	Без ремонта, крон 1м2	Частично отремонтиро- ванные, крон 1м2	Отремонти- рованные, крон 1м2	Частично реновиро- ванные, крон 1м2	Реновирован- ные, крон 1м2
Средняя цена	3 000- 10 000	4 000- 12 000	6 000- 13 000	8 000- 15 000	10 000- 16 000
«хрущевка»	3 000- 5 000	4 000- 7 000	6 000- 9 000	8 000- 12 000	10 000-13 000
5-этажные и 9 – этажные панельные дома	4 000- 7 000	6 000- 9 000	8 000- 11 000	9 000- 12 000	11 000-13 000
9-этажные кирпичные дома,	8 000- 10 000	9 000- 12 000	10 000- 13 000	13 000- 15 000	14 000-16 000
Старый фонд (центр)	4 000- 8 000	6 000- 8 000	7 000- 12 000	11 000- 14 000	13 000-16 000

Источник: OBER-HAUS KINNISVARA AS

Средняя стоимость 1 м2 жилья в городе Нарва по состоянию на 01.07.2008 составляла:

- «хрущевка» 8 720 крон/м2
- 5-этажные панельные 9 930 крон/м2
- 5-этажные кирпичные 10 100 крон/м2
- 9-этажные панельные 10 230 крон/м2
- 9-этажные кирпичные 12 140 крон/м2
- старый фонд 9 070 крон/м2 (в центре 11 240 крон/м2)
- новое строительство 19 210 крон/м2 (Ору 11 – 13 301 крон/м2, Кангеласте 39 – 14 250 крон/м2, Краави 14 – 23 751 крон/м2)

Таблица 11
Данные о сделках с квартирами в Нарве

Площадь (м2)	сделки в период 01.01.2004 - 31.12.2004		сделки в период 01.01.2005 - 31.12.2005		сделки в период 01.01.2006 - 31.12.2006		сделки в период 01.01.2007- 31.12.2007	
	число сделок	цена единицы площади, ЕЕК/м2	число сделок	цена единицы площади, ЕЕК/м2	число сделок	цена единицы площади, ЕЕК/м2	число сделок	цена единицы площади, ЕЕК/м2
		средняя		средняя		средняя		средняя
10-29,99	44	2 544,57	92	3 505,54	105	8 567,01	98	12351,56
30-40,99	126	2 736,51	180	3 583,85	181	8 581,41	183	12064,02
41-54,99	104	2 970,18	190	3 893,96	207	8 647,80	182	12540,45
55-69,99	73	3 137,06	137	4 365,47	142	8 704,88	99	13765,11
70-249,99	20	2 956,25	28	4 200,14	45	9 099,29	37	11374,35
КОККУ	367	2 871,36	627	3 864,64	680	8 659,45	599	12494,37

Площадь (м2)	сделки в период 01.01.2008 - 30.06.2008	
	число сделок	цена единицы площади, ЕЕК/м2
		средняя
10-29,99	35	9271,44
30-40,99	94	10697,92
41-54,99	84	11857,69
55-69,99	54	12496,84
70-249,99	29	15536,58
КОККУ	296	11660,61
<i>Источник:</i> Мааamet		

Как следует из вышеприведенных таблиц, средняя продажная стоимость 1 м2 в 2008 году уменьшилась по сравнению с 2007 годом в среднем на 7%, анализируя аналогичные данные по городу Таллинну следует, что средняя цена 1м2 там снизилась на 8,5 %.

Таким образом общая тенденция на рынке недвижимости в настоящее время складывается в пользу снижения стоимости и уменьшения количества сделок.

4. ЗАДАЧИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

4.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ

Статья 6 Закона об организации местного самоуправления (RT I 1993, 37, 558) определяет задачами и компетенцией единицы самоуправления:

«В задачи единицы самоуправления входит организация в данной волости или данном городе социальной помощи и **социальных услуг**, социального обеспечения престарелых, работы с молодежью, **жилищно-коммунального хозяйства**, водоснабжения и канализации, благоустройства, территориального планирования, волостного и городского общественного транспорта, а также содержания волостных дорог и городских улиц в случае, если выполнение этих задач не возложено законом на кого-либо другого.»

Статья 8 **Жилищного закона ЭР** (RT I 1992, 17, 254) относит к компетенции собраний местного самоуправления при регулировании жилищных отношений:

- установление порядка учета лиц, у которых отсутствует жилое помещение или право пользования им, также лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий,
- установление порядка владения, пользования и распоряжения жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в том числе правил обслуживания и ремонта,
- решение других вопросов, которые законом отнесены к компетенции собрания местного самоуправления.

Закон о социальном обеспечении (RT I 1995, 21, 323) устанавливает обязанность местного самоуправления в части оказания **в составе** ряда **социальных услуг жилищной услуги**, которая по определению закона (статья 14 Закона) заключается в следующем:

1) Органы местного самоуправления обязаны предоставлять жилые помещения лицам или семьям, которые сами не способны обеспечить его для себя или своей семьи, создавая в случае необходимости возможность найма социальной квартиры. Порядок предоставления и использования социальных квартир устанавливается волостным или городским собранием в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Жилищного закона (Ведомости ЭР, 1992, 17, 254; ПАЭ, 1998, 42/43, 1199; 2001, 3, 576; RT I, 2001, 85, 509; 93, 565).

2) Лицам, испытывающим затруднения с передвижением в жилом помещении или в общении либо не способным самостоятельно обслуживать себя, волостная или городская управа помогает в приспособлении жилого помещения для их нужд или в получении более подходящего жилого помещения.

Таким образом, основополагающей задачей местного самоуправления является создание условий и обеспечение жильем в первую очередь социально незащищенных групп населения.

Закон об основах реформы собственности (RT I 1991, 21, 257) возлагает на местные самоуправления также обязанность по обеспечению муниципальным жильем нанимателей, выселенных по приведенным в законе основаниям из жилых помещений, возвращенных управомоченным субъектам реформы собственности.

Исполнение данной обязанности для многих самоуправлений Эстонии является проблематичной в силу дефицита свободных муниципальных жилых площадей. Таллиннское городское самоуправление в течение последних лет реализует программу строительства муниципального жилья для обеспечения жильем вынужденных нанимателей, что является существенной нагрузкой для городского бюджета.

В то же время отличительной особенностью жилищной сферы города Нарва является отсутствие в городе проблемы вынужденных нанимателей как последствия проведенной государством реформы собственности. Данное обстоятельство отличает Нарву от других самоуправлений и является своеобразным положительным фактором для дальнейшего развития муниципального жилищного сектора как неотъемлемого компонента социального равновесия в городе.

4.2 НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

4.2.1 17 апреля 1996 года постановлением Нарвского городского Собрания № 85/37 были утверждены **Правила распределения муниципального жилья и учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий**. Выделение муниципальных жилых помещений предусмотрено прежде всего для улучшения жилищных условий малообеспеченных лиц.

Ходатайствующими о внеочередном выделении муниципального жилья (как муниципального, так и социального) могут быть следующие лица:

- лица, чья жилая площадь стала непригодной для проживания из-за природных бедствий;
- лица, которые освободились из государственных или муниципальных учреждений опеки, от опекунов или от опеки родственников;
- лица, чьи жилые помещения находятся в состоянии опасности разрушения или в домах, относящихся к перестройке в нежилые помещения или подготавливаемых к сносу;
- противозаконно обвиненные лица, и лица, которые освободились из мест заключения, в случае если у них нет возможности вернуть бывшую жилую площадь;
- специалисты, которые прибыли в город по приглашению Нарвской Городской Управы;
- противоправно репрессированным гражданам, возвратившимся из-за пределов республики;
- лица, которые усыновили троих или больше детей или опекают троих или более детей.

На учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимаются лица, если они постоянно проживали в городе Нарва в течение последних 5 лет, и на одного члена семьи которых приходится не более 6 м² жилой площади:

- инвалиды I и II группы;
- лица, болеющие некоторыми формами хронических заболеваний, указанных в приложении I Предписания;
- матери-одиночки (имеющие книжку матери - одиночки);
- многодетные семьи, где 3 или более детей не старше 18 лет;
- пенсионеры;
- работники муниципальных организаций и служб, учреждений культуры, образования и здравоохранения, органов местного самоуправления и городского хозяйства.

По состоянию на 31.12.2007 в списке очередности лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло **37 семей**.

4.2.2 14 октября 1998 года Нарвское Городское собрание постановлением № 63/31 утвердило **Порядок предоставления и использования социальных жилых помещений в городе Нарва**.

Целью данного порядка является определение условий предоставления социального жилья в пользование малообеспеченным лицам, проживающим на административной территории города Нарва.

Ходатайствующими о социальном жилом помещении могут быть следующие лица, которые постоянно проживают в городе Нарва (занесенные в регистр жителей Нарвы):

- одиноко проживающие пенсионеры и инвалиды;
- малообеспеченные семьи;
- лица, покинувшие учреждения социальной опеки;
- лица, выселенные по решению суда из жилых помещений.

Ходатайствующими о социальном жилом помещении могут быть следующие лица, которые не проживают постоянно в городе Нарва:

- лица, вернувшиеся из учреждений социальной опеки, которые были направлены туда из города Нарва;
- возвратившиеся из учреждений социального обеспечения, которые были направлены в вышеуказанные учреждения из города Нарвы;
- возвратившиеся из мест заключения, проживавшие постоянно в городе Нарва непосредственно перед помещением в места лишения свободы;
- иные лица могут ходатайствовать о предоставлении социального жилого помещения в исключительных случаях, решение по которым принимает Нарвская городская управа

Согласно Закона о социальном обеспечении, административной обязанностью местного самоуправления является разрешение жилищных проблем горожан, не способных самостоятельно его себе обеспечить.

Как следствие, **город должен развивать сектор муниципального жилья, потенциально способного покрывать необходимость социально незащищенных горожан в жилье и тем самым создавать предпосылки социального равновесия в городе.**

К сожалению, законодательство довольно обще определило условия предоставления местным самоуправлением социального жилья.

В этой связи необходимо провести анализ действующего Порядка предоставления и использования социальных жилых помещений в городе Нарва, исходя из сегодняшней ситуации, и, по необходимости, выработать новый подход к предоставлению социального жилья в пользование (установление жесткого контроля за использованием социальных жилых помещений, определение уровня дохода семьи, дающих право ходатайствовать о получении социального жилья и т.д.)

4.3 ОБЗОР СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ФОНДОМ И ЕГО СОДЕРЖАНИЯ

4.3.1 До 01.07.2003 г. балансовым владельцем жилого фонда город Нарва являлось АО Нарва Эламувалдус, которое в соответствии с Законом о приватизации жилых помещений являлось обязанным субъектом приватизации жилых помещений.

АО-ом Нарва Эламувалдус был проведен с 1994 по 2003 год процесс приватизации жилых помещений города Нарва, передача административного хозяйствования и управления жилых домов квартирным товариществам, установление квартирной собственности.

01.07.2003 года в соответствии с решением Нарвского городского Собрания № 84/18 от 19.06.2003 г. с баланса АО Нарва Эламувалдус на баланс Департамента городского имущества (в дальнейшем Департамента городского имущества и хозяйства) было передано 2080 квартир и 9 общежитий.

В настоящее время Департамент городского имущества и хозяйства является балансовым владельцем находящегося в муниципальной собственности жилья, разрешает общие вопросы, связанные с вопросами владения, пользования и распоряжения муниципальным жильем, организует и проводит процесс отчуждения муниципальных квартир, осуществляет контроль за исполнением договора об управлении муниципальными жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва, заключенного между Департаментом городского имущества и хозяйства и SA Narva Linnaelamu.

АО Нарва Эламувалдус осуществляет деятельность по обслуживанию и управлению жилыми домами, а также иные работы, предусмотренные уставом.

4.3.2 Нарвское городское Собрание своим решением № 60/14 от 24.04.2003г. создало целевое учреждение Нарва Линнаэламу (далее SA Narva Linnaelamu), которому 01.07.2003 г. в соответствии с договором было передано управление жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва.

Согласно положениям устава целями деятельности SA Narva Linnaelamu являются:

- управление и использование муниципального жилищного фонда;
- улучшение технического состояния и обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда,
- управление и владение нежилыми помещениями, зданиями, строениями и сооружениями,
- сохранения и улучшение технического состояния находящегося в собственности имущества.

Для достижения своих целей SA Narva Linnaelamu:

- Принимает на себя обязанности, связанные с работами по муниципальному жилому фонду с момента передачи ему имущества от Департамента городского имущества в управление.
- Осуществляет учет лиц, не имеющих жилого помещения или права на пользование им, а также нуждающихся в помощи в улучшении жилищных условий, согласно правилам, установленным Нарвским Городским собранием.
- Оформляет обмен и предоставление права пользования жилым помещением, согласно правилам, утвержденным Нарвским Городским собранием.

- Ведет регистр муниципального жилого фонда,
- Исполняет функции наймодателя.
- Заключает договора на хозяйственное обслуживание общежитий и осуществляет контроль за их исполнением.
- Проводит постоянную совместную работу с социальным департаментом, полицией, коммерческими и некоммерческими организациями по решению вопросов проблемных семей и другим вопросам.
- Выполняет обязанности члена товарищества в домах, где организованы квартирные товарищества и имеется муниципальное жилье.
- Сотрудничает с квартирными товариществами и объединениями собственников.
- Оказывает консультационную, информационную и иную помощь нанимателям муниципального жилого фонда.
- Привлекает материальные средства и иные пожертвования эстонских и зарубежных организаций на цели, предусмотренные настоящим уставом.
- Участвует в написании и реализации проектов.
- Создает для своей деятельности и выполнения целей необходимую инфраструктуру, обеспечивает ее работу и развитие.
- Осуществляет иную деятельность, не противоречащую законам Эстонской Республики, которая необходима для достижения целей.

По состоянию на 01.01.2008 г. в управлении SA Narva Linnaelamu находилось 1443 квартиры, а также 9 общежитий, в которых используется по договору найма 1308 комнат.

4.3.3 В соответствии с решением Нарвского городского Собрания № 1/26 от 15.01.2004 г. установлен предельный размер наемной платы для жилых помещений, расположенных на административной территории города Нарва в размере 8 крон за 1 м² в месяц.

До настоящего момента с нанимателей муниципальных и социальных жилых помещений наемная плата не взималась, что по существу не соответствует публичным интересам и целям использования имущества. Установленный предел используется при начислении пособия на проживание Департаментом социальной помощи.

Для сравнения: в Таллинне наемная плата для муниципальных жилых помещений составляет 20 крон 1 м², в новых жилых помещениях от 25 до 100 крон за 1 м², в социальных жилых помещениях наемная плата составляет 15 крон 1 м².

Поступающие средства могли бы уменьшить нагрузку на городской бюджет по содержанию муниципального жилого фонда.

Расчеты показывают, что при установлении наемной платы в размере 8 крон за 1 м², доход в бюджет от найма квартир составил бы 507,7 тысяч крон в месяц, в год порядка 6 000 000 крон;

доход от найма комнат в общежитиях (при наемной плате в 4 кроны за 1 м² (так как в них расположены комнаты нанимаемые малообеспеченными лицами или семьями)), составил бы в месяц 83 000 крон, в год порядка 1 000 000 крон.

В этой связи в ближайшее время целесообразно разработать меры по введению наемной платы.

4.3.4 Из Таблицы 2 (страница 7) усматривается, что все общежития были построены в промежутке между 1962-1972 годами. В этих зданиях в течение нескольких

десятилетий не производилось никаких капитальных и текущих ремонтных работ. Социальная группа населения, проживавшая в последнее время в общежитиях, представляла собой людей либо с низким доходом, либо вообще с отсутствием такового. Содержание общежитий было просто убыточным: затраченные расходы на оплату элементарных коммунальных услуг не покрывались жильцами из месяца в месяц. Кроме того, жильцы общежитий относились к ним как к общественному имуществу, в связи с чем оно сейчас находится в состоянии, требующем неотложного ремонта.

SA Narva Linnaelamu было заказано и 19.11.2004 г. FIE Niina Kostina составлено Экспертное решение о техническом состоянии конструктивных элементов 9 общежитий города. Из него следует, что все 9 общежитий города нуждаются в полномасштабном ремонте.

В течение 2003 – 2008 года из городского бюджета Департаменту городского имущества и хозяйства выделялись средства для ремонта муниципального жилого фонда, за счет которых SA Narva Linnaelamu было организовано проведение ремонтных работ.

Таблица № 12
*Средства, направленные из бюджета города Нарва
в 2003 – 2008 гг. на муниципальное жилищное хозяйство (тысяч крон)*

Год	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Размер инвестиций	1 770	2 031	2 363	2 750	5 500	3 538

Источник: SA Narva Linnaelamu

2003 г. затраты на ремонт- 1 млн 770 тыс крон

Выполнены:

1. Капитальный ремонт кровли в общежитии Виру 3;
2. Замена желобов, ремонт козырьков над входами в общежитиях;
3. Косметический ремонт общих кухонь с заменой газовых плит в общежитиях Вестервалли 17 и Виру 3;
4. Реновация оконных проемов на местах общего пользования в общежитиях Креенхольми 32 и Креехольми 40;
5. Ремонт комнат для воспитанников Детского дома и освобождающихся комнат в общежитиях.

2004 г. затраты на ремонт- 2 млн 31 тыс крон

Выполнены:

1. Реновация системы электросбережения в 9 общежитиях;
2. Установка металлических дверных блоков с домофонами на центральные входы в общежития;
3. В рамках программы теплосбережения в местах общего пользования осуществлена реконструкция оконных проемов в общежитиях Энергия 4 и 6 , Выйду 17 и Вестервалли 17;
4. Оборудование общежитий автоматизированными тепловыми узлами (Выйду 17, Вестервалли 17, Виру 3);
5. Ремонт комнат в общежитиях (с заменой сантехники, дверных блоков, остеклением, ремонтом электрики) - 118 комнат;
6. Ремонт комнат для воспитанников Детских домов - 31 комната;
7. Открытие душевой Выйду 17.

2005 г. затраты на ремонт- 2 млн 363 тыс крон

Выполнены:

1. Устройство душевых в общежитиях Пушкина 26, Энергия 4 и Энергия 6;
2. Комплексный ремонт первого этажа в общежитии Вестервалли 17 для воспитанников детских домов (ремонт комнат, кухни, коридора);
3. В рамках программы теплосбережения – произведена замена дверных полотен в местах общего пользования в общежитиях Креенхольми 32 и 40;
4. По программе водосбережения - произведены работы по замене сантехнического оборудования в комнатах, замена водо- и канализационного трубопровода в общежитиях Креенхольми 32, Креенхольми 40, Выйду 17, Энергия 6;
5. Противопожарные мероприятия, общежития оснащены огнетушителями, в общежитии Энергия 6 установлена пожарная сигнализация;
6. Ремонт коридоров - Энергия 6, малое крыло;
7. Ремонт центрального холла в общежитии Креенхольми 32.

2006 г. затраты на ремонт- 2 млн 750 тыс крон

Выполнены:

1. Устройство душевых в общежитии Вестервалли 17
2. В рамках программы водосбережения выполнены работы по замене розлива холодной воды с установкой запорной арматуры в общежитиях Энергия 4 , Энергия 6 , Вестервалли 17 .
3. Косметический ремонт первых этажей в общежитиях Энергия 4, Энергия 6 , Вестервалли 17 (с ремонтом полов).
4. Выполнен ремонт коридоров малого крыла в общежитиях Вестервалли 17 и Виру 3
5. Выполнен ремонт общих кухонь на этажах в общежитии Вестервалли 17 и Виру 3
6. Выполнен ремонт отмостки на общежитии Энергия 6
7. Выполнен ремонт крылец в общежитиях Раквере 91, Выйду 17, Вестервалли 17 , Энергия 6, Энергия 4.
8. Выполнена замена водосточных труб на общежитиях Виру 3, Пушкина 26.
9. Ремонт комнат для воспитанников Детских домов – 8 шт
10. Ремонт освобождающихся комнат в общежитиях – 146 шт.

2007 г. затраты на ремонт-5 млн 500 тыс

Выполнены :

1. Ремонт коридоров в общежитии Вестервалли 17 (2 и 3 этажи)
2. Ремонт освобождающихся комнат (с заменой дверных блоков , остекление , замена замков . замена оконных блоков , ремонт электрики , замена сантехники) – 135 шт
3. Выполнена реконструкция нежилых помещений первого этажа в общежитии Креенхольми 32 (для молодых семей с детьми)
4. Ремонт комнат для воспитанников Детских домов – 11 шт
5. Ремонт помещения для Детского центра в общежитии Креенхольми 40

2008 г. затраты на ремонт- 3млн 538 тыс

Выполнены: (на 01.05.08г)

1. Ремонт коридоров в общежитии Вестервалли 17 (4 и 5 этажи большого крыла)
2. Ремонт освобождающихся комнат в общежитиях – 51 шт (остекление , замена дверных блоков .ремонт и замена сантехники , ремонт электрики)

3. Ремонт комнат для воспитанников Детских домов – 3 шт
4. Ремонт помещения для общества « Блокадников Ленинграда »

Планируется выполнить :

1. Реновация внутреннего пожарного водопровода в общежитиях Раквере 91 .
Креенхольми 32 , Креенхольми 40
2. Установка пожарной сигнализации в общежитиях Энергия 4 , Вестервалли 17, Виру 3.
3. Реновация общих балконов в общежитиях Пушкина 26, Энергия 4 , Энергия 6.
4. Реновация водосточной системы в общежитиях Энергия 4, Энергия 6, Вестервалли 17, Выйду 17.
5. Устройство душевой в общежитии Виру 3

Не смотря на то, что в течение 5 последних лет в общежитиях планомерно осуществлялись ремонтные работы и город направлял средства на приведение их в порядок, по прежнему существует необходимость продолжать эти работы. В общежитиях проживает преимущественно малообеспеченные лица, в них располагается 50% социального жилья города, это означает, что рассчитывать на то, что часть бремени по ремонту общежитий возможно переложить на плечи нанимателей, не приходится.

Таблица 13
необходимые работы в муниципальных общежитиях
по состоянию на май 2008г

Необходимые работы		А Д Р Е С ОБЩЕЖИТИЯ								
		Энергия 6	Энергия 4	Пушкина 26	Виру 3	Вестервалли 17	Выйду 17	Крезнольми 32	Крезнольми 40	Раквере 91
1	Сокращение потерь тепла зданием: - продолжить установку пластиковых окон в местах общего пользования	+	+		+		+, либо заложить			+
	- продолжить установку металлических дверей в кухнях, коридорах	+	+		+		+	+	+	
	- заменить подвальные окна на стеклопакеты	+	+	+	+	+				
	-заменить двери тамбурных входов с уменьшением стеклянной поверхности									
	-заменить входные двери на лоджию-сушилку		+	+	+		+			
	-заменить входные деревянные двери тамбурных входов на утеплённые металлические							+	+	
	- заменить окна в комнатах с установкой водосливов	+	+	+	+	+	+	+	+	+
- замена дверных блоков в комнаты	+	+				+		+	+	
2	Заменить: - запорную арматуру санитарно-технического, отопительного, газового оборудования на шаровые краны				+					+
	- газовые плиты									

	- находящиеся в подвале чугунные стояки (трубы) канализационной системы на пластмассовые стояки (трубы)			+	+					+
	- реконструировать стояки	+	+		+o	+	+	+	+	выборочно
	-устройство душевых				+					
	- выполнить капитальный ремонт водоснабжения и канализации с заменой чугунных труб на пластмассовые (по подвалу)				+					+, канализации
	- переложить канализацию вдоль фасада со стороны двора, с заменой чугунных труб на пластмассовые					+				
	- заменить канализационные чугунные разводки и ведущие из здания до колодцев трубы на пластмассовые		+					+		
3	Провести капитальный ремонт:									
	- входной лестницы						+	+	+	
	- тамбурных перегородок								+	
	- входов на лестницы и пол в тамбуре									
	- отмостки		+	+		+	+	+	+, косметический	+
	- цоколя	+	+	+		выборочно	+	+	+, косметический	
	- подвальных помещений					+				
	- входной лестницы в подвал с заменой деревянных наружных дверей на металлические					+				
4	Общестроительные работы:	40			40%					вбороч
	- восстановить оштукатуренную поверхность стен коридоров и мест общего пользования (гипрок или	% +	+		+		+	2-5 эт +	+	+

	мокрая штукатурка по сетке)				о					
	- ремонт с восстановлением бетонного (плиточного) или линолеумного покрытия полов	40 %	+		40%		+	2-5 эт	+	
	- ремонт с восстановлением деревянного покрытия полов		+		выборочн о					
	- ремонт линолеумных покрытий						+			
	- выполнить малярные работы в местах общего пользования	40 %	+	+	40%		+	2-5 эт	+	+
	- выполнить косметический ремонт коридоров, лестниц и мест общего пользования	40 %	+		40%		+	+	+	
	- выполнить комплексный капитальный ремонт коридоров, лестниц и мест общего пользования						+		+	
	- заменить двери в комнатах и коридорах	+	+				+		+	
	- отремонтировать или заменить ограждение на лоджии-сушилке	+	+	+	+	+	+			
	- закончить в полном объёме ремонт системы электроснабжения по европейским нормам									
	- ликвидировать протекание крыши (недостатки ремонта кровельного покрытия)					+				
5	Отремонтировать парапет на крыше					+				
6	Восстановить водосточные трубы	+	+			+	+			
7	Выполнить желоба для направленного стока воды за отмостку				+		+			

Таблица 14
*Необходимые затраты на работы в муниципальных общежитиях
 по состоянию на май 2008г*

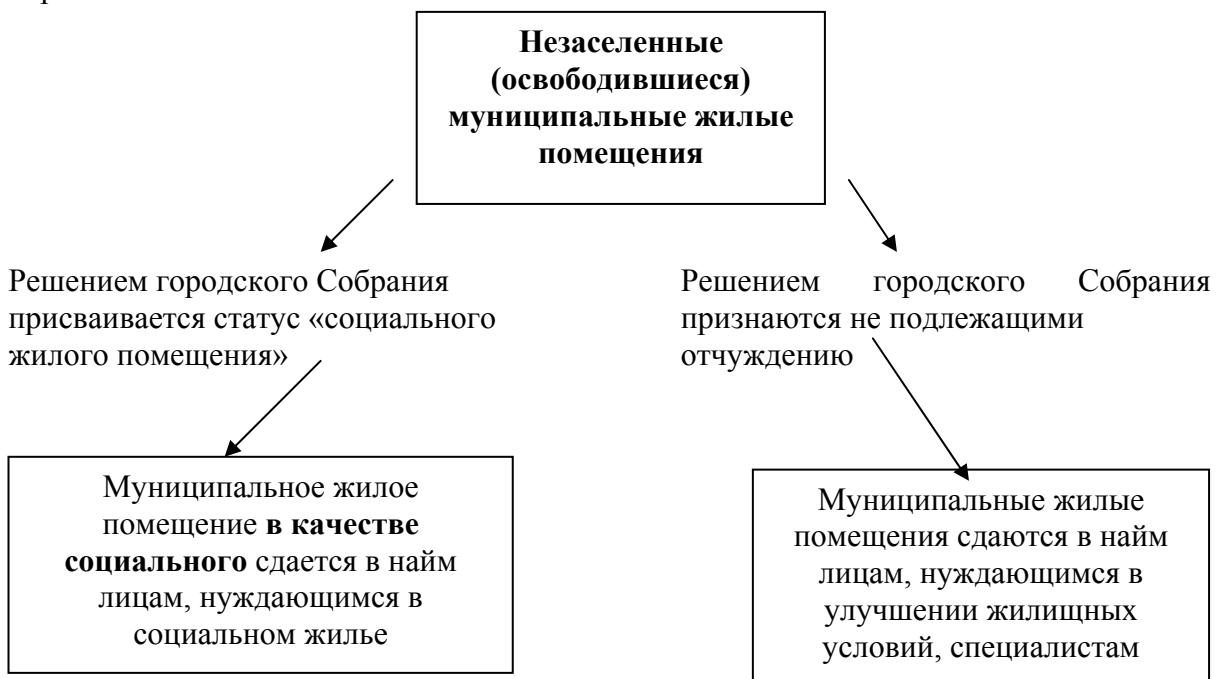
Название деятельности	Необходимые расходы на 2008	Необходимые расходы на 2009	Необходимые расходы на 2010	Необходимые расходы на 2011
	тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон
Проведение ремонтных работ в муниципальных общежитиях	3538,0	15625,0	15770,0	18970,0
<u>Вестервали 17</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ косметический ремонт мест общего пользования, 	470,0			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, 		360,0	360,0	360,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ реновация водосточной системы 	100,0			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена стояков холодного водоснабжения и канализации по комнатам 		400,0	500,0	500,0
Итого:	570,0	760,0	860,0	860,0
<u>Виру 3</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ косметический ремонт мест общего пользования, 		650,0	650,0	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, 		480,0	450,0	450,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ремонт балконов, 		100,0		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ устройство душевых, 	240,0			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ремонт общих кухонь (5 шт) 		250,0	250,0	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена стояков холодного водоснабжения и канализации по комнатам. 		400,0	500,0	500,0
Итого:	240,0	1880,0	1850,0	950,0
<u>Энергия 4</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ косметический ремонт мест общего пользования, 		550,0	570,0	570,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, 		315,0	370,0	370,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ремонт балконов, 	66,6			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ реновация водосточной системы 	100,0			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена стояков холодной воды и канализации по комнатам 		400,0	500,0	500,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ремонт отмостки 		150,0		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ установка противопожарных дверей на этажи 		100,0	60,0	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ помещения для общества «Блокадники Ленинграда» 	43,5			
Итого:	210,0	1515,0	1500,0	1440,0
<u>Энергия 6</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ косметический ремонт мест общего пользования, 		250,0	250,0	500,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, 	66,6	400,0	450,0	450,0
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ремонт балконов, 				

<ul style="list-style-type: none"> ▪ реновация водосточной системы ▪ установка противопожарных дверей на этажи ▪ замена стояков холодного водоснабжения и канализации по комнатам 	100,0			
Итого:	166,6	900,0	950,0	1200,0
<u>Пушкина 26</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, ▪ ремонт балконов, ▪ косметический ремонт мест общего пользования ▪ ремонт отмостки 	66,8	250,0	250,0	250,0
Итого:	66,8	590,0	52,0	520,0
<u>Раквере 91</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, ▪ реновация внутреннего пожарного водопровода ▪ замена стояков холодного водоснабжения и канализации ▪ ремонт балконов 	186,8	150,0	150,0	150,0
Итого :	186,8	350,0	450,0	350,0
<u>Выйду 17</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ замена оконных блоков, ▪ косметический ремонт мест общего пользования, ▪ реновация водосточной системы ▪ ремонт отмостки 	100,0	420,0	450,0	450,0
Итого:	100,0	880,0	750,0	750,0
<u>Кренхольми 32</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ реновация 1го этажа под жилые комнаты ▪ реновация внутреннего пожарного водопровода 	186,6	4500,0	4500,0	10000,0
Итого:	186,6	4500,0	4500,0	10000,0
<u>Креенхольми 40</u>				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ косметический ремонт мест общего пользования, ▪ замена оконных блоков, ▪ Реновация внутреннего пожарного водопровода ▪ Установка противопожарных дверных блоков на этажи ▪ Замена стояков холодного водоснабжения и канализации в комнатах 	186,6	500,0	500,0	500,0
		340,0	340,0	750,0
		100,0		
		350,0	350,0	450,0
Итого:	186,6	1290,0	1190,0	1700,0
Противопожарные мероприятия в общежитиях	1100,0	1800,0	2000,0	

(установка сигнализации)				
Ремонт социальных комнат в общежитиях	525,0	1160,0	1200,0	1200,0

4.4. ОБЗОР ДАННЫХ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В НАЙМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Схематично муниципальные жилые помещения предоставляются в найм следующим образом:



4.4.1 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В НАЙМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

Действующее в настоящее время законодательство не возлагает на муниципалитеты обязанности по предоставлению муниципального жилья в наем определенным категориям лиц. Исключения содержит Закон о приватизации жилых помещений, определяющий обязанность местных самоуправлений предоставлять жилье нанимателям, проживающим в противоправно отчужденных домах, возвращенных бывшим собственниками и Закон о социальном обеспечении, определяющий обязанность предоставления социального жилья лицам, не способным обеспечить жилище себе или своей семье.

Таким образом, местное самоуправление вправе вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальным жильем решать самостоятельно, исходя из приоритетных задач местного самоуправления и основываясь на программе развития города и региона в целом, а также учитывая публичные интересы.

4.4.1.1 Учитывая, что в городе Нарва в силу объективных причин отсутствует проблема «вынужденных нанимателей», деятельность местного самоуправления в сфере предоставления муниципального жилья в найм исходила из потребностей лиц, состоящих на учете, нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывающих в

город специалистов и лиц, нуждающихся в социальном жилье (подробнее об обеспечении последней категории лиц жильем изложено в разделе 4.4.2.).

Предоставление в найм муниципальных жилых помещений лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, специалистам происходило не за счет нового строительства, а посредством муниципального жилья, освобождающегося в результате выселения либо смерти прежних нанимателей.

Освобождающиеся муниципальные жилые помещения до предоставления в найм признаются решением Нарвского городского Собрания не подлежащими отчуждению с целью их дальнейшего использования по договору найма.

Таблица № 15
Количество лиц, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

на 31.12.2003 (с 01.07. по 31.12)	на 31.12.2004	на 31.12.2005	на 31.12.2006	на 31.12.2007	на 01.05.2008
47	63	56	46	37	46

Источник: SA Narva Linnaelamu

Из Таблицы 15 усматривается, что количество лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется на приблизительно одном уровне.

Таблица № 16
Данные о количестве муниципального жилья, предоставленного в найм в 2003 - 2007

	2003 г. (с 01.07. по 31.12)	2004	2005	2006	2007
Комнат в общих (коммунальных) квартирах	7	10	5	6	5
Квартир	1	9	15	14	33
из них:					
предоставлено в найм при расселении коммунальных квартир		5	10	5	1
предоставлено в найм лицам, состоящим в очереди на улучшение жилищных условий		1	4	5	10
предоставлено в найм прибывшим в город специалистам	1	3	1	4	22

Источник: SA Narva Linnaelamu

Основная проблематика для местного самоуправления при дальнейшем распоряжении освободившимися квартирами состоит в том, что эти жилые помещения находятся в неудовлетворительном состоянии и обременены крупными суммами задолженности. В итоге город вынужден их продавать с публичных торгов, так как отсутствуют необходимые средства для их ремонта и погашения долгов.

Ставя перед собой задачи решения жилищных проблем малообеспеченных лиц, многодетных семей и иных целевых групп горожан, а также сохранения муниципального жилого фонда, местному самоуправлению целесообразно

ежегодно планировать в бюджете средства для решения проблем освобождающегося жилья.

4.4.1.2 В управлении SA Narva Linnaelamu по состоянию на 01.05.2008 года находилось в числе муниципальных квартир 42 общих жилых помещения, то есть коммунальных квартир, из них:

- 2-х комнатных – 18 квартир
- 3-х комнатных – 13 квартир
- 4-х комнатных – 11 квартир.

В дальнейшем общие (коммунальные) квартиры целесообразно расселить. Предоставление в найм нанимателям коммунальных квартир отдельных жилых помещений (например, 1-комнатных квартир, которые чаще других освобождаются) нормализовали бы их жилищные условия, а освободившиеся коммунальные квартиры возможно было бы предоставить в найм лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

4.4.1.3 Департаментом городского имущества и хозяйства Нарвской городской Управы в 2006 – 2007 годах было реализовано 2 проекта, направленных на реновацию муниципальных жилых помещений с целью дальнейшего предоставления в найм специалистам, прибывающим в город на работу.

Городом было получено от SA KredEx 50% средств, затраченных на реновацию жилья, сумма поддержки по двум проектам составила **1 399 259 крон.**

По их результатам было реновировано 15 освободившихся муниципальных квартир, которые были предоставлены в найм специалистам, прибывшим на работу:

- в департаменты Нарвской городской Управы – 8
- в школы города – 3
- в больницу – 3
- в Нарвский музей - 1

4.4.1.4 Результатом жилищной реформы, проведенной в последнее десятилетие в Эстонии, стала ситуация, при которой 96% жилого фонда находится в частной собственности. Свыше 2/3 жилых помещений используется собственниками для проживания, наемный рынок жилья на сегодняшний день не большой, при этом наемная плата сравнительно высока.

Согласно данным, полученных в ходе проведенного в 2005 году Центром политических исследований «PRAXIS» исследования, большие сложности испытывают молодые семьи и одиноко проживающие лица, которые желают прийти на жилищный рынок с целью самостоятельного решения жилищного вопроса, но не в состоянии это сделать из-за недостаточности средств для взятия жилищного кредита или оплаты найма квартиры на рынке жилья.

Необходимо учитывать, что уровень доступности жилья для молодых семей является предпосылкой для успешного создания семьи и, как следствие, здорового формирования городского общества и успешного развития государства в целом.

В этой связи целесообразно провести анализ нуждаемости различных целевых групп, в первую очередь молодых семей, в муниципальном жилье и исследование возможностей самоуправления Нарвы в создании условий для его доступности.

4.4.1.5 Программой развития города Нарва 2008 – 2012, утвержденной постановлением Нарвского городского Собрания № 36 от 26.09.2007, в области жилищного хозяйства определены следующие мероприятия:

Стратегическая цель 1.3: горожанам обеспечены благоприятные условия проживания
Направление деятельности: 1.3.2. развить муниципальную инфраструктуру общественного и жилого фонда

Планируемая деятельность	Планируемый срок действия	2009 тыс.ЕЕК	2010 тыс.ЕЕК	2011 тыс.ЕЕК	Отвественное учреждение	Партнеры
Проектирование муниципального жилья для молодых семей и специалистов	2010-2011		2000,0		ДГИХ	SA Narva Linnaelamu
Строительство муниципального жилья для молодых семей и специалистов	2010-2011		25 000,0	20 000,0	ДГИХ	SA Narva Linnaelamu
Реновация муниципального жилья	2008-2010	3 000,0	3 000,0		ДГИХ	SA Narva Linnaelamu

Учитывая вышеприведенные направления деятельности, запланированные в программном документе, подтверждается необходимость проведения исследования потребностей в муниципальном жилье определенных целевых групп горожан, а также необходимость составления анализа окупаемости и целесообразности нового строительства.

При подтверждении целесообразности строительства нового муниципального жилья, проектирование может начаться не раньше 2010 года и соответственно строительство не раньше 2011 – 2012 года.

4.4.2 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В НАЙМ СОЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

4.4.2.1 Социальные жилые помещения – это жилые помещения, находящиеся в собственности местного самоуправления, которые признаны решением городского Собрания социальными жилыми помещениями и предоставляется в найм лицам, не способным обеспечить себе или своей семье жилье.

Как следует из Закона о социальном обеспечении, жилищная услуга является видом социальных услуг, предоставление которых организует местное самоуправление, и оказывается она лицу, нуждающемуся в помощи. **По своей сути предоставление социального жилья является временной мерой помощи для лиц, которые оказались в кризисных ситуациях.**

В настоящее время оказание жилищной услуги городом Нарва осуществляется путем предоставления комнат со статусом «социальное жилое помещение» в муниципальных общежитиях.

Таблица № 17

Данные о социальных жилых помещениях
в общежитиях города Нарва (на конец периода)

	2003	2004	2005	2006	2007	01.05.2008
Количество социальных жилых помещений, шт.	358	429	533	609	670	713

Источник: SA Narva Linnaelamu

Как следует из вышеприведенной таблицы, количество социальных жилых помещений из года в год постоянно возрастает.

Выделение социальных жилых помещений происходит в соответствии с действующим Порядком предоставления и использования социальных жилых помещений, утвержденного постановлением Нарвского городского Собрания 14.10.1998 № 63/31.

Таблица №18

Выделение социальных жилых помещений

	2003 г. (с 01.07. по 31.12.)	2004	2005	2006	2007	01.05.2008	Всего
Предоставлено в найм социальных жилых помещений	72	110	155	202	114	80	733
<i>из них:</i> Количество жилых помещений, выделенных для воспитанников Нарвского детского дома	5	24	21	20	19	2	91

Источник: SA Narva Linnaelamu

Как следует из вышеприведенной Таблицы 18, количество выделяемого социального жилья имеет тенденцию возрастания - за 4 месяца 2008 года выделено уже 80 социальных жилых помещений. В настоящее время можно констатировать, что местное самоуправление справляется со своей административной обязанностью. Однако существуют внешние факторы, в результате воздействия которых потребности в жилье могут стать гораздо выше возможностей местного самоуправления.

Возможности горожан в обеспечении себя и своей семьи жилищем напрямую связаны с общими тенденциями на рынке жилья, доходов населения и зависят от общего состояния экономики республики.

За последние 2 года ужесточившаяся политика банков в вопросах выдачи жилищных кредитов, повысившиеся кредитные ставки, быстрый рост цен на жилье и на найм жилья, создал условия, при которых часть населения оказалась не способна самостоятельно справиться с жилищной проблемой.

Таблица № 19
лица, состоящие на учете нуждающихся
в социальном жилом помещении

на 31.12.2003	на 31.12.2004	на 31.12.2005	на 31.12.2006	на 31.12.2007	на 01.05.2008
128	171	149	88	75	61

Источник: SA Narva Linnaelamu

Данная таблица не отображает полностью количество нуждающихся в социальном жилье, так как в течение года происходит прием на учет и предоставление в найм нуждающимся лицам социальных жилых помещений.

4.4.2.2 Администрированием муниципальных общежитий, в которых располагаются в том числе социальные комнаты, заключением, расторжением договоров найма социального жилья, продлением срока действия договоров найма, решением вопроса задолженностей нанимателей социального жилья занимается SA Narva Linnaelamu.

В обязанности специалистов SA Narva Linnaelamu по управлению общежитиями входит организация обслуживания и управления расположенными в них жилыми помещениями.

Однако фактически в отношении нанимателей социального жилья ими осуществляется деятельность, которая чаще всего заключается в оказании проживающим услуг социального характера:

- помощь выпускникам детского дома в адаптации к самостоятельной жизни,
- помощь престарелым людям и лицам с недостатками в здоровье (вызов врача, доставка пищи, покупка лекарств и другое),
- работа с наркозависимыми, с лицами, освободившимися из заключения,
- консультирование по различного рода социальным услугам,
- помощь в оформлении документов, вида на жительство, пенсии и т.д.

Таблица № 20
Социально-экономическое состояние жителей
муниципальных общежитий на 01.01.2008 г.

№	Адрес	Количество комнат	Число жителей	Получают социальную помощь / Пособие по уходу за ребенком	Пенсия по инвалидности	Пенсионеры	Работают	Без дохода	Свободные жилые помещения
1	Vestervalli 17	160	210	33/5	50	19	46	18	7
2	Energia 4	178	185	14/6	28	25	44	47	5
3	Energia 6	178	201	6/1	24	33	58	46	6
4	Rakvere 91	184	205	23/9	33	15	65	11	7
5	Viru 3	178	192	26/7	33	25	31	41	4
6	Kreenholmi 32	83	202	2/11	35	9	58	27	8
7	Kreenholmi 40	81	203	5/17	54	5	68	7	10
8	Puškini 26	88	108	2/3	8	32	44	3	2

9	Võidu 17	178	247	16/2	31	33	82	32	7
	Всего	1308	1753	127/61	296	196	496	232	56

Источник: ЦУ Narva Linnaelamu

По существу жилищная услуга является видом помощи, **которая оказывается лицу, оказавшемуся в кризисной ситуации**, как временная возможность смягчения ее последствий. И задачей социального обеспечения как на государственном, так и на местном уровне является выведение лица из трудной ситуации с помощью всего комплекса мер и возможностей, установленных законодательными актами. Для этого соответствующие специалисты должны заниматься такой категорией лиц и семей.

В списке очередности лиц, нуждающихся в социальном жилом помещении, по состоянию на 01.06.08 числится 61 человек: из них 15 человек - из заключения, 19 человек – выселенные по решению суда или по требованию собственника.

Часто ходатаями о социальном жилье выступают лица без определенного места жительства, клиенты Ночлежного дома, которые нуждаются в обязательной посторонней помощи с целью адаптации в общество. Как показывает практика, они не способны самостоятельно справиться с содержанием жилья и решением повседневных проблем.

Ходатаями также выступают лица, страдающие различного рода заболеваниями (в том числе туберкулезом), помещение которых в условия общежития ставит под угрозу здоровье остальных проживающих. Возможности их отдельного размещения в рамках общежития отсутствуют.

В общежитиях также проживают лица, которые в силу недостатка в здоровье вынуждены передвигаться на инвалидных колясках. Существующие условия жилых помещений общежития, а также мест общего пользования не обустроены для обеспечения потребностей таких лиц.

Ходатаями и нанимателями также являются лица, возвратившихся из мест заключения, требующие реабилитации.

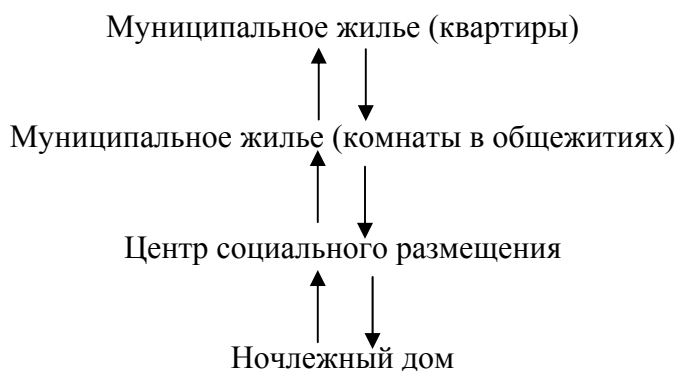
В последнее время данные Отдела криминального надзора свидетельствуют о том, что определенное количество лиц имеют возможность досрочно освободиться из мест заключения, однако одним из главных условий освобождения выступает условие наличия жилья. Как правило, социальные работники тюрем запрашивают у муниципалитета гарантию в предоставлении жилья данной категории. Основная проблема для города в данной ситуации заключается в том, что у него нет возможности вне очереди предоставлять жилье досрочно освобожденным лицам и создавать условия для их реабилитации в сегодняшних условиях общежития.

Существующая на сегодняшний день в Нарве система оказания социальной жилищной услуги не является эффективной и корректно организованной и требует скорейшего реформирования с целью создания условий для получения лицами, оказавшимися в кризисной ситуации, всесторонней помощи от компетентных учреждений и лиц.

В этой связи, усматривается явная потребность города в специализированном центре размещения, в котором бы были созданы все условия для предоставления лицам комплекса социальных услуг, в том числе жилищной услуги.

Клиентами такого центра размещения могли бы выступать лица, не имеющие дохода, лица выселенные из муниципальных жилых помещений за долги, лица без определенного вида жительства, лица с психическими заболеваниями, лица возвращающиеся из тюрьмы или из домов ухода, с которыми прерван договор за нарушения порядка проживания. Основной целью помещения этих лиц в социальный центр размещения являлась бы их реабилитация, оказание им всесторонней помощи, с предоставлением возможности дальнейшего проживания в муниципальном жилье.

Правильно организованная система предоставления жилищной услуги позволит достичь наибольшей эффективности в системе социального обеспечения, и в то же время будет способствовать мотивации людей через социальную реабилитацию перемещаться из одного вида жилища в другое, более благоустроенное.



4.5 ОБЗОР ПРОЦЕССА ОТЧУЖДЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

4.5.1. ОБЩИЙ ОБЗОР ДАННЫХ О ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ КВАРТИР

Согласно принятым Правительством Республики 15.06.2004 г. дополнений в Закон о приватизации жилых помещений, с 01 августа 2004 года не являются объектом приватизации жилые помещения, указанные в пункте 1 § 9 Закона о приватизации жилых помещений. Дополнения в Закон определили, что в отношении указанных жилых помещений не применяются с 1 августа 2004 года вытекающие из Закона о приватизации жилых помещений особенности и их могут отчуждать местные самоуправления в утвержденном городским Собранием порядке.

23.12.2004 г. Нарвское городское собрание Постановлением № 61/47 утвердило **«Порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва».**

Указанный порядок регулирует отчуждение муниципальных жилых помещений как используемых по договору найма, так и незаселенных (освободившихся).

С 01.01.2005 года (с момента вступления в действие Порядка владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва)

продажная цена квартир, используемых по договору найма, определялась на основе приватизационной цены, умноженной на коэффициент **3**.

20.10.2006 года постановлением Нарвского городского Собрания были приняты изменения в указанный Порядок, в соответствии с которыми продажная цена жилых помещений, используемых на основе договора найма, стала определяться на основе приватизационной цены, умноженной на коэффициент **15**. Основанием для изменения продажной цены послужило резкое повышение цен квартир на рынке недвижимости во всей республике.

Как было установлено канцлером права, осуществлявшим проверку законности деятельности местного самоуправления Нарвы в вопросе отчуждения муниципальных квартир, муниципальные жилые помещения представляет собой публичное имущество, при назначении цены отчуждения которого местное самоуправление вправе исходить из рациональной калькуляции, так как отчуждение имущества по необоснованно низкой цене может противоречить публичным интересам.

От продажи муниципальных жилых помещений в городской бюджет было получено:

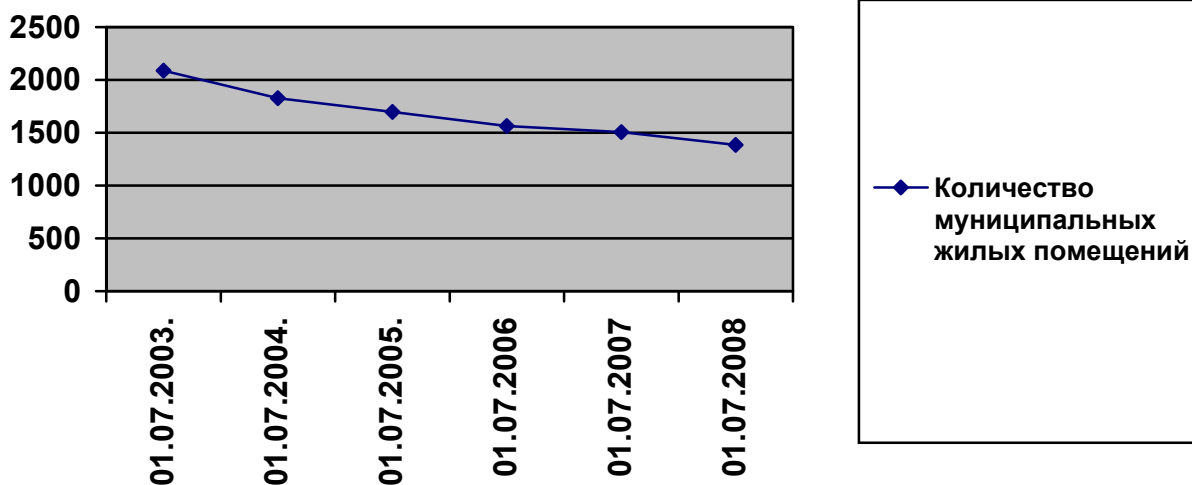
- в **2005** году продано **141,5** квартир на сумму 4 783 600 крон
- в **2006** году продано **71** квартира на сумму 5 434 800 крон
- в **2007** году продано **117,5** квартиры на сумму 23 829 000 крон

Таблица № 21

Динамика уменьшения количества жилых помещений, находящихся в собственности города Нарва

01.07.2003.	01.07.2004.	01.07.2005.	01.07.2006.	01.07.2007.	01.07.2008.
2083 квартир	1827 квартир	1696 квартир	1564 квартир	1505 квартир	1419 квартир
<i>Источник:</i> Департамент городского имущества и хозяйства					

Диаграмма 4



За период с 01.07.2003 г. по 30.06.2008 г. город продал 676 жилых помещений, из них 537 квартир было продано нанимателям и 135 в качестве незаселенных (пустых). Это

означает, что по сравнению с 2003 годом (за 5 лет) количество **квартир уменьшилось на 33%**, то есть на треть.

В случае продолжения практики отчуждения муниципальных квартир теми же темпами, возможно предположить, что через 10 лет город Нарва как местное самоуправление останется без такого важного компонента жизненной среды - городского ресурса в виде жилья.

Учитывая данное обстоятельство, в рамках данной Программы целесообразно рассмотреть и проанализировать в совокупности со стратегическими целями Программы развития города Нарва на 2008 – 2012 года и Стратегией развития города Нарва до 2020 года целесообразность отчуждения муниципальных квартир в дальнейшем.

4.5.1.1 Муниципальные жилые помещения представляют собой публичное имущество, владение, пользование и распоряжение которым должно осуществляться, исходя из административных задач, определенных нормативными актами государства и местного самоуправления, а также публичных интересов.

Необходимость наличия у местного самоуправления муниципального жилого фонда как ресурса обусловлена в первую очередь административными обязанностями и функциями, возложенными на местные самоуправления законодательно, в то же время должны быть основой для выполнения целей и задач, определенных программными документами города.

Стратегия развития г. Нарва на период до 2020 года, утвержденная постановлением Нарвского городского Собрания № 31 от 16.08.2007, и **Программа развития города Нарва на 2008 – 2012 годы**, утвержденная постановлением Нарвского городского Собрания № 36 от 26.09.2007 (в редакции, действующей с 25.09.2008) определяют:

В качестве видения развития города к 2020 году – «... в Нарве будут созданы лучшие в Ида-Вирумаа условия для проживания, работы и учёбы, так как к 2020 году:

Современная инфраструктура обеспечит нарвлянам и гостям города недорогую, безопасную и удобную среду обитания, а также создаст благоприятные возможности развития предпринимательства и повышения его конкурентоспособности...

Разносторонняя и эффективная система социальной защиты, организация культурной, спортивной и оздоровительной сфер жизни, а также молодёжной работы позволят максимально покрывать потребности жителей города...»

Стратегией развития г. Нарва на период до 2020 года определены следующие стратегические цели:

«...Стратегическая цель 1.3.: горожанам обеспечены благоприятные условия проживания.

Направление деятельности 1.3.2: развить муниципальную инфраструктуру общественного и жилого фонда, привести в соответствие с современными требованиями существующие объекты и начать строительство муниципального жилья...»

«...Стратегическая цель 3.1: создана эффективная и разносторонняя система социальной защиты в городе

Направление деятельности 3.1.1: приведение материально-технической базы социальных учреждений в соответствие с современными требованиями и расширить спектр услуг, оказываемых нуждающимся лицам, в первую очередь пожилым и инвалидам...

Направление деятельности 3.1.2: обеспечить реабилитацию и социализацию социально-незащищённых лиц...»

Анализируя вышеприведенные цели дальнейшего развития местного самоуправления Нарвы, следует вывод о том, что город намерен стремиться обеспечивать максимально возможные благоприятные условия для проживания жителей и комфортного пребывания гостей и туристов, создавать максимально эффективную социальную систему.

Учитывая, что одним из фундаментов благоприятной жизненной среды горожан является наличие у каждой семьи жилища, в задачи города входит создание и развитие эффективной системы обеспечения жильем нуждающихся.

Это означает, что однозначно город должен располагать для достижения данных целей определенными ресурсами.

4.5.1.2 На сегодняшний день город владеет почти 5% от общего числа квартир. Динамика продаж муниципального жилья отражает его постепенное уменьшение, в то же время муниципалитет до настоящего времени не осуществлял строительство нового муниципального жилья, так как существовал целый ряд объективных факторов для этого, в первую очередь – это затраты на строительство и, как следствие, нагрузка на городской бюджет. **Таким образом, имеющийся муниципальный жилой фонд необходимо сохранять и развивать, обеспечивая за счет него дальнейшее развитие города и сохраняя социальное равновесие в нем.**

В конце 2005 года Министерством социальных дел во всех местных самоуправлениях было проведено исследование нуждаемости в муниципальном жилье, и на его основании сделан вывод о том, что более половины местных самоуправлений существует явный дефицит муниципального жилья.

Таблица 22

Результаты опроса МСУ о достаточности в их распоряжении муниципальных и социальных жилых помещений, чтобы покрыть необходимость в них

	Местные самоуправления				Всего
	Таллинн	Большой город	Средний/маленький город	волость	
необходимость меньше, чем обеспеченность число % значение				25 13,6%	25 11,2%

необходимость отвечает обеспеченности число % значение			5 14,3%	64 34,8%	69 30,8%
<i>необходимость больше, чем обеспеченность</i> число % значение	1 100,0%	4 100,0%	30 85,7%	95 51,6%	130 58,0%
Всего число % значение	1 100,0%	4 100,0%	35 100,0%	184 100,0%	224 100,0%

Источник: Munitsipaaleluasemete vajaduse uuring. Sotsiaalministeerium. Tallinn.2006

Учитывая вышеприведенные обстоятельства, город должен стремиться сохранять муниципальный жилой фонд на имеющемся уровне.

5. SWOT-АНАЛИЗ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА НАРВА В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ:

- наличие в собственности местного самоуправления сравнительно большого количества муниципальных жилых помещений,
- отсутствие проблемы «вынужденных нанимателей» как последствия проведенной государством реформы собственности;
- упорядочены (kaardistatud) данные по муниципальному жилью со стороны Департамента городского имущества и хозяйства и SA Narva Linnaelamu;
- осуществлена частичная реновация муниципальных общежитий

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ:

- высокий уровень амортизации муниципального жилого фонда;
- нормативные акты местного самоуправления, регулирующие жилищную сферу, требуют пересмотра,
- недостаток бюджетных финансовых средств для строительства нового муниципального жилья;
- отсутствие взаимодействия местного самоуправления и частного сектора с целью увеличения муниципального жилого фонда;
- недостаток бюджетных финансовых средств для осуществления ремонта и реновации освобождающихся муниципальных жилых помещений для дальнейшей передачи в пользование;
- недостаточное взаимодействие между социальными учреждениями города и управляющим муниципальным жилым фондом для комплексного решения социальных и жилищных проблем горожан;
- отсутствие в городе социального учреждения для ресоциализации лиц без жилья,
- недоступность жилья для малообеспеченных горожан и семей и недостаток ресурсов у местного самоуправления для разрешения этих проблем;
- нехватка качественного муниципального жилья для специалистов,
- нехватка информации о нуждаемости в муниципальном жилье молодых семей, одиноких престарелых лиц и т.д.

РИСКИ:

- сокращение бюджетного финансирования содержания муниципального жилья вследствие общего дефицита бюджета;
- ухудшение социально - экономического положения , что может повлечь снижение платежеспособности нанимателей муниципального жилья,
- не востребованность муниципального жилья в случаях отъезда молодежи и специалистов из города;

ВОЗМОЖНОСТИ:

- привлечение денежных средств из фондов для реновации, строительства муниципального, в том числе социального жилья;
- налаживание сотрудничества между местным самоуправлением и частным сектором,

- предоставление льгот для частного сектора при строительстве жилья с целью получения возможности найма или права собственности для города части жилой площади.

6. ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА ДО 2020 ГОДА

6.1 Видение

Муниципальный жилой фонд Нарвы в 2020 году обеспечивает максимально возможное удовлетворение потребностей в жилье нуждающихся целевых групп за счёт наличия необходимого объёма и качества муниципального жилого фонда.

6.2 Стратегические цели

Цель 1. Сохранение, эффективное использование и содержание муниципального жилого фонда.

Цель 2. Исследование потребностей различных целевых групп в муниципальном жилье и возможностей местного самоуправления.

Цель 3. Приведение объёма муниципального жилого фонда в соответствие с потребностями различных целевых групп и возможностями местного самоуправления.

Цель 4. Улучшение качества муниципального жилого фонда.

7. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СОТРУДНИЧЕСТВА И ФИНАНСИРОВАНИЯ

При достижении целей, определенных настоящей Программой в первую очередь следует использовать финансовые возможности, предлагаемые Программой развития жилищного хозяйства Эстонии на 2008 – 2013 годы и ее планом реализации местным самоуправлениям.

В следующую очередь использовать возможности, предлагаемые программами финансирования из средств, выделяемых Структурными фондами Европейского союза.

Необходимо наладить более тесное взаимодействие учреждений и лиц, занимающихся администрированием муниципального жилого фонда и Департамента социальной помощи в вопросах решения жилищных проблем малообеспеченных и бездомных лиц. Использовать помощь и возможности неформальных объединений и лиц, направленных на уменьшение социальной незащищенности лиц.

8. ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ

Используемые сокращения:

ДГИиХ

- Департамент городского имущества и хозяйства Нарвской городской Управы

ДГРиЭ

- Департамент городского развития и экономики Нарвы

ДСП

- Департамент социальной помощи Нарвы

SA Narva Linnaelamu

- Целевое учреждение Narva Linnaelamu

Условные обозначения:

* - деятельность осуществляется, но на нее не затрачиваются денежные средства,

№ цели	Название проекта или деятельности	Запланированный период деятельности	2008	Запланировано на 2009	Запланировано на 2010	Запланировано на 2011	Ответственное учреждение	Партнер	Финансовый источник
			тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон			
1	Разработка и утверждение ставки наемной платы, введение ее в действие согласно требованиям законодательства, разработка и утверждение (по необходимости) новой редакции договора найма муниципального жилого помещения (юридическая помощь)	2009 - 2010		50,0			ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	Городской бюджет
1	Разработка изменений в Порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва (постановление Нарвского городского Собрания № 61/47 от 23.12.2004 г.) и их утверждение	2008 - 2011	*	*	*	*	ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	

№ цели	Название проекта или деятельности	Запланированный период деятельности	2008	Запланировано на 2009	Запланировано на 2010	Запланировано на 2011	Ответственное учреждение	Партнер	Финансовый источник
			тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон			
1	Разработка и утверждение Порядка предоставления в найм муниципальных жилых помещений	2008-2009	*	*			ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	
1	Разработка и утверждение Порядка предоставления в найм социальных жилых помещений	2008-2009	*	*			ДГИиХ	ДСП, SA Narva Linnaelamu	
1,3,4	Участие в государственных программах и проектах, направленных на поддержание жилищного хозяйства и увеличение наемного муниципального жилого фонда	2008-2011					ДГИиХ	ДГРиЭ, SA Narva Linnaelamu	Городской бюджет, фонды
2	Исследование потребностей различных целевых групп в муниципальном жилье и возможностей местного самоуправления	2009-2011		*	*	*	ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	
2	Проведение исследования с целью определения ресурсов для строительства нового муниципального жилья	2009-2011		*	*	*	ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	
3	Проектирование муниципального жилья для специалистов и молодых семей (согласно Программе развития города Нарва на 2008 - 2012)	2010-2011			2000,0		ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	Городской бюджет, фонды

№ цели	Название проекта или деятельности	Запланированный период деятельности	2008	Запланировано на 2009	Запланировано на 2010	Запланировано на 2011	Ответственное учреждение	Партнер	Финансовый источник
			тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон	тысяч крон			
3	Строительство муниципального жилья для специалистов и молодых семей (согласно Программе развития города Нарва на 2008-2012)	2010-2011			25000,0	20000,0	ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	Городской бюджет, фонды
4	Реновация муниципального жилья (согласно Программе развития города Нарва на 2008 – 2012)	2008-2011		3000,00	3000,0		ДГИиХ	SA Narva Linnaelamu	Городской бюджет, фонды
3	Создание Центра социального размещения (согласно Программе развития города Нарва на 2008 – 2012)	2009-2010					ДСП		

9. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Решение Нарвского городского Собрания № 356/46 от 17.10.2001 г. «Утверждение программы по использованию муниципальных общежитий»
- Центр политических исследований «PRAXIS» (2004). Eluasemepoliitika ülemineerikides. Tallinn.
- Центр политических исследований «PRAXIS» (2002). Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis. Tallinn.
- Sotsiaalministeerium (2006). Munitsipaaleluasemete vajaduse uuring. Tallinn.
- Sotsiaalministeerium (2003). Uurimisprojekt “Eluaseme kättesaadavus riskirühmadele”. Tallinn.
- Программа развития жилищного хозяйства Эстонии 2008-2013, (Министерство экономики и коммуникаций).
- Tallinna Linnavolikogu 07.10.1999.a otsus nr 242 «Tallinna elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010».
- Стратегия развития города Нарва до 2020 года. Постановление Нарвского городского Собрания № 31 от 16.08.2007.
- Программа развития города Нарва 2008 – 2012. Постановление Нарвского городского Собрания № 36 от 26.09.2007.