

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к муниципальной программе Бондарского сельсовета
Бондарского района Тамбовской области
«Обеспечение населения комфортным
и доступным жильем и коммунальными услугами»

Подпрограмма
**«Комплексное освоение и развитие территорий в целях
жилищного строительства»**

Паспорт
подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях
жилищного строительства»

Ответственный исполнитель подпрограммы	Отдел строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и работе с населением администрации района
Соисполнители подпрограммы	отсутствуют
Цель подпрограммы	Обеспечение комплексного освоения и развития территорий для массового строительства жилья экономического класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности, в том числе малоэтажного
Задачи подпрограммы	Разработка за счет государственной поддержки проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства и развития застроенных территорий; вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономкласса; создание условий для строительства жилья экономического класса, демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищного строительства; создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов государственно - частного партнерства в вопросах обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой при строительстве жилья экономического класса
Целевые индикаторы и показатели подпрограммы, их значения на последний год реализации	годовой объем ввода жилья, соответствующего стандартам экономического класса — 6,8 тыс. кв. метров; общая площадь земельных участков,

	вовлеченных в оборот под жилищное строительство, в том числе строительство жилья экономического класса — 10,0 га; увеличить долю земельных участков, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой под жилищное строительство, в общей площади земельных участков, предназначенных под жилищное строительство до 30%; сформировать сегмент строительства жилья экономического класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности и увеличить его долю в общем объеме ввода жилья до 60 процентов; стабилизировать цены на жилье
Сроки реализации подпрограммы	2015 - 2024 годы
Объемы и источники финансирования подпрограммы	Общий объем финансирования — 277,9 тыс. рублей, в том числе: федеральный бюджет 0,0 тыс. рублей, областной бюджет 0,0 тыс. рублей, бюджет сельсовета- 277,9 тыс. рублей

1. Общая характеристика сферы реализации подпрограммы

Предварительно согласован земельный участок для строительства одноэтажной жилой застройки на площади 96 га (микрорайон юго-западнее с. Бондари, первоочередное строительство на земельном участке площадью 10 га, это 67 жилых домов (одноэтажные, многоквартирные жилые дома).

Разработан проект детальной планировки перспективного развития территории микрорайона юго-западнее с. Бондари. Конфигурация отведенного под застройку участка малоэтажными жилыми домами не противоречит планировочной структуре, предусмотренной генеральным планом с. Бондари. Проектом планировки предусмотрена квартальная система организации жилой малоэтажной застройки.

Социальные и культурно-бытовые объекты предусматриваются в перспективной зоне строительства.

Особое место в развитии жилищного строительства занимает индивидуальное.

Основные преимущества индивидуального жилищного строительства: более низкая себестоимость, возможность свободной планировки, наличие земельного участка.

Основными строительными материалами в малоэтажном строительстве остаются кирпич и дерево. В последние годы увеличивается строительство

домов из сэндвич-панелей различных типов.

Основной проблемой является отсутствие инженерной и транспортной инфраструктуры.

Каждый застройщик старается минимизировать затраты на строительство инженерных сетей, приобретая строительную площадку с минимальными затратами на ее подготовку. Многие площадки требуют дополнительных капитальных затрат на строительство инженерных сетей.

Современное состояние градостроительства и стоящие задачи требуют комплексного и системного подхода к осуществлению жилищного строительства на территории сельсовета. В первую очередь малоэтажного и индивидуального.

В настоящее время наиболее эффективным способом решения задачи жилищного строительства является комплексная застройка. Сложившиеся проблемы определяют цель и задачи настоящей подпрограммы, а также систему подпрограммных мероприятий.

Для наращивания годовых темпов ввода жилья, повышения доступности жилья для населения и стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства необходимо дальнейшее использование программно-целевого метода, предусматривающего единый комплекс мероприятий, направленных на:

развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры;

массовое строительство жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, отвечающего современным стандартам энергоэффективности и экологичности;

снижение административных барьеров;

развитие конкуренции среди застройщиков;

внедрение при строительстве малоэтажного жилья новых технологий с использованием современных энергоэффективных материалов, изделий и конструкций.

Подпрограмма должна обеспечить комплексный подход к формированию нового сегмента строительства жилья экономического класса, системной застройке территорий, а также способствовать более эффективному использованию бюджетных средств, выделяемых на эти цели.

2. Приоритеты муниципальной политики в сфере реализации подпрограммы, цели, задачи, сроки и этапы реализации подпрограммы

Муниципальная политика в сфере поддержки массового жилищного строительства будет реализовываться путем повышения эффективности мер градорегулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками, строительства инженерной и социальной инфраструктуры, развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций.

Вопрос активизации жилищного строительства тесно связан с

вовлечением в оборот земельных участков.

В целях вовлечения в оборот земельных участков, находящихся на территории Бондарского сельсовета будет проведена инвентаризация земельных участков. В результате участки, которые не используются или используются не по назначению, будут выставлены на торги для реализации инвестиционных проектов в сфере строительства.

Данная работа будет проведена в отношении земель всех категорий. В случае выявления использования земель сельскохозяйственного назначения не по назначению и несоответствия документам территориального планирования такие земельные участки подлежат изъятию у правообладателей, включению в границы населенных пунктов и предоставлению под жилищное строительство, в том числе индивидуальное.

Использование для целей жилищного строительства земельных участков, высвобождаемых при ликвидации аварийного жилищного фонда, будет осуществляться в соответствии с утвержденными документами территориального планирования.

Муниципальная политика в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства и обеспечения таких земельных участков инженерной и социальной инфраструктурами будет направлена на поддержку формирования государственно-частных партнерств, обеспечивающих строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями увеличения объемов жилищного строительства при комплексном освоении земельных участков и развитии застроенных территорий, основанных на эффективном разграничении ответственности по обустройству территорий для жилищного строительства социальной и инженерной инфраструктурами между органами местного самоуправления Бондарского сельсовета, коммунальными предприятиями и застройщиками.

Снижение затрат и рисков строительства жилья экономического класса в рамках реализации приоритетного проекта планируется обеспечить за счет следующих источников:

льготные условия предоставления для комплексного освоения в целях жилищного строительства или для жилищного строительства земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена;

содействие в обеспечении земельных участков коммунальной инфраструктурой, а также при необходимости - социальной инфраструктурой;

использование типовой проектной документации для жилищного строительства;

содействие застройщику в сокращении сроков прохождения административных процедур.

Основной целью подпрограммы является обеспечение комплексного освоения и развития территорий для массового строительства жилья экономического класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности в том числе малоэтажного.

Для достижения основной цели подпрограммы необходимо решение следующих задач:

разработка за счет государственной поддержки проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства и развития застроенных территорий;

создание условий для строительства жилья экономического класса, демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищного строительства;

создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов государственно-частного партнерства в вопросах обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой при строительстве жилья экономического класса

Подпрограмма реализуется в 2015 - 2024 годах.

3. Показатели (индикаторы) достижения целей и решения задач, основные ожидаемые конечные результаты подпрограммы

Предусмотренные подпрограммой меры поддержки проектов комплексного освоения и развития территорий на местном уровне позволят ввести 6,8 тыс. кв. метров общей площади жилья экономического класса (разбивка по годам в приложении № 1 к настоящей подпрограмме).

Применение механизма государственно-частного партнерства при реализации проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства и внедрение стандартов строительства жилья экономического класса позволят снизить стоимость жилищного строительства, что в свою очередь повысит доступность жилья для населения.

Оценка социально-экономической эффективности подпрограммы будет производиться на основе достижения установленных подпрограммой целевых индикаторов и показателей.

Для осуществления оценки программных мероприятий предусматриваются следующие показатели (индикаторы) необходимые для решения задач подпрограммы:

годовой объем ввода жилья, соответствующего стандартам экономкласса;

площадь земельных участков, для жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство;

общая площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства;

количество разработанных комплектов проектной документации малоэтажных жилых домов с применением энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов.

Система индикаторов обеспечит мониторинг реализации подпрограммы за отчетный период с целью уточнения или корректировки поставленных задач и проводимых мероприятий.

Реализация подпрограммы позволит к 2020 году:

вовлечь в оборот земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, высвобождаемые при ликвидации аварийного жилищного

фонда;

увеличить долю земельных участков, обеспеченных инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой под жилищное строительство, в общей площади земельных участков, предназначенных под жилищное строительство;

сформировать сегмент строительства жилья экономического класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности, и увеличить его долю в общем объеме ввода жилья до 60 процентов;

стабилизировать цены на жилье;

создать эффективные и устойчивые организационные и финансовые механизмы государственно-частного партнерства в вопросах обеспечения земельных участков инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой при строительстве жилья экономического класса.

Перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предлагаемых для жилищного и иного строительства представлен в таблице № 1.

**Перечень земельных участков,
находящихся в государственной собственности, на которых может быть
организовано жилищное строительство**

№ п/п	Месторасположение (адрес) земельного участка	Кадастровый номер	Категория земель	Площадь (га)	Сведения о правообладателе	Планируемый срок вовлечения в оборот земельного участка (годы)	Планируемое строительство (т)
1	Тамбовская область Бондарский район с. Бондари микрорайон юго-западнее села Бондари	68:01:0101004	Земли сельхоз назначения	10	Государственная собственность	2014-2020	

Перечень показателей (индикаторов), отражающий степень достижения целей и задач подпрограммы, представлен в приложении № 1 к настоящей подпрограмме.

4. Обобщенная характеристика подпрограммы и мероприятий подпрограммы

Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» предполагает реализацию следующих основных мероприятий:

вовлечение в гражданский оборот, земельных участков для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного;

отбор проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья экономического класса;

реализация проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья экономического класса;

содействие развитию архитектурно-строительного проектирования, включая создание проектов малоэтажных жилых домов, удовлетворяющих современным требованиям, экологичности, энергоэффективности и комфортности проживания при сохранении стоимости жилых помещений на уровне жилья экономкласса.

Направление инвестиций на создание инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры и предоставление субсидий на создание инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры будет осуществляться в целях строительства жилья экономического класса, преимущественно малоэтажного.

Организационные мероприятия в рамках подпрограммы предусматривают:

формирование базы данных типовой проектной документации малоэтажного жилищного строительства, удовлетворяющих современным требованиям к экологичности, энергоэффективности и комфортности проживания;

формирование и ведение реестра создаваемого в рамках проектов жилья экономического класса с целью информирования органов местного самоуправления, реализующих программы обеспечения жильем отдельных категорий граждан, о возможности приобретения такого жилья;

создание единого электронного реестра категорий граждан, установленных федеральным законодательством и законодательством Тамбовской области, перед которыми имеются обязательства по обеспечению жильем и которые смогут решить свои жилищные проблемы за счет приобретения (строительства) жилья в рамках проектов.

Организационные мероприятия подпрограммы не потребуют выделения дополнительных бюджетных средств.

Мероприятия, предусмотренные подпрограммой, увязаны по срокам реализации и по объемам финансирования.

Перечень приоритетных земельных участков под жилищное строительство с информацией о потребности в коммунальной, транспортной и социальной

инфраструктуре представлен в приложении № 2 к настоящей подпрограмме.

Показатели ежегодного ввода жилья при комплексной застройке земельных участков представлены в приложении № 1 к настоящей подпрограмме.

В приложении № 3 к настоящей подпрограмме представлен сетевой график реализации основных мероприятий комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства.

5. Обоснование объема финансовых ресурсов, необходимых для реализации подпрограммы

Основными источниками финансирования подпрограммы являются:
средства областного бюджета;

средства бюджетов муниципальных образований, прошедших отбор на участие в подпрограмме или пролонгацию ранее принятых обязательств в соответствующем году и заключивших соглашения о намерениях участвовать в реализации подпрограммы;

средства частных инвесторов и кредиторов - участников подпрограммы, используемые для обеспечения земельных участков под жилищное строительство инженерной инфраструктурой.

Общий объем финансирования подпрограммы составляет 277,9 тыс. рублей, в том числе: федерального- 0 тыс. руб, областного-0 тыс. руб., бюджета сельсовета - 277,9 тыс. руб.

Объемы финансирования подпрограммы и перечень инвестиционных проектов подлежат уточнению ежегодно по результатам конкурсных отборов в пределах финансовых возможностей областного и районного бюджетов на реализацию подпрограммы, сроков кредитования, уровня рыночных процентных ставок по кредитам, индикаторов состояния экономики и другим условиям, а также по результатам исполнения подпрограммы за год.

6. Механизм реализации подпрограммы

Реализация мероприятий подпрограммы осуществляется заказчиком подпрограммы — отделом строительства и архитектуры администрации района и исполнителями, привлекаемыми для реализации подпрограммы.

Заказчик подпрограммы осуществляет:

общее руководство и управление реализацией подпрограммы;

координацию деятельности органов местного самоуправления и организаций, участвующих в выполнении мероприятий подпрограммы.

Особое значение имеет подготовка для жилищного строительства земельных участков, на которых расположен ветхий или аварийный жилищный фонд. Использование таких участков, с одной стороны, позволит снизить расходы на

развитие коммунальной инфраструктуры, поскольку она частично имеется, с другой стороны - решить задачу ликвидации ветхого и аварийного фонда с помощью привлечения частных средств.

Для строительства жилья экономического класса в планируемых объёмах и для снижения стоимости 1 кв. метра необходимо разделение стоимости строительства жилья и стоимости строительства инженерных сетей.

Механизмом реализации программы предусматривается, в том числе строительство объектов инженерной инфраструктуры за счет организаций коммунального комплекса - сетевых компаний с их последующей эксплуатацией.

Окупаемость таких затрат должна предусматриваться за счет эксплуатации застройщиком построенных сетей и внедрения долгосрочных тарифов на оказание жилищно-коммунальных услуг. Инвестиционные программы будут корректироваться с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, разрабатываемыми и утверждаемыми органами местного самоуправления.

Предусматриваемые подпрограммой меры государственной поддержки реализации проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства предоставляются на основании заключаемого соглашения с исполнителями мероприятий подпрограммы.

Предоставление государственной поддержки в виде бюджетных инвестиций и субсидий бюджетам муниципальных образований на софинансирование строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры осуществляется путем включения проектов в перечень строек и объектов областной адресной инвестиционной программы.

Предоставление субсидий бюджетам муниципальных образований на софинансирование строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры осуществляется в порядке, установленном администрацией области для софинансирования объектов капитального строительства муниципальной собственности, бюджетные инвестиции в которые осуществляются из местных бюджетов.

Жилье экономического класса, создаваемое в рамках проектов, должно соответствовать критериям, утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2010 № 79. При его строительстве должны применяться современные энергоэффективные и экологичные технологии с учетом климатических и социально-экономических условий региона, а также продукция местной стройиндустрии и промышленности строительных материалов.

При строительстве малоэтажного жилья целесообразно применение типовой проектной документации малоэтажного жилищного строительства.

При реализации проектов малоэтажного жилищного строительства целесообразно создание автономных систем коммунальной инфраструктуры, которые передаются в общую долевую собственность собственников жилых

помещений, а инвестиционные затраты на их создание включаются в себестоимость строительства таких жилых помещений.

Реализуемые в рамках подпрограммы проекты комплексного освоения и развития территорий для массового строительства жилья экономического класса должны соответствовать документам территориального планирования и градостроительного зонирования и предусматривать согласованное развитие жилищного строительства и необходимой инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры с учетом прогнозов по размещению новых производств и созданию новых рабочих мест.