

**Подпрограмма
«Комплексное освоение и развитие территории ЗАТО
г.Радужный в целях жилищного строительства
на 2011-2015 годы»**

**1. ПАСПОРТ
подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территории ЗАТО
г.Радужный в целях жилищного строительства
на 2011-2015 годы»**

Наименование подпрограммы	Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территории ЗАТО г.Радужный в целях жилищного строительства на 2011-2015 годы» (далее - Подпрограмма)
Основание для разработки подпрограммы	Постановление Губернатора Владимирской области от 01.03.2011г. №145 «О долгосрочной целевой программе Жилище на 2011 – 2015 годы» (в редакции постановления Губернатора Владимирской области от 19.05.2011г. №492). Постановление Губернатора области от 07.12.2007г. №910 «О Стратегии развития строительного комплекса Владимирской области на 2007-2015 годы» (в ред. постановления Губернатора Владимирской области от 12.07.2010 №801).
Заказчик подпрограммы	Администрация ЗАТО г.Радужный
Руководитель подпрограммы	МКУ Городской комитет муниципального хозяйства ЗАТО г.Радужный Владимирской области» (далее – МКУ «ГКМХ»)
Цель и задачи подпрограммы	Цель: обеспечение комплексного освоения и развития территорий для массового строительства на конкурентном рынке жилья экономкласса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности. Задачи: – реализация на территории ЗАТО г. Радужный проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства жилья экономкласса, предусматривающих обеспечение земельных участков, предназначенных для строительства жилья, в объеме 15,84 тыс.кв.м инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами; – создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов государственно-частного

	партнерства обеспечения земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами при строительстве жилья экономкласса.						
<i>Целевые индикаторы и показатели</i>	Дополнительный ввод жилья в результате реализации подпрограммы						
<i>Сроки реализации подпрограммы</i>	2011–2015 годы						
<i>Объемы и источники финансирования подпрограммы</i>	млн. руб.	2011–2015	2011	2012	2013	2014	2015
	федеральный бюджет	0,48	0,16	0,16	0,16	-	-
	областной бюджет	0,24	0,08	0,08	0,08	-	-
	местный бюджет	0,24	0,08	0,08	0,08	-	-
	средства частных инвесторов	0,955	0,319	0,318	0,318	-	-
	ИТОГО, млн. руб.:	1,915	0,639	0,638	0,638	-	-
<i>Ожидаемые конечные результаты от реализации подпрограммы</i>	<p>Реализация подпрограммы должна обеспечить увеличение объемов жилищного строительства, в том числе жилья экономкласса, формирование эффективных механизмов регулирования градостроительной деятельности, развитие инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры для жилищного строительства, увеличение частных инвестиций и кредитных ресурсов в жилищное строительство.</p> <p>Дополнительный ввод жилья в результате реализации подпрограммы составит 15,84 тыс. кв. метров, в том числе:</p> <p>в 2011 году – 1,68 тыс. кв. м; в 2012 году – 3,54 тыс. кв. м; в 2013 году – 3,54 тыс. кв. м; в 2014 году – 3,54 тыс. кв. м; в 2015 году – 3,54 тыс. кв. м.</p>						
<i>Контроль за исполнением мероприятий подпрограммы</i>	Глава администрации						

2. Характеристика проблемы и обоснование ее решения программными методами

С 2010 года на территории города проводится реализация проектов, направленных на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях развития малоэтажного индивидуального строительства.

Основными проблемами в сфере жилищного строительства наряду с все еще слабо развитой конкуренцией среди застройщиков и чрезмерными административными барьерами в отношении доступа застройщиков на рынок жилищного строительства. Получение земельного участка и разрешения на строительство остаются проблемы отсутствия земельных участков, обустроенных инженерной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию инженерной инфраструктуры, а также непрозрачные и обременительные для застройщика. Условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры. Отрабатываемые в рамках данной подпрограммы механизмы, основанные на опережающем развитии инженерной инфраструктуры, позволяют обеспечить существенное увеличение темпов жилищного строительства.

С целью повышения доступности жилья для граждан развитие деятельности коммерческих застройщиков необходимо сочетать с поддержкой строительства жилья индивидуальными застройщиками, жилищными некоммерческими объединениями граждан. Формирование различных моделей государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должно предусматривать не только использование механизмов по возмещению затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой (совокупность объектов, в том числе трубопроводов и иных объектов, обеспечивающих тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод в границах территории муниципального образования) в целях жилищного строительства, и использования механизмов поддержки развития социальной инфраструктуры микрорайонов массовой жилой застройки в целях комплексного решения проблемы.

Существующая практика решения проблемы развития коммунальной инфраструктуры для обеспечения земельных участков в целях жилищного строительства основана на формировании предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, в том числе и электроэнергетического сектора, монопольной платы за присоединение к их инфраструктурным системам или на выполнении застройщиками технических условий для присоединения к этим системам, определенных по непрозрачным и изменяющимся принципам. Такая практика создает неравные конкурентные условия для застройщиков и приводит к невозможности освоения новых перспективных для жилищного строительства площадок.

Банковский сектор не имеет необходимых инструментов, позволяющих с приемлемым уровнем риска кредитовать проекты развития инженерной и

социальной инфраструктуры, что приводит к увеличению сроков и удорожанию стоимости строительства жилья.

Наличие системных проблем в вопросах обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства требует программно-целевых действий. Реализация такого подхода позволит не только обеспечить существенное увеличение объемов жилищного строительства, но и создать условия для формирования устойчивых механизмов решения данной проблемы в будущем без привлечения бюджетных средств.

3. Основные цели и задачи подпрограммы с указанием сроков и этапов ее реализации, а также целевых показателей

Основной целью подпрограммы является обеспечение комплексного освоения и развития территорий для массового строительства жилья экономкласса.

Для достижения основной цели необходимо решить следующие основные задачи:

– разработать и реализовать проект комплексного освоения и развития территории города в целях строительства жилья экономкласса, предусматривающие обеспечение земельных участков, предназначенных для строительства жилья в объеме 15,84 тыс. кв. м, инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами;

– создать эффективные и устойчивые организационные и финансовые механизмы государственно-частного партнерства обеспечения земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами при строительстве жилья экономкласса.

Реализуемые в рамках подпрограммы проекты комплексного освоения и развития территории для строительства жилья экономкласса должны соответствовать документам территориального планирования и градостроительного зонирования, предусматривать согласованное развитие жилищного строительства и строительство инженерной, социальной и дорожной инфраструктур.

Срок реализации подпрограммы: 2011 - 2015 годы.

Оценка эффективности и социально-экономических последствий реализации подпрограммы будет производиться на основе соответствующих целевых индикаторов (таблица 1).

Таблица 1

№ п/п	Индикатор	Ед. изм.	Целевые значения на:				
			2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
	Дополнительный ввод жилья в результате реализации подпрограммы	тыс. кв. м	1,68	3,54	3,54	3,54	3,54

4. Механизм реализации и управления подпрограммой

В рамках реализации подпрограммы будет осуществляться возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой в целях строительства жилья экономкласса (далее - субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам).

Финансирование данной подпрограммы будет осуществляться за счет средств областного бюджета, при условии софинансирования из местного бюджета. На реализацию мероприятий данной подпрограммы планируется привлечь средства из федерального бюджета на условиях, определенных Правительством Российской Федерации.

Финансовые механизмы реализации мероприятий подпрограммы, предусматривающие субсидии местным бюджетам на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, направлены в первую очередь на привлечение банковских кредитных ресурсов для финансирования проектов по комплексному освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства и повышение привлекательности их кредитования.

В зависимости от конкретной ситуации основным исполнителем реализации проектов могут выступать органы местного самоуправления или юридические лица.

Организационные мероприятия в рамках подпрограммы будут направлены на:

- создание условий для снижения административных барьеров в жилищном строительстве, развитие конкуренции и расширение доступа застройщиков к кредитным ресурсам;

- содействие внедрению организационных механизмов проведения комплексной застройки территорий, реконструкцию и обновление существующих кварталов застройки;

- внедрение организационных механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для реализации проектов.

Организационные механизмы подпрограммы направлены на четкое разграничение ответственности между участниками проектов в рамках каждого проекта государственно-частного партнерства по комплексному освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства и ориентированы на рыночные инструменты решения проблемы, что позволит минимизировать инвестиционные риски, удешевить стоимость кредитования и других затрат на строительство, обеспечить строительство жилья ценовой категории, отвечающей стандартам жилья экономкласса.

При этом жилье экономкласса, построенное при бюджетной поддержке, оказываемой в рамках подпрограммы, будет использоваться для обеспечения жильем категорий граждан, которые обеспечиваются жильем по реализуемым на территории области федеральным и областным целевым программам. Кроме того, данное жилье экономкласса также может приобретаться гражданами за счет собственных и заемных средств, в том числе с привлечением ипотечных жилищных кредитов.

Реализация проектов будет осуществляться в рамках муниципальных программ по комплексному освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства. При этом обязательным требованием будет являться наличие генерального плана, правил землепользования и застройки, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры. Документации по планировке территорий, предназначенных для жилищного строительства, введение платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения на основе тарифа на подключение, утвержденных органами местного самоуправления муниципалитетов, на территории которых будут реализовываться данные проекты.

Реализация проектов предусматривает также наличие у застройщика права аренды или собственности на земельные участки, в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Условиями участия в подпрограмме являются также следующие показатели исполнения бюджета субъекта Российской Федерации:

– отсутствие просроченной (неурегулированной) задолженности муниципального образования перед областным бюджетом;

– целевое использование субвенций и субсидий областного бюджета.

Постановлением Губернатора области в Перечне строек и объектов для областных государственных нужд ежегодно утверждается распределение объемов субсидий муниципальным образованиям на реализацию подпрограммы.

Перечисление средств, выделяемых в рамках подпрограммы, осуществляется на основании соглашения между департаментом строительства и архитектуры администрации области и администрацией муниципального образования.

Субсидия, предоставленная органам местного самоуправления, может быть перераспределена в том случае, если:

– у муниципального образования отсутствует потребность в средствах;

– муниципальным образованием не может быть выполнено условие софинансирования в заявленной пропорции.

Контроль за реализацией подпрограммы осуществляет Глава города.

5 Оценка эффективности и прогноз ожидаемых социальных, экономических результатов от реализации подпрограммы

В ходе реализации подпрограммы для осуществления проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья экономкласса будет привлечено 475,2 млн. рублей кредитных средств, в том числе:

в 2011 году – 50,4 млн. рублей;

в 2012 году – 106,2 млн. рублей;

в 2013 году – 106,2 млн. рублей;

в 2014 году – 106,2 млн. рублей;

в 2015 году – 106,2 млн. рублей.

Предусмотренные подпрограммой меры поддержки проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья экономкласса на федеральном, региональном и местном уровнях позволят обеспечить дополнительный ввод жилья в объеме 15,84 тыс. кв. метров, в том числе:

- в 2011 году – 1,68 тыс. кв. м;
- в 2012 году – 3,54 тыс. кв. м;
- в 2013 году – 3,54 тыс. кв. м;
- в 2014 году – 3,54 тыс. кв. м;
- в 2015 году – 3,54 тыс. кв. м.

Создание рыночных механизмов финансирования проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства, внедрение стандартов строительства жилья экономкласса позволят также снизить стоимость жилищного строительства, что, в свою очередь, повысит доступность жилья экономкласса для населения.

Успешная реализация подпрограммы позволит обеспечить к 2015 году:

- увеличение общего объема годового ввода жилья;
- формирование сегмента строительства жилья экономкласса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности, и увеличение доли ввода жилья экономкласса до 60 процентов от общего объема ввода жилья;
- развитие первичного рынка жилья и стабилизацию цен на жилье на доступном для населения и экономически обоснованном уровне;
- формирование эффективных механизмов регулирования градостроительной деятельности и развития инженерной, социальной и дорожной инфраструктур;
- увеличение частных инвестиций и кредитных средств, направляемых в жилищное строительство.

6. Ресурсное обеспечение подпрограммы

Общий объем финансирования подпрограммы на весь период ее реализации составляет 1,915 млн. рублей, в том числе:

- средства федерального бюджета – 0,48 млн. рублей;
- средства областного бюджета – 0,24 млн. рублей;
- средства местного бюджета – 0,24 млн. рублей;
- средства частных инвесторов и кредиторов – 0,955 млн. рублей.

Объемы финансирования подпрограммы представлены в таблице 2.

Таблица 2

млн. руб.	2011- 2015 г.г	2011	2012	2013	2014	2015
Субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья экономкласса, включая	0,96	0,32	0,32	0,32	-	-

обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой, в том числе за счет средств:						
Федеральный бюджет	0,48	0,16	0,16	0,16	-	-
Областной бюджет	0,24	0,08	0,08	0,08	-	-
Местный бюджет	0,24	0,08	0,08	0,08	-	-
Средства частных инвесторов и кредиторов	0,955	0,319	0,318	0,318	-	-
Всего по программе*:	1,915	0,639	0,638	0,638	-	-

* Ежегодно объемы финансирования уточняются при формировании расходов местного бюджета с учетом прогноза социально-экономического развития области на планируемый период.

7. Перечень программных мероприятий

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок исполнения	Объем финансирования (млн. руб.)	В том числе за счет средств:				Исполнители, ответственные за реализацию мероприятий	Ожидаемые результаты от реализации мероприятий
				Федерального бюджета	Областного бюджета	Местного бюджета	Внебюджетных источников		
1	2	3	4	6		7	8	9	10
<p>Цель: обеспечение опережающего развития коммунальной инфраструктуры для увеличения предложения жилья на рынке жилищного строительства. Задачи: реализация на муниципальном уровне инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства</p>									
1	Подготовка постановлений главы администрации города в целях реализации подпрограммы	2011-2015 годы	-	-	-	-	-	МКУ «ГКМХ»	Привлечение 475,2 млн. рублей кредитных средств для осуществления проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья экономкласса. Дополнительный ввод жилья в объеме 15,84 тыс. кв. метров
2	Отбор инвестиционных проектов, претендующих на участие в подпрограмме на муниципальном уровне	2011-2015 годы	-	-	-	-	-	МКУ «ГКМХ», администрация ЗАТО г.Радужный	
3	В рамках реализации инвестиционных проектов предоставление субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья экономкласса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой, в том числе за счет средств:	2011 год	0,639	0,16	0,08	0,08	0,319	МКУ «ГКМХ», администрация ЗАТО г.Радужный, финансовое управление администрации ЗАТО г.Радужный	
		2012 год	0,638	0,16	0,08	0,08	0,318		
		2013 год	0,638	0,16	0,08	0,08	0,318		
		2014 год	-	-	-	-	-		
	ИТОГО объем финансирования мероприятий подпрограммы – 1,915 млн. руб., в том числе:	2011 год	0,639	0,16	0,08	0,08	0,319		
		2012 год	0,638	0,16	0,08	0,08	0,318		
		2013 год	0,638	0,16	0,08	0,08	0,318		
		2014 год	-	-	-	-	-		

		2015 год	-	-	-	-	-		
--	--	----------	---	---	---	---	---	--	--