



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06 февраля 2014 года г. Чита

~ 24

Об утверждении государственной программы
«Создание условий для развития жилищного
строительства в Забайкальском крае (2014-
2015 годы)»

В соответствии со статьей 44 Устава Забайкальского края, в целях обеспечения роста темпов жилищного строительства Правительство Забайкальского края **постановляет:**

утвердить прилагаемую государственную программу «Создание условий для развития жилищного строительства в Забайкальском крае (2014-2015 годы)».

Исполняющий обязанности
Губернатора Забайкальского края



И.Шеметов



УТВЕРЖДЕНА

Постановлением Правительства
Забайкальского края

08 февраля 2014 года ~ 24

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА
«Создание условий для развития жилищного строительства в
Забайкальском крае (2014-2015 годы)»

Наименование программы	Государственная программа «Обеспечение жильем молодых семей в Забайкальском крае (2014-2015 годы)» (далее – программа).
Ответственный исполнитель программы	Министерство территориального развития Забайкальского края.
Основной разработчик программы	Министерство территориального развития Забайкальского края.
Цель и задачи программы	Цель: обеспечение роста темпов жилищного строительства. Задачи: создание условий для развития жилищного строительства, в том числе малоэтажного; внедрение современных финансово-кредитных механизмов, способствующих развитию жилищного строительства.
Важнейшие целевые индикаторы программы	ввод в эксплуатацию жилья – 104,0 тыс. кв. м; количество семей, улучшивших жилищные условия, – 1600; количество построенных объектов социальной инфраструктуры – 2.
Сроки и этапы реализации программы	2014–2015 годы. Программа реализуется в один этап.

Потребность в финансировании программы

Потребность в финансировании мероприятий программы за счет средств краевого бюджета составляет 874,0 млн. рублей, в том числе по годам:
2014 год – 437,0 млн. рублей;
2015 год – 437,0 млн. рублей.

Основные ожидаемые конечные результаты реализации программы

Выполнение мероприятий программы позволит ввести в эксплуатацию 104,0 тыс. кв. м жилой площади, а также будет способствовать:
увеличению объемов строительства жилья для граждан со средним уровнем доходов;
развитию строительного комплекса за счет привлечения в жилищную сферу сбережений населения, средств ипотечных жилищных кредитов и других внебюджетных финансовых ресурсов;
повышению сбалансированности между спросом и предложением на рынке жилья;
увеличению платежеспособного спроса населения Забайкальского края на ипотечные жилищные кредиты

Раздел 1. Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения программным методом

Улучшение жилищных условий граждан и развитие жилищного сектора всегда входили в число приоритетных направлений социально-экономической политики как всей России в целом, так и отдельно взятых регионов. Новые условия постоянно развивающихся рыночных отношений требуют применения новых путей и методов решения жилищных проблем.

Жилищная проблема в Забайкальском крае остается одной из наиболее острых. Хотя темпы жилищного строительства в последние годы несколько возросли, обеспеченность населения благоустроенным жильем находится еще на достаточно низком уровне и в целом не удовлетворяет существующего спроса.

Формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания определяют социальную направленность нового этапа экономических преобразований. Реальная возможность иметь собственное жилье для значительных групп населения способствует активизации их экономической деятельности, преодолению иждивенческих настроений.

Создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособного спроса населения на жилье, непосредственно связано с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Существующая структура жилищного строительства не позволяет в полной мере обеспечить создание комфортных условий для проживания людей, уменьшить стоимость строительства, в связи с чем возникает необходимость изменения структуры и системы малоэтажного жилищного строительства. Особенно остро эта проблема стоит в сельской местности.

Существующая практика решения проблемы развития инженерной инфраструктуры в целях жилищного строительства и инженерно-технического обеспечения построенных объектов главным образом основана на установлении платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и технологическое присоединение, а также на выполнении застройщиками технических условий для присоединения к этим системам, что влечет увеличение стоимости 1 кв. м жилья.

В настоящее время отсутствуют надежные механизмы финансирования и реализации проектов по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой и средства на строительство объектов социальной инфраструктуры, необходимые для обеспечения комплексного освоения и развития территорий. 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.

Кроме того, наряду с постоянным увеличением доли индивидуального жилищного строительства преобладающей формой строительства жилья застройщиками остается многоквартирное жилищное строительство. Слабо

развиты современные экономичные и энергоэффективные технологии индустриального малоэтажного жилищного строительства.

В настоящее время возникла острая необходимость создания условий для дальнейшего повышения доступности жилья для населения путем массового строительства жилья (строительства малоэтажных жилых домов и многоквартирных домов, отвечающих стандартам и требованиям жилья экономкласса), обеспечивающего ценовую доступность и отвечающего современным стандартам энергоэффективности и экологичности.

Строительство недорогого малоэтажного жилья должно стать приоритетным направлением действий региональных органов исполнительной власти. Особо важной задачей в этом направлении видится строительство малоэтажного высокотехнологичного жилья на селе, в котором должны быть представлены варианты автономных систем жизнеобеспечения.

Для решения обозначенной жилищной проблемы нужны новые подходы, с одной стороны, отвечающие реальным экономическим условиям, а с другой – учитывающие социальное неравенство граждан. Несмотря на то, что реализация мероприятий областных целевых программ «Создание системы ипотечного жилищного кредитования в Читинской области в 2003–2005 годах» и «Создание условий для развития жилищного строительства в Читинской области (2007–2010 годы)» позволила заложить основы ипотечного жилищного кредитования и сформировать положительные тенденции его развития, ситуация по обеспечению жильем населения остается достаточно напряженной.

Для решения жилищной проблемы населения Забайкальского края необходимо обеспечить приток новых финансовых ресурсов на рынок жилищного строительства, а также вовлечь в реальный экономический оборот жилую недвижимость через механизм ипотеки.

Для решения данной проблемы требуется участие и взаимодействие органов государственной власти и коммерческих структур, что обуславливает необходимость применения программного метода и разработки программы.

Разработка программы обусловлена также необходимостью создания эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем граждан Забайкальского края, особенно со средним и низким уровнем доходов, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных жилищных кредитов с использованием бюджетных и внебюджетных средств.

Раздел 2. Цель, задачи, сроки и этапы реализации программы

Целью программы является обеспечение роста темпов жилищного строительства.

Для достижения поставленной цели предусматривается решение следующих задач:

создание условий для развития жилищного строительства, в том числе малоэтажного;

внедрение современных финансово-кредитных механизмов, способствующих развитию жилищного строительства.

Условиями прекращения реализации программы являются досрочное достижение цели и решение задач программы, а также изменение механизмов реализации государственной жилищной политики.

Сроки реализации программы: 2012–2015 годы. Программа реализуется в один этап.

Для контроля программных мероприятий определены целевые индикаторы и показатели, характеризующие прямой эффект от реализации программы:

Целевые индикаторы	Показатели (по годам)	
	2014	2015
Ввод в эксплуатацию жилья (тыс. кв. м)	52,0	52,0
Количество семей, улучшивших жилищные условия	800	800
Количество построенных объектов социальной инфраструктуры	1	1

Раздел 3. Ресурсное обеспечение программы

Потребность в финансировании мероприятий программы за счет средств краевого бюджета составляет 874,0 млн. рублей, в том числе по годам:

2014 год – 437,0 млн. рублей;

2015 год – 437,0 млн. рублей.

В процессе реализации программы планируется привлечение средств федерального бюджета, а также внебюджетных источников.

Привлечение средств федерального бюджета будет осуществляться в соответствии с механизмом реализации и условиями софинансирования подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы.

Мероприятия программы предполагают также привлечение средств внебюджетных источников: средств населения, коммерческих структур, банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы.

Планируемые на реализацию программы финансовые средства предполагается распределить следующим образом:

1) инвестирование бюджетных средств в строительство многоквартирных домов с последующим предоставлением жилых помещений в данных домах в рамках ипотечного жилищного кредитования – 500,0 млн. рублей. Выбор организаций – получателей бюджетных средств

будет осуществляться на конкурсной основе с обязательной предварительной проверкой их финансового состояния в соответствии с действующим законодательством. Предполагается участие в строительстве жилых домов исходя из сметной стоимости объектов, а также завершение строительства уже начатых объектов, по которым не исполнены обязательства по финансированию согласно заключенным договорам;

2) подготовка земельных участков под жилищное строительство, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет, – 150,0 млн. рублей. Данные средства предполагается направить на расселение граждан, проживающих в жилищном фонде, находящемся на участках, отведенных под жилищное строительство в соответствии с действующим законодательством, подготовку земельных участков инженерной и коммунальной инфраструктурой, а также возмещение затрат на реализацию инвестиционных проектов по обеспечению коммунальной инфраструктурой земельных участков в целях жилищного строительства (строительство сетей тепло-, водо-, электроснабжения, локальных котельных) в порядке, установленном Ответственным исполнителем программы;

3) строительство (реконструкция) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет, – 112,0 млн. рублей. Выбор исполнителей данного мероприятия будет осуществляться в соответствии с требованиями подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, а также в соответствии с действующим законодательством;

4) строительство автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет, – 105,0 млн. рублей. Выбор исполнителей данного мероприятия будет осуществляться в соответствии с требованиями подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, а также в соответствии с действующим законодательством;

5) предоставление ипотечных займов гражданам, проживающим на территории Забайкальского края, будет осуществляться некредитными организациями края по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

6) разработка типовых проектов индивидуальных жилых домов в малоэтажном исполнении с применением различных стеновых материалов – 7,0 млн. рублей. Предполагается разработка 10 типов жилых домов.

Раздел 4. Механизм реализации программы

Механизм реализации программы предусматривает мероприятия по инвестированию средств из краевого бюджета в строительство жилых домов, в том числе и по договорам долевого участия.

Ответственный исполнитель программы производит отбор основных участников реализации мероприятий программы в соответствии с действующим законодательством.

В рамках программы также предусматривается реализация мероприятий подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы на территории Забайкальского края.

Мероприятия по развитию малоэтажной застройки предусматривают проведение отбора площадок в порядке, установленном Ответственным исполнителем программы. Строительство жилых домов будет осуществляться за счет средств кредитных организаций и собственных средств населения. Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой наряду с внедрением энергосберегающих технологий будет способствовать снижению стоимости вводимого жилья.

Предоставление ипотечных займов гражданам, проживающим на территории Забайкальского края, будет осуществляться некредитными организациями края по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Источниками выступают возвратные средства граждан по оплате договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в собственности Забайкальского края.

Выполнение мероприятий программы осуществляется на основе контрактов, заключенных в соответствии с действующим законодательством.

Ответственный исполнитель программы с учетом выделяемых на реализацию программы финансовых средств и анализа реализации мероприятий программы ежегодно может вносить предложения о внесении изменений, касающихся уточнения мероприятий программы и затрат на их выполнение, целевых показателей, механизма реализации программы, состава их участников.

Ответственный исполнитель программы:

подготавливает и представляет в установленном порядке бюджетные заявки на финансирование мероприятий программы на очередной финансовый год;

получает и распределяет бюджетные ассигнования по получателям бюджетных средств;

осуществляет отбор в установленном законодательством порядке исполнителей работ и услуг, а также поставщиков продукции по мероприятиям программы;

осуществляет ведение отчетности о реализации программы;

ежегодно подготавливает доклады о ходе реализации программы;

несет ответственность за несвоевременную и некачественную подготовку и реализацию мероприятий программы, осуществляет управление исполнителями мероприятий программы, обеспечивает эффективное использование средств, выделяемых на их реализацию;

может выступать исполнителем мероприятий программы в части координации работ по их выполнению за счет средств, выделяемых на текущее финансирование государственного заказчика, без дополнительного финансирования по программе;

организует размещение в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о ходе и результатах реализации программы, финансировании мероприятий программы.

Контроль за ходом выполнения мероприятий программы осуществляет заместитель председателя Правительства Забайкальского края – министр экономического развития и Министерство экономического развития Забайкальского края.

Раздел 5. Оценка социально-экономической и экологической эффективности программы

Создание рыночных механизмов финансирования проектов освоения и развития территорий в целях жилищного строительства позволит увеличить объем жилищного строительства и снизить его стоимость, что, в свою очередь, повысит доступность жилья для населения.

Осуществление гибкой региональной жилищной политики позволит существенно расширить первичный рынок ипотечного жилищного кредитования, будет способствовать созданию сбалансированного спроса и предложения на региональном рынке жилья, позволит сдерживать рост цен на жилье.

Усиление информационно-разъяснительной работы среди населения, направленной на популяризацию ипотечных жилищных кредитов как одного из наиболее эффективных средств для улучшения жилищных условий, позволит повысить степень доверия населения к данной форме привлечения финансовых ресурсов, а также будет способствовать повышению интереса к вложению средств на первичном рынке жилья.

Социальная значимость программы определяется комплексом мероприятий, направленных на улучшение качества жизни населения Забайкальского края, а также увеличение объема строительства жилья для граждан со средним уровнем доходов.

Выполнение мероприятий программы позволит обеспечить ввод в эксплуатацию 104,0 тыс. м жилой площади, а также будет способствовать:

увеличению объемов строительства жилья для граждан со средним уровнем доходов;

развитию строительного комплекса за счет привлечения в жилищную сферу сбережений населения, средств ипотечных жилищных кредитов и других внебюджетных финансовых ресурсов;

повышению сбалансированности между спросом и предложением на рынке жилья;

увеличению платежеспособного спроса населения Забайкальского края на ипотечные жилищные кредиты.

Оценка эффективности реализации программы по годам будет осуществляться по показателям, указанным в разделе 2 настоящей программы.

Раздел 6. Перечень мероприятий программы

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации, годы	Потребность в финансовых ресурсах		
			всего	в том числе по годам	
					2014
6.1. Стимулирование жилищного строительства					
6.1.1	Оказание государственной поддержки в форме инвестирования в строительство многоквартирных жилых домов с последующим предоставлением жилых помещений по схеме ипотечного кредитования	2014-2015	500,0	250,0	250,0
6.1.2	Подготовка земельных участков под жилищное строительство, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-33К «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет	2014-2015	150,0	70,0	80,0
6.1.3	Строительство (реконструкция) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-33К «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет	2014-2015	112,0	65,0	47,0
6.1.4	Строительство автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки, в том числе на участках, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства льготным категориям граждан, установленным Законом Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-33К «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет	2014-2015	105,0	50,0	55,0
6.1.5	Предоставление ипотечных займов гражданам, проживающим на территории Забайкальского края	2014-2015	-	-	-
6.2. Развитие малоэтажного домостроения					
6.2.1	Разработка типовых проектов индивидуальных жилых домов в малоэтажном исполнении с применением различных стеновых материалов	2014-2015	7,0	2,0	5,0
	Итого по программе		874,0	437,0	437,0

(млн. рублей в ценах соответствующих лет)