



АДМИНИСТРАЦИЯ
РАМОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.02.2018 № 56
р.п. Рамонь

О внесении изменения в постановление администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от 06.12.2013 № 510 «Об утверждении муниципальной программы «Создание благоприятных условий для населения Рамонского муниципального района Воронежской области на 2014-2020 годы»

В целях приведения муниципальной программы «Создание благоприятных условий для населения Рамонского муниципального района Воронежской области на 2014-2020 годы» (далее – Муниципальная программа) в соответствие с действующим законодательством администрация Рамонского муниципального района Воронежской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Внести изменение в постановление администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от 06.12.2013 № 510 «Об утверждении муниципальной программы «Создание благоприятных условий для населения Рамонского муниципального района Воронежской области на 2014-2020 годы» (далее – постановление) в части, касающейся приложения к постановлению Муниципальная программа изложив раздел 2 Подпрограммы

2 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Рамонского муниципального района Воронежской области» в новой редакции согласно Приложению.

2. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального района



Н.В. Фролов

Приложение
к постановлению администрации
Рамонского муниципального района
Воронежской области
от 16.02.2018 № 56

(Новая редакция)

«Подпрограмма 2 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Рамонского муниципального района Воронежской области»

ПАСПОРТ

подпрограммы 2 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Рамонского муниципального района Воронежской области» муниципальной программы «Создание благоприятных условий для населения Рамонского муниципального района Воронежской области» на 2014-2020годы.

Ответственный исполнитель подпрограммы	Отдел по образованию, спорту и молодежной политике администрации муниципального района
Исполнители подпрограммы	Отдел градостроительной деятельности администрации муниципального района Отдел по образованию, спорту и молодежной политике администрации муниципального района
Основные разработчики подпрограммы	Отдел градостроительной деятельности администрации муниципального района Отдел по образованию, спорту и молодежной политике администрации муниципального района
Основные мероприятия, входящие в состав подпрограммы	1. Обеспечение жильем молодых семей. 2. Инфраструктурное обеспечение земельных участков, предназначенных для комплексной застройки малоэтажного жилья и жилья эконом класса. 3. Газификация Рамонского муниципального района Воронежской области» и основным мероприятием. 4. Реформирование и модернизация ЖКХ. 5. Градостроительное проектирование. 6. Проведение районного конкурса «Благоустроим район вместе».
Цель подпрограммы	Повышение качества жилищного обеспечения населения Рамонского района Воронежской области, в том числе с учетом исполнения

	<p>государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, нуждающихся в обеспечении жильем.</p> <p>Повышение уровня и качества жизни населения района.</p>
Задачи программы	<p>Создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Рамонского района Воронежской области.</p> <p>Обеспечение предоставления молодым семьям - участникам подпрограммы социальных выплат на приобретение жилья экономкласса или строительство индивидуального жилого дома экономкласса (далее - социальные выплаты);</p> <p>Создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы, в том числе ипотечных жилищных кредитов, для приобретения жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.</p> <p>Создание условий для развития массового жилищного строительства, в том числе малоэтажного, обеспечение земельных участков в целях жилищного строительства социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.</p>
Целевые индикаторы и показатели подпрограммы	<p>Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия.</p> <p>Обеспечение объема ввода доступного, комфортного жилья экономкласса.</p> <p>Удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда %.</p> <p>Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя района, кв. м./чел.</p>
Сроки реализации подпрограммы	Реализация подпрограммы: 2014 - 2020 годы.
Объемы и источники финансирования подпрограммы государственной программы (в действующих ценах каждого года реализации подпрограммы)	<p>Объем финансирования подпрограммы составляет – 47 294,34 тыс. рублей, из них средства:</p> <p>местный бюджет – 34 781,96 тыс. руб.,</p> <p>областной бюджет – 6 799,59 тыс. руб.,</p> <p>федеральный бюджет – 5 712,79 тыс. руб., в том числе по годам:</p> <p>2014 год – 23 036,00 тыс. руб.</p> <p>2015 год – 4 529,52 тыс. руб.</p> <p>2016 год – 4 711,32 тыс. руб.</p> <p>2017 год – 6 717,50 тыс. руб.</p>

	2018 год – 2 900,00 тыс. руб. 2019 год – 2 600,00 тыс. руб. 2020 год – 2 800,00 тыс. руб.
Ожидаемые непосредственные результаты реализации подпрограммы	Количество молодых семей улучшивших жилищные условия – 58. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя района, 2020 год – 42,0 кв. м/чел. Обеспечение земельных участков социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Улучшение состояния территорий муниципального района.

Раздел 1. Характеристика сферы реализации подпрограммы, описание основных проблем в указанной сфере и прогнозе развития.

В 2012 году на территории района за счет всех источников финансирования построено жилья общей площадью 51800 кв. метров. В общем вводе жилья в 2012 году - 89 процента приходилось на индивидуальное жилищное строительство. За год было введено 46260 кв. метров общей площади индивидуальных жилых домов.

Рынок жилья Рамонского района Воронежской области представлен в основном жильем, бывшим в эксплуатации, (вторичный рынок жилья).

В третьем квартале 2012 года цена одного квадратного метра общей площади квартир достигла на первичном рынке жилья в Рамонском районе Воронежской области 39370 рубль, на вторичном – 42015 рублей.

По состоянию на 3 квартал 2013 года стоимость 1 кв. м. общей площади квартир составила:

- на первичном рынке – 41575рублей;
- на вторичном рынке – 46923 рубля.

По итогам 2012 года жилищный фонд Рамонского района Воронежской области составил 1152,300 тыс. кв. метров общей площади, в том числе в городском поселении – 278,5 тыс. кв. метров (24,2% общей площади), в сельской местности – 873,8 тыс. кв. метров (75,8% общей площади).

Современное состояние градостроительства и стоящие перед районом задачи требуют комплексного и системного подхода к осуществлению жилищного строительства на территории района, 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 основных 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.

Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни наиболее активной части населения, повлияет на улучшение демографической ситуации в Рамонском муниципальном районе Воронежской области.

Количество молодых семей участников Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, изъявивших желание получить социальную выплату, на 01.09.2017 составляет 56 семей.

Динамика развития жилищной сферы в период до 2020 года будет определяться воздействием ряда факторов. В результате предпринятых в последние годы мер государственного регулирования и наличия неудовлетворенного платежеспособного спроса со стороны ряда категорий граждан ежегодные объемы ввода жилья будут расти, что позволит стабилизировать уровень цен на жилье в реальном выражении. При этом изменится структура предложения жилья за счет увеличения доли жилья экономкласса, арендного жилья, а также жилья, вводимого жилищными и жилищно-строительными кооперативами. Получат дальнейшее развитие различные формы государственно-частного партнерства, в том числе при комплексном освоении территорий под жилую застройку. Окончание срока бесплатной приватизации жилья в 2013 году приведет к активизации строительства жилищного фонда социального использования. Вместе с тем, сохранится высокая зависимость жилищной сферы от динамики макроэкономических показателей, которые будут оказывать существенное влияние на доходы населения, а также на процентную ставку и иные параметры ипотечного жилищного кредитования, определяющие уровень доступности жилья. Основным фактором, который будет сдерживать дальнейшие темпы роста ипотечного рынка, является дорожающее фондирование банковского сектора, что объясняется новым витком нестабильности на мировых финансовых рынках. Все это определяет существенные риски реализации подпрограммы.

Раздел 2. Приоритеты муниципальной политики в сфере реализации подпрограммы, цели, задачи и показатели (индикаторы) достижения целей и решения задач, описание основных ожидаемых конечных результатов подпрограммы, сроков и контрольных этапов реализации подпрограммы

Основными приоритетами муниципальной политики в жилищной сфере являются:

1. Снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса.
2. Создание некоммерческого рынка доступного жилья и развитие социального жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.
3. Поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья.
4. Совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования.

Приоритеты муниципальной политики ориентированы на удовлетворение спроса

нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, относящихся к экономически активному населению, имеющих сбережения на первоначальный взнос в размере не менее 20 процентов, доходы которых не позволяют приобрести жилье по рыночным ценам.

Снижение затрат и рисков строительства жилья экономического класса планируется обеспечивать за счет:

- организационного содействия в выявлении и координации спроса указанных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса;
- содействия в обеспечении земельных участков социальной и коммунальной инфраструктурой;
- обеспечения доступа к кредитным ресурсам для строительства и приобретения жилья;
- предоставления типовой проектной документации для жилищного строительства;
- предоставления застройщику гарантии выкупа перереализованного жилья экономического класса (при наличии банка-участника проекта по строительству).

Комплексное планирование территориального развития Рамонского района Воронежской области, направленное на рост экономики, основанное на взвешенном, экономически целесообразном размещении производительных сил и жилищного строительства, которое обеспечивает существующие и планируемые потребности населения, является одним из главнейших направлений развития Рамонского района Воронежской области. В этой связи развитие жилищного строительства требует к себе повышенное внимание со стороны руководства области, органов исполнительной власти области и органов местного самоуправления муниципальных образований. Оно должно быть построено на реализации комплексной программы действий, включающей в себя все важнейшие аспекты влияния государства на процессы стимулирования предложения и экономически обоснованного спроса на рынке жилья.

Актуальность решения комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства подчеркивается тем, что, несмотря на создание в Российской Федерации основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей с доходами выше среднего уровня.

Поэтому развивать жилищное строительство необходимо как комплекс взаимосвязанных мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения путем массового строительства жилья экономкласса, в частности малоэтажного, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также ценовой доступности.

Анализ современного состояния в жилищной сфере показывает, что:

- реально преимуществами рынка жилья для улучшения жилищных условий пока может воспользоваться лишь незначительная часть семей с наиболее высокими доходами;
- практически вне рамок государственной жилищной политики остались группы населения, доходы которых не позволяют им улучшать жилищные условия на рынке, особенно те из них, которые нуждаются в предоставлении социального жилья;
- рынок жилищного строительства отличается высокой степенью зависимости от административных органов, низким уровнем развития конкуренции, высокими административными барьерами, высокими рисками и низкой прозрачностью для инвестирования и кредитования и ориентирован на устаревшие технологии и проектные решения.

Необходимо продолжать поддержку молодых семей-участников подпрограммы, с участием средств федерального бюджета, путем финансирования муниципальных программ по предоставлению социальных выплат на приобретение или строительство

жилья экономкласса. Многодетным семьям будут предоставляться бесплатно земельные участки, обеспеченные инженерной инфраструктурой, для жилищного строительства.

2.2. Цели, задачи и показатели (индикаторы) достижения целей и решения задач

Стратегические цели подпрограммы: повышение качества жилищного обеспечения населения Рамонского района Воронежской области, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, нуждающихся в обеспечении жильем и повышение уровня и качества жизни населения района.

Для достижения основных целей подпрограммы необходимо решение следующих задач:

- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Рамонского района Воронежской области.

- обеспечение предоставления молодым семьям - участникам подпрограммы социальных выплат на приобретение жилья экономкласса или строительство индивидуального жилого дома экономкласса (далее - социальные выплаты);

- создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы, в том числе ипотечных жилищных кредитов, для приобретения жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.

- создание условий для развития массового жилищного строительства, в том числе малоэтажного, обеспечение земельных участков в целях жилищного строительства социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

Предусмотренные подпрограммой меры поддержки проектов комплексного освоения и развития территорий на региональном и местном уровнях позволят ввести в 2014 - 2020 годах 3506 тыс.кв. метров общей площади жилья экономического класса.

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:

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки,

- обеспечение объема ввода доступного, комфортного жилья экономкласса,

- удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда, %,

- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя района, кв.м./чел.

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:

- обеспечить жильем с помощью предоставления государственной поддержки в виде социальной выплаты 49 молодых семей;

- увеличить количество земельных участков, обеспеченных инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой, предназначенных под жилищное строительство;

- повысить объемы ввода жилья экономического класса;

- 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.

2.3. Описание основных ожидаемых конечных результатов подпрограммы

Результатом реализации подпрограммы будет создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, удовлетворение жилищной потребности и обеспечение высокого качества жизни.

2.4. Сроки и этапы реализации подпрограммы

Подпрограмма реализуется в один этап.

Сроки реализации подпрограммы с 2014 по 2020 годы.

Раздел 3. Характеристика основных мероприятий и мероприятий подпрограммы

Основное мероприятие 1. Обеспечение жильем молодых семей.

В 2016 - 2017 годах в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы» улучшили жилищные условия 15 молодых семей.

Несмотря на то, что за время реализации муниципальной программы достигнуты определенные положительные результаты, проблема обеспечения жильем молодых семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, в полном объеме не решена.

Количество молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий и являющихся участниками Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы, по состоянию на 01.09.2017 составляет – 56 молодых семей.

Целью мероприятия по обеспечению жильем молодых семей является предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям, признанным в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях.

Задачами мероприятия являются:

- обеспечение предоставления молодым семьям - участникам подпрограммы социальных выплат на приобретение жилья экономкласса или строительство индивидуального жилого дома экономкласса (далее - социальные выплаты);

- создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы, в том числе ипотечных жилищных кредитов, для приобретения жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.

Достижение поставленной цели и задач возможно при условии финансирования запланированного мероприятия по обеспечению жильем молодых семей.

Эффективность реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей и использования выделенных на его реализацию средств федерального, областного и местных бюджетов будет обеспечена за счет:

- целевого использования бюджетных средств, в том числе средств федерального бюджета;

- государственного регулирования порядка расчета размера и предоставления социальных выплат;

- адресного предоставления социальных выплат;

- привлечения молодыми семьями собственных, кредитных и заемных средств для приобретения жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.

Показателем, позволяющим оценивать ход реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей, является количество молодых семей, улучшивших

жилищные условия с помощью государственной поддержки. Динамика этого показателя приведена в таблице 1.

Динамика целевого показателя и индикатора эффективности реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей по годам реализации приведена в таблице 1.

Таблица 1

Наименование показателя	Единицы измерения	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с помощью государственной поддержки	единиц	8	7	8	7	9	9	10

Решение поставленных целей и задач позволит обеспечить жильем с помощью предоставления государственной поддержки в виде социальной выплаты 58 молодых семей.

Подпрограмма призвана продолжить решение задач, систематизированных и ранее достаточно успешно выполняемых, Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы.

Механизм реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей предполагает оказание поддержки молодым семьям - участникам муниципальной программы в улучшении жилищных условий путем предоставления им социальных выплат.

Социальная выплата на приобретение (строительство) жилого помещения предоставляется и используется в соответствии с Правилами, приведенными в Приложении 1 к Основному мероприятию 1.

Условием предоставления социальной выплаты является наличие у молодой семьи помимо права на получение средств социальной выплаты дополнительных средств - собственных средств или средств, полученных по кредитному договору (договору займа) на приобретение (строительство) жилья, в том числе по ипотечному жилищному договору, необходимых для оплаты строительства или приобретения жилого помещения. В качестве дополнительных средств молодой семьей также могут быть использованы средства (часть средств) материнского (семейного) капитала.

Условием участия в подпрограмме и предоставления социальной выплаты является согласие совершеннолетних членов молодой семьи на обработку органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Воронежской области, федеральными органами исполнительной власти персональных данных о членах молодой семьи.

Согласие должно быть оформлено в соответствии со статьей 9 Федерального закона «О персональных данных».

В качестве механизма доведения социальной выплаты до молодой семьи будет использоваться свидетельство о праве на получение социальной выплаты (далее - свидетельство), которое выдается органом местного самоуправления, принявшим решение об участии молодой семьи в муниципальной программе. Полученное свидетельство

сдается его владельцем в банк, отобранный государственным заказчиком для обслуживания средств, предусмотренных на предоставление социальных выплат, где на имя члена молодой семьи открывается банковский счет, предназначенный для зачисления социальной выплаты. Молодая семья - владелец свидетельства заключает договор банковского счета с банком по месту приобретения жилья.

Предоставление субсидий из бюджета Воронежской области на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья будет осуществляться в соответствии с правилами, приведенными в Приложении 2 к Основному мероприятию 1.

Социальная выплата будет предоставляться органам местного самоуправления муниципальных образований, принявшим решение об участии молодой семьи в подпрограмме, за счет средств местного бюджета, предусмотренных на реализацию мероприятия по обеспечению жильем молодых семей, в том числе за счет субсидий из бюджета Воронежской области, в соответствии с правилами, приведенными в Приложении 1 к Основному мероприятию 1.

Механизм реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей включает комплекс организационных и экономических мероприятий.

Организационные мероприятия на муниципальном уровне:

- прием документов от молодых семей для участия в муниципальной программе;
- принятие решения об участии молодой семьи в муниципальной программе;
- формирование списков молодых семей – участников муниципальной программы;
- оформление и выдача молодым семьям в установленном порядке свидетельств о праве на получение социальной выплаты.

Экономические мероприятия, осуществляемые на муниципальном уровне:

- обеспечение софинансирования мероприятия по обеспечению жильем молодых семей за счет средств местного бюджета;
- своевременное перечисление бюджетных средств на банковский счет, открытый молодой семьей, предоставляемых в качестве социальной выплаты.

Финансирование мероприятия будет осуществляться в пределах средств, предусмотренных в муниципальном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период.

Объемы финансирования мероприятия будут корректироваться в процессе его реализации в установленном порядке, исходя из возможностей бюджета и фактических затрат.

Основное мероприятие 2. Инфраструктурное обеспечение земельных участков, предназначенных для комплексной застройки малоэтажного жилья и жилья эконом класса.

Основное мероприятие включает 2 мероприятия.

Мероприятие 2.1. Предоставление субсидии из областного бюджета муниципальным образованиям на проектирование и строительство инженерной инфраструктуры крупных проектов комплексной застройки жилья экономического класса.

С целью стимулирования увеличения объемов жилищного строительства в муниципальных образованиях Воронежской области и повышения эффективности использования средств региональных и местных бюджетов, направляемых на развитие коммунальной инфраструктуры, планируется предоставление из областного бюджета субсидий на развитие инженерной и социальной инфраструктуры при жилищном строительстве.

В целях обеспечения застройщиков земельными участками для жилищного строительства в районе в 2014 - 2020 годах реализуются следующие практические мероприятия:

1. Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование и в безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в собственности района, право государственной собственности, на которые не разграничено.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, бесплатно в собственность граждан РФ, постоянно проживающих на территории Воронежской области, относящихся к одной из льготных категорий, определенных ст. 13 Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» и иными нормативными актами Российской Федерации, при соблюдении однократности бесплатного получения (по одному из следующих видов пользования: индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства), в пределах норм, установленных ст. ст. 8, 9 и 10 указанного Закона Воронежской области и (или) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

В р.п. Рамонь определена перспективная площадка для жилищного строительства общей площадью 12 га. Планируемый выход жилья на данном участке за период до 2016 года составляет 49885 кв. метров.

В рамках реализации проекта малоэтажной жилой застройки в с. Ямное, Рамонского района Воронежской области предполагается строительство 200 тыс. кв. м. жилья, в том числе 100 тыс. кв. м. – индивидуальная жилая застройка; 100 тыс. кв. м. – многоквартирные жилые дома, 90 тыс. кв. м. из которых составляет жилье эконом-класса (1,2,3-х комнатные квартиры), расположенного на участке площадью 138 га в ближайшем пригороде г. Воронежа. Стоимость 1 кв. м. жилья является ниже сложившейся средней стоимости жилья в области на 30 % за счет обустройства участка инженерной инфраструктурой при поддержке областного и федерального бюджетов: 3-х комнатные квартиры – 25000 -28000 руб./кв. м; 2 - х комнатные квартиры – 29000 - 30000 руб./кв. м; 1 - но комнатные квартиры – 32000 руб./кв. м. В настоящее время построено 20,0 тыс. кв. м. индивидуальных жилых домов и 45,0 тыс. кв. м. жилья эконом – класса.

Плановые показатели строительства многоквартирного жилья на 2014-2020 годы.

Показатели	Ед. изм.	Планируемые показатели						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Жилье эконом класса	Тыс. кв. м	15,0	20,0	15,0	20,0	5,0	0	0
Итого с начала строительства	Тыс. кв. м	40,0	60,0	75,0	95,0	100,0	100,0	100,0

В рамках реализации проекта малоэтажной жилой застройки в д. Новоподретное Рамонского района Воронежской области на земельном участке площадью 42 га планируется строительство 146 956 кв.м. среднего и малоэтажного жилья с расчетной численностью жителей 6370 человек.

Данные о стоимости инженерной инфраструктуры представлены в таблице.

Стоимость инженерной инфраструктуры

Наименование	Всего (млн. руб.)	Частные инвестиции (млн. руб.)	Государственная поддержка (млн. руб.)	Планируемое освоение (млн. руб.)
Электроснабжение	60,0	40,0	-	20,0
Газоснабжение	14,5	2,5	12,0	-

Водоснабжение	40,0	19,0	21,0	-
Дороги	80,0	8,0	-	72,0
Канализация	103,3	5,0	0,1	98,2
ИТОГО:	297,8	74,5	33,1	190,2

Однако для своевременного завершения проекта в целом требуется построить очистные сооружения (1600 м³/сут.), стоимостью 98 303 805,26 руб. На сегодняшний день настала острая необходимость в очистных сооружениях, так как в коттеджном поселке «Дон» проживает 1200 человек, функционирует детский сад на 140 мест, а пока построен лишь временный коллектор на 200 куб. м, который не вмещает хозяйственно-бытовые стоки при ежедневном вывозе по 40 куб. м.

В 2012 году объект «Строительство очистных сооружений и сетей хозяйственно-бытовых стоков на территории ТСЖ «Донское» Рамонского района Воронежской области» был включен в программу «Чистая вода» и на строительство выделено из областного бюджета 100000 рублей.

В 2014 году построены блочно-модульная котельная, установленной мощностью 3,2 МВт для теплоснабжения МКОУ Рамонский лицей и спортивный комплекс в р. п. Рамонь Рамонского района Воронежской области.

В 2017 году планируется реализация проекта застройки п. Солнечный Рамонского района многоквартирными малоэтажными жилыми домами на земельном участке площадью 36 га.

В настоящее время под индивидуальную жилую застройку в собственности граждан имеется:

270 земельных участков в жилом микрорайоне «Снегири», планируемый выход жилья 8200 кв. метров.

370 участков в д. Новоподклетное, выход жилья 11200 кв. метров.

В жилом микрорайоне «Изумрудный» д. Медовка 120 участков - выход жилья 3600 кв. метров.

Мероприятие 2.2. Софинансирование программ развития жилищного строительства. Субсидирование процентных ставок застройщикам по кредитам на строительство инженерной инфраструктуры.

В целях обеспечения опережающего развития инженерной инфраструктуры для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства, удовлетворяющего увеличивающийся платежеспособный спрос населения, осуществляются мероприятия, направленные на реализацию инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой в Рамонском районе Воронежской области.

Государственная поддержка осуществляется в виде субсидий на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой.

В рамках реализации данных мероприятий были достигнуты положительные результаты, в том числе у юридических лиц появилась заинтересованность в привлечении кредитных ресурсов при реализации инвестиционных проектов в целях обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства.

В соответствии с соглашением от 17.09.2012 №249 Воронежской области в 2012 году на реализацию мероприятия «Возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или юридическими лицами в кредитных организациях на обеспечение

инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса».

Возмещение затрат на уплату процентов производится по кредитам, полученным заемщиками из расчета предусмотренной кредитным договором процентной ставки, но не более ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 3 процентных пункта.

Возмещение затрат на уплату процентов производится при условии наличия в кредитном договоре обязательств заемщика по реализации проекта, на финансирование которого предоставляется кредит.

Возмещение затрат на уплату процентов по кредитам производится при условии своевременного исполнения заемщиками текущих обязательств по кредитам в сроки и объемах, которые установлены графиком погашения кредита.

Возмещение затрат на уплату процентов, начисленных и уплаченных по просроченной ссудной задолженности, не производится.

Количество участников мероприятия определяется с учетом объемов, выделенных на текущий год средств областного бюджета, а также размеров финансовой поддержки за счет средств местных бюджетов.

На реализацию указанных мероприятий планируется привлекать средства федерального бюджета на условиях, ежегодно определяемых в результате конкурсного отбора субъектов Российской Федерации, Министерством регионального развития Российской Федерации.

Реализация мероприятия будет осуществляться в рамках областной адресной инвестиционной программы.

Основное мероприятие 3. Газификация Рамонского муниципального района Воронежской области.

В рамках реализации программы в 2014 году была построена блочно-модульная котельная с подводящим газопроводом высокого давления, протяженностью 0,8 км по адресу: р.п. Рамонь, ул. 50 лет Октября, 7г, мощностью 3,2 МВт, сметной стоимостью 15,3 млн. рублей для теплоснабжения МКОУ СОШ Рамонской лицей, МКДОУ Рамонский детский сад №1, спортивного комплекса и планируемого к строительству бассейна.

Уровень газификации на 01.01.2015 года по району составил 93,7 %.

В 2015 году планируется проектирование, строительство блочно-модульной котельной МКДОУ Ломовского детского сада.

Реализация мероприятия будет осуществляться в рамках областной адресной инвестиционной программы.

Основное мероприятие 4. Реформирование и модернизация ЖКХ.

Основное мероприятие включает следующие задачи:

1. Модернизация теплоэнергетических установок - перевод котельных на газово-мазутное топливо.

В результате этого снизится размер затрат на ремонтные работы и уменьшится количество внештатных ситуаций на котельных и ЦТП.

Финансовое обеспечение мероприятия может осуществляться за счет средств федерального, областного, местных бюджетов и внебюджетных источников финансирования.

Предоставление субсидий из областного бюджета местным бюджетам на софинансирование объектов капитального строительства муниципальной собственности осуществляется в соответствии с условиями заключенных соглашений между распорядителем средств и органом местного самоуправления. Объемы финансирования

мероприятия будут корректироваться в процессе их реализации в установленном порядке, исходя из возможностей бюджета и фактических затрат.

2. Ремонт тепловых сетей - износ тепловых сетей является одним из основополагающих вопросов повышения качества жилищно-коммунального обслуживания населения. Физический износ тепловых сетей составляет свыше 60%, средний процент утечек на данных сетях - 25%. Данное обстоятельство отрицательно сказывается на теплоснабжении потребителей, соответственно, возникает социальная напряженность, что в отдельных случаях приводит к негативным последствиям при собираемости платежей за услуги теплоснабжения. Кроме этого, ветхие сети способствуют ухудшению здоровья населения за счет снижения качества теплоснабжения.

3. Ремонт действующих скважин и водонапорных башен, замена старых, ветхих водопроводов.

В 2014г. построено и реконструировано 10,9 км водопроводной сети, установлена башня «Рожновского и 9 пожарных гидрантов, отремонтировано 13 башен «Рожновского», 41 водозаборная колонка. Общая сумма всех затрат составила более 15 млн. руб.

Основное мероприятие 6. Проведение районного конкурса «Благоустроим район вместе». Основной целью проведения данного конкурса является развитие, поддержка и создание благоприятных условий для объединения усилий жителей, участвующих в работе по благоустройству, содержанию подъездов, придомовой территории.

Раздел 4. Характеристика мер муниципального регулирования

Меры муниципального регулирования направлены на наращивание годовых темпов ввода жилья, повышение доступности жилья для населения и стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства. Для этого 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.

Необходимо 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.

Применение мер муниципального регулирования обосновано необходимостью систематизированной и регламентированной поддержки социально уязвимых слоев населения, нуждающихся в жилых помещениях, и приобретающих жилье с помощью ипотечных кредитов и займов.

Раздел 5. Информация об участии общественных, научных и иных организаций, а также внебюджетных фондов, юридических и физических лиц в реализации подпрограммы

Для реализации подпрограммы не требуется участие общественных, научных и иных организаций, внебюджетных фондов, юридических и физических лиц.

Раздел 7. Анализ рисков реализации подпрограммы и описание мер управления рисками реализации подпрограммы

К рискам реализации подпрограммы можно отнести следующие.

Институционально-правовой риск, связанный с отсутствием законодательного регулирования или недостаточно быстрым формированием институтов, предусмотренных подпрограммой (например, развитие коммунальной инфраструктуры в рамках проектов государственно-частного партнерства, финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, коммерческий и некоммерческий наем жилья, жилищно-строительная кооперация и другие), что может привести к невыполнению подпрограммы в полном объеме.

Операционные риски, связанные с ошибками управления реализацией подпрограммой.

Риск финансового обеспечения, который связан с финансированием подпрограммы в неполном объеме.

Реализации подпрограммы также угрожают следующие риски, которые связаны с изменениями внешней среды и которыми невозможно управлять в рамках реализации подпрограммы:

а) риск ухудшения состояния экономики, что может привести к снижению бюджетных доходов, ухудшению динамики основных макроэкономических показателей, в том числе повышению инфляции, снижению темпов экономического роста и доходов населения. Учитывая опыт последнего финансово-экономического кризиса, который оказал существенное негативное влияние на динамику основных показателей жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования, такой риск для реализации подпрограммы может быть качественно оценен как высокий;

б) риск возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе природных и техногенных катастроф и катаклизмов, что может привести к существенному снижению состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в отдельных муниципалитетах, а также потребовать концентрации бюджетных средств на преодоление последствий таких катастроф. На качественном уровне такой риск для подпрограммы можно оценить как умеренный.

Также к рискам реализации подпрограммы относятся:

1. В сфере развития жилищного строительства, обеспечения населенных пунктов области градостроительной документацией и социальной инфраструктурой:

- рост цен на энергоресурсы, строительные материалы и материально-технические средства, потребляемые в строительной отрасли, что повлечет повышение стоимости жилья, коммунальной и социальной инфраструктуры;

- ухудшение условий кредитования граждан кредитными организациями, повышение процентных ставок;

- снижение уровня доходов граждан;

2. В сфере улучшения состояния жилищного фонда:

- макроэкономические факторы, в том числе рост цен на энергоресурсы и другие материально-технические средства, потребляемые в отрасли;

- отсутствие в муниципальных бюджетах средств на софинансирование мероприятий в сфере ЖКХ;

- недостаточное техническое обеспечение, включая выходы из строя оборудования, большие сроки ремонтно-восстановительных работ, моральное старение оборудования, несвоевременная и не в полном объеме оплата предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- слабая материально-техническая база и низкие темпы обновления основных производственных фондов, что отрицательно сказывается на своевременном и качественном оказании коммунальных услуг;

- неблагоприятные климатические изменения, нарушение экологии, природные катаклизмы и стихийные бедствия, включая пожары, засухи и наводнения;

- низкая инвестиционная привлекательность отрасли ЖКХ;

- низкий уровень прибыльности предприятий жилищно-коммунального хозяйства, ограничивающий возможность осуществлять инновационные проекты, переход к новым ресурсосберегающим технологиям.

При реализации цели и задач подпрограммы должны осуществляться меры, направленные на предотвращение негативного воздействия рисков и повышение уровня гарантированности достижения предусмотренных в ней конечных результатов.

Снизить риски возможно за счет оптимизации финансовых расходов на уровне подпрограммы, технической политики, направленной на своевременную модернизацию информационно-технического обеспечения и грамотной кадровой политики, включая подготовку квалифицированных специалистов для всех направлений реализации подпрограммы.

Раздел 8. Оценка эффективности реализации подпрограммы

Эффективность реализации подпрограммы оценивается степенью достижения запланированных индикаторов:

Удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда в 2020 году показатель составит 1,1%;

Количество молодых семей улучшивших жилищные условия – 58.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя района, 2020 год – 42,0 кв. м/чел.

Обеспечение земельных участков социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.