



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.09.2015 № 2027

Об утверждении муниципальной программы «Стимулирование жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2016-2020 годы

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации городского округа Жигулевск от 28.01.2015 № 2 нпа «Об утверждении Порядка принятия решений о разработке муниципальных программ городского округа Жигулевск, их формирования и реализации», постановлением администрации городского округа Жигулевск от 15.10.2013 № 1954 «Об утверждении Положения о составлении проекта бюджета городского округа Жигулевск на очередной финансовый год и плановый период», Уставом городского округа Жигулевск Самарской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить муниципальную программу «Стимулирование жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2016-2020 годы согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившими силу постановления администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701 «Об утверждении муниципальной программы городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции», от 19.08.2014 № 2118 «О внесении изменений в муниципальную программу городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции,

муниципальную программу городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 25.09.2014 № 2472 «О внесении изменений в муниципальную программу городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 25.11.2014 № 2994 «О внесении изменений в муниципальную программу городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 11.02.2015 № 304 «О внесении изменений в муниципальную программу городского округа Жигулевск «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 27.03.2015 № 694 «О внесении изменений в муниципальную программу «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 28.05.2015 № 1154 «О внесении изменений в муниципальную программу «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701», от 16.07.2015 № 1500 «О внесении изменений в муниципальную программу «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулевск Самарской области», в новой редакции, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1701».

3. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2016 и распространяет свое действие на правоотношения, возникающие при составлении проекта бюджета на 2016 год и на плановый период 2017-2018 годов.

4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации городского округа Жигулевск в сети Интернет.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа Жигулевск по городскому хозяйству и капитальному строительству Зайцева В.Н.

И.о.главы городского округа

О.В.Миллионов

Приложение

к постановлению администрации
городского округа Жигулевск
от 25.09.2015 № 2027

Муниципальная программа
«Стимулирование жилищного строительства на территории городского
округа Жигулевск Самарской области»
на 2016-2020 годы

Жигулевск 2015

ПАСПОРТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

№ п/п	Наименование раздела	Содержание
1.	Наименование муниципальной программы	Муниципальная программа «Стимулирование жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2016-2020 годы (далее – Программа)
2.	Разработчик муниципальной программы	Отдел градостроительства администрации городского округа Жигулевск (далее – отдел градостроительства)
3.	Головной исполнитель (исполнители) муниципальной программы, (исполнители) подпрограмм (при наличии)	Головной исполнитель Программы: отдел градостроительства Исполнители: Отдел по земельным отношениям администрации городского округа Жигулевск (далее – отдел по земельным отношениям);
4.	Участники муниципальной программы (подпрограмм)	Отдел градостроительства; Отдел по земельным отношениям; Организации коммунального комплекса, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, электросетевые и газоснабжающие организации; Застройщики.
5.	Основные цели и задачи муниципальной программы	Целью Программы является формирование рынка доступного жилья для обеспечения комфортных условий проживания граждан. Задачи: 1. Проведение эффективной градостроительной политики, создание условий для строительства жилья экономкласса. 2. Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья экономкласса.
6.	Сроки и этапы реализации	Программа реализуется в один этап с 2016 по 2020 годы

	муниципальной программы	
7.	Целевые индикаторы и показатели муниципальной программы с расшифровкой плановых значений по годам ее реализации	Перечень целевых индикаторов и показателей Программы с расшифровкой плановых значений по годам ее реализации указан в Приложении № 1 к Программе.
8.	Краткое описание программных мероприятий и перечень подпрограмм (при их наличии)	Перечень и краткое описание мероприятий Программы приведены в Приложении № 2 к настоящей Программе.
9.	Объемы и источники финансирования муниципальной программы	Общий объем финансирования Программы за счет средств местного бюджета составляет 56 500 тыс. рублей, в т.ч.: 2016 г. – 11 200,00 тыс. руб.; 2017 г. – 11 200,00 тыс. руб.; 2018 г. – 4 200,00 тыс. руб.; 2019-2020 годы - 29 900,00 тыс.рублей.
10.	Ожидаемые результаты реализации муниципальной программы	- обеспечение органов местного самоуправления градостроительной документацией; - увеличение показателя общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя; - обеспечение жилыми помещениями граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

1. Характеристика проблемы и обоснование необходимости ее решения.

Основными проблемами в сфере жилищного строительства являются отсутствие достаточного количества земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и реконструкцию инженерной инфраструктуры, а также наличие непрозрачных и обременительных для застройщика условий присоединения к системам инженерной инфраструктуры.

Опережающее развитие инженерной инфраструктуры позволит

обеспечить существенное увеличение темпов жилищного строительства и удовлетворение платежеспособного спроса населения на жилье.

В целях повышения доступности жилья развитие деятельности коммерческих застройщиков необходимо сочетать с поддержкой строительства жилья индивидуальными застройщиками и жилищными некоммерческими объединениями граждан. Формирование различных моделей государственно-частного партнерства в жилищном строительстве предусматривает не только использование механизмов возмещения затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой (совокупность объектов, в том числе трубопроводов и иных объектов, обеспечивающих тепло-, газо-, электро- и водоснабжение, а также водоотведение и очистку сточных вод в границах территории муниципального образования) в целях жилищного строительства, но и использование механизмов поддержки развития социальной инфраструктуры микрорайонов массовой жилой застройки.

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 жилья.

В городском округе Жигулёвск отсутствуют надежные механизмы финансирования и реализации проектов обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, а также 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.

В 2011 - 2012 годах государственная поддержка осуществлялась в виде субсидий на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным юридическими лицами в кредитных организациях на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса, осуществление строительства (реконструкции) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного развития территорий, предусматривающих строительство жилья экономкласса, строительство (реконструкцию) автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем экономкласса в рамках подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" федеральной целевой программы "Жилище" на 2011 - 2015 годы.

В рамках федеральной целевой программы "Жилище» на 2015-2020 годы на государственном уровне планируется продолжить реализацию мероприятий, направленных на поддержку развития жилищного

строительства. На уровне городского округа Жигулевск в рамках муниципальной программы «Стимулирование жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2016-2020 годы (далее – Программа) будут проводиться мероприятия, направленные на:

- развитие строительства жилья экономкласса, в первую очередь малоэтажного, которое отвечает современным стандартам энергоэффективности и экологичности и доступно гражданам со средним уровнем доходов;

- развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья экономкласса;

- реализацию проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства.

Задача устойчивого функционирования системы формирования рынка доступного жилья экономкласса определяет целесообразность использования программно-целевого метода, поскольку такая задача:

- носит комплексный характер и ее решение окажет влияние на рост социального благополучия и общее экономическое развитие;

- не может быть решена в пределах одного финансового года и требует бюджетных расходов в течение нескольких лет.

Вместе с тем применение программно-целевого метода к решению поставленных Программой задач сопряжено с определенными рисками. Так, в процессе реализации Программы возможны отклонения в достижении результатов из-за финансово-экономических изменений на рынке строительных материалов.

Для решения выявленных проблем предполагается реализация Программы с учетом имеющихся ограничений бюджетов всех уровней и достижение целевых значений показателей результативности.

1.1. Жилищное строительство

Одним из основных индикаторов эффективности работы органов местного самоуправления по реализации на территории Самарской области приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" является показатель объема введенного в эксплуатацию жилья.

Решению жилищной проблемы способствует интенсивное жилищное строительство за счет всех источников финансирования. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя городского округа Жигулевск, в 2014 году составила 27,0 кв. метра на человека, что выше среднероссийского показателя.

Разброс реальной обеспеченности жильем очень велик. Кроме того, сильно различается качество жилья. На одном полюсе - индивидуальные одноэтажные дома сельского типа без канализации, на другом - современные коттеджи с полным инженерным оборудованием и благоустройством. Но и в многоквартирных домах условия проживания не одинаковы, причем часто дома старой застройки, которым несколько десятков лет, имеют более привлекательные квартиры, чем современные многоэтажные дома. Кроме

того, доля ветхого жилищного фонда от общего объема жилищного фонда составляет 1,7 %, а аварийного – 3,0 %. В целом Жигулевск характеризуется высоким уровнем благоустройства жилого фонда: оборудованность водопроводом - на 91%, канализацией - на 86%, центральным отоплением - на 93%, горячим водоснабжением - на 84%, ваннами (душем) - на 84%, газом - на 67% и электроплитами - на 29%. Этим Жигулевск выгодно отличается от многих малых городов. Но уровень благоустройства в городе Жигулевск значительно выше, чем в селах городского округа на побережье.

Несмотря на хорошие темпы строительства многоквартирных домов вопрос решения жилищной проблемы является наиболее острым для многих категорий населения и особенно для социально незащищенных его слоев.

Для жилищного строительства в период 2016 - 2020 годов для развития застроенной территории центральной исторической части города необходимо вложение средств в разработку проектов планировки. Не имея подготовленной проектной документации для перспективного жилищного строительства, вопрос с переселением людей из домов центральной части города пойдет в тупик, так как переселение возможно в построенные дома на территории микрорайонов В-2 и В-3. В настоящее время ведется строительство 3-х этажных жилых домов в микрорайоне В-2. Планировка домов одно- и двухкомнатных квартир выполнена с учетом переселения семей из ветхого фонда домов центральной части города. Списки ветхих и аварийных домов, подлежащих сносу, согласованы и утверждены в установленном законодательством порядке.

Для дальнейшего освоения территории новых микрорайонов В-2 и В-3 необходимо в первую очередь построить водонасосную станцию (ВНС) и, учитывая горный ландшафт города, ливневую канализацию.

Прогнозные показатели ввода жилья составлены с учетом контрольного значения целевого показателя объема ввода жилья на территории Самарской области и с учетом достаточного финансирования мероприятий Программы в период реализации.

С учетом полученных объемов строительства жилья предполагается развитие жилищного строительства по следующим направлениям:

- застройка двух микрорайонов новыми домами разных ценовых категорий: экономкласса, улучшенной планировки, коммерческого жилья;
- снос ветхих домов и освобождение земельных участков для строительства современных жилых домов;
- индивидуальное жилищное строительство.

Строительство 3-этажных жилых домов в центральной части города, где исторически сложилась малоэтажная застройка, позволит улучшить внешний архитектурный облик города. Вместо ветхих 2-этажных 8-квартирных каркасно-щитовых домов постройки 50-х годов прошлого века планируется строительство современных, утепленных, улучшенной планировки домов.

Именно поэтому приоритетным является увеличение к 2020 году строительства малоэтажных домов как улучшенной планировки, так и экономкласса в существующей городской застройке, особенно в центральной части города и в сельской местности.

Кризис на кредитно-финансовом и строительном рынках, сокращение

спроса населения на жилье в 2014-15 гг. обозначил необходимость создания условий для дальнейшего повышения доступности жилья для населения путем массового строительства жилья экономического класса (строительство малоэтажных жилых домов и многоквартирных домов, отвечающих стандартам и требованиям жилья экономического класса, устанавливаемым Министерством регионального развития Российской Федерации), обеспечивающего ценовую доступность и отвечающего современным стандартам энергоэффективности и экологичности.

1.2. Обеспечение земельными участками для жилищного строительства

В проекте генерального плана городского округа Жигулевск определены площадки под жилищное строительство. В городском округе для данных целей определено 190 га, в том числе 49 га - для развития застроенных территорий и малоэтажной застройки. Правовой режим их использования под жилую застройку официально закреплен Схемой территориального планирования городского округа.

Площадки, на которых планируется вести жилищное строительство на период реализации Программы (в соответствии с Генеральным планом городского округа Жигулёвск)

Местонахождение территории	Площадь земельного участка	Планируемое строительство жилья, тыс. кв. м
Микрорайон В-2, индивидуальная жилая и малоэтажная застройка	21 га	17 22
Микрорайон В-3, многоэтажная застройка (не выше 9 эт.)	19,6 га	128
Развитие застроенных территорий: жилые кварталы центральной части города под малоэтажную застройку (подготовка проектов планировки для строительства в последующий период 2016 - 2020 годов)	28 га	60
Индивидуальное строительство		29,4

Потенциал земель, перспективных для жилищного строительства, может быть увеличен за счет вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, которые используются неэффективно. Указанные земельные участки расположены в черте населенных пунктов и расположены вблизи от мест подключения к коммуникациям. Данные земли являются привлекательными для жилищного строительства.

В настоящее время городской округ Жигулевск испытывает дефицит свободных территорий для индивидуального жилищного строительства.

Основной причиной является окружение границ округа землями особо охраняемых природных территорий - национального парка, заповедника с одной стороны и рекой Волга с другой стороны.

Проблема может быть решена за счет реализации проектов развития застроенных территорий.

Информация по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства с аукциона

Местоположение земельных участков	Площадь	Разрешенное использование	Вид права
1. Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, МКР В-2. Кадастровый номер: 63:02:0000000:2450	18 012 кв. м.	для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, в соответствии с проектом планировки МКР В-2, утвержденным постановлением администрации городского округа Жигулевск от 10.04.2013 № 648, в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2013-2017 годы, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от	Аренда сроком на 2 года (договор аренды от 29.04.2015 № 353)

		08.07.2014 № 1702	
2. Самарская область, городская округ Жигулевск, г. Жигулевск, МКР-6, поз. 37. Кадастровый номер: 63:02:0206007:1411	2730 кв. м	для размещения многоквартирного дома (строительство 5-ти этажного многоквартирного дома), в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области» на 2013-2017 годы, утвержденной постановлением администрации городского округа Жигулевск от 08.07.2014 № 1702	Аренда сроком на 10 лет (договор аренды заключается)

1.3. Обеспечение документами территориального планирования, градостроительного зонирования, документацией по планировке территорий

Разработка документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий является приоритетным направлением градостроительства.

Генеральный план городского округа Жигулевск утвержден Решением Думы городского округа Жигулевск от 18.07.2012 N 282.

Правила землепользования и застройки городского округа Жигулевск утверждены Решением Думы городского округа Жигулевск от 29.05.2013 N 388.

Отсутствие сформированных и обеспеченных необходимой инженерной (коммунальной) инфраструктурой земельных участков, а также разработанных проектов планировки территорий новых микрорайонов или застроенных кварталов является существенным препятствием жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск.

Внесение изменений в проект генерального плана городского округа Жигулёвск с одновременным приведением проекта генерального плана в соответствие с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения обусловлено требованием Правительства Российской Федерации (приказ министерства регионального развития Российской Федерации от 30.01.2012 № 19), а также обращениями коммерческих организаций о размещении объектов капитального строительства, которые помогут улучшить финансово-экономическое развитие города.

Необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Правила) обусловлено поручением заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 03.04.2015 о приведении Правил в соответствие с требованиями градостроительного законодательства. Внесение изменений в Правила автоматически влекут необходимость внесения изменений в генеральный план для устранения несоответствий. Данное поручение под личным контролем главы городского округа начаты специалистами отдела градостроительства. Часть картографических работ с секретными материалами можно выполнить только специализированными проектными организациями.

При реализации муниципальной программы «Развитие жилищного строительства для переселения из аварийного жилья и улучшения жилищных условий граждан на территории городского округа Жигулёвск Самарской области» на 2014-2017 годы разработана документация по планировке территорий микрорайона В-2 и частного сектора для индивидуальной жилой застройки.

Для предоставления земельных участков многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства, администрацией городского округа Жигулёвск определены 4 территории. Это микрорайон В-2, квартал № 4 по ул. Парковая, ул. Светлая, ул. Южная в городе Жигулёвск и квартал № 24 в селе Ширяево. В настоящее время разработаны и утверждены проекты планировок указанных территорий, получены технические условия на подключение к инженерным сетям:

- постановлением администрации от 22.12.2014 № 3498 утверждён проект планировки с проектом межевания малоэтажной жилой застройки квартала № 24 с.Ширяево городского округа Жигулёвск, сформировано 44 земельных участка для ИЖС;

- постановлением администрации от 22.12.2014 № 3490 утверждён проект планировки с проектом межевания малоэтажной жилой застройки квартала 4 по ул. Парковая города Жигулёвск, сформирован 31 земельный участок для ИЖС;

- постановлением администрации от 05.04.2013 № 622 утверждён проект планировки с проектом межевания территории ул.Светлая города Жигулёвск, сформировано 10 земельных участков для ИЖС.

Без проекта планировки по схемам расположения земельных участков на кадастровой карте сформировано 6 земельных участка для ИЖС.

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона В-2 г. Жигулёвск утверждён постановлением администрации городского округа Жигулёвск от 10.04.2013 № 648.

После предоставления вышеуказанных земельных участков многодетным семьям в соответствии со ст. 10.3 Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» будет рассматриваться вопрос о принятии акта об отсутствии в городском округе Жигулёвск свободной территории, необходимой для формирования земельных участков для многодетных семей и о передаче очереди граждан, имеющих трех и более детей, в смежное муниципальное образование.

1.4. Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой

Основными причинами, определяющими недостаточный уровень жилищного строительства в городском округе, являются:

- завершение периода точечной застройки с использованием уже существующих коммунальных сетей, а также ограниченные возможности использования действующих мощностей для наращивания объемов жилищного строительства;
- отсутствие земельных участков, необходимых для жилищного строительства, обустроенных инженерно-технической инфраструктурой;
- ограниченность кредитования застройщиков на жилищное строительство при отсутствии права собственности на земельный участок, который мог бы являться предметом залога;
- обременительные для застройщика условия присоединения к системам коммунальной инфраструктуры.

В основном на территориях городского округа осуществляется строительство жилья с использованием уже существующих коммунальных сетей. В свою очередь ограниченные возможности действующих мощностей не позволяют значительно наращивать объемы жилищного строительства.

Для увеличения объемов жилищного строительства необходимо обеспечить опережающее развитие коммунальной инфраструктуры.

Прогноз роста потребления соответствующих ресурсов и услуг с учетом прогнозируемых объемов жилищного, промышленного и иных видов строительства рассчитан в проекте генерального плана г.о. Жигулёвск.

Схемой территориального планирования городского округа Жигулёвск определены места для перспективного жилищного строительства. Это новые микрорайоны В-2, В-3 и МКР-10 г. Жигулёвска. Больше свободных земель на территории города Жигулёвск нет. Далее возможно строительство только при условии сноса ветхих 8-квартирных жилых домов.

Основные проблемы, препятствующие реализации проектов жилищного строительства, связаны с отсутствием в бюджете необходимых средств на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой, в том числе на разработку проектной документации, а также с ограниченностью мощностей существующих инженерных сетей и слишком обременительными для застройщиков условиями присоединения к системам коммунальной инфраструктуры.

Выполнение застройщиками технических условий для присоединения к этим системам, определенных на основе непрозрачных и изменяющихся принципов, создает неравные конкурентные условия, приводит к невозможности освоения новых площадок для жилищного строительства, не позволяет повышать доступность жилья для населения. На стоимость квадратного метра жилой площади самым существенным образом влияет развитие и строительство инженерных сетей. Строительство доступного недорогого жилья практически невозможно при освоении новых незастроенных микрорайонов.

В этой связи необходимо в первую очередь решить следующие задачи:

- строительство насосной подкачивающей станции в районе улицы Вокзальная;

- строительство самотечного канализационного коллектора диаметром 300 мм от микрорайона В-2 до канализационного коллектора диаметром 500 мм на улице канализационной насосной станции РНС-3 с заменой насосного и другого внутреннего технологического оборудования;

- устройство организованного водоотвода поверхностных и ливневых вод с территории микрорайонов в ручей Отваженский и речку Морквашку.

По окончании строительства подключение к построенным объектам жилых домов осуществляется путем взимания платы с потребителей. Возможна реализация варианта государственно-частного партнерства, при котором администрацией городского округа Жигулевск осуществляется софинансирование строительства объектов коммунальной инфраструктуры на обеспечение инженерной подготовки земельных участков при условии продажи жилых помещений отдельным категориям граждан по согласованной с Правительством Самарской области цене за 1 кв. м.

В рамках реализации мероприятий предусматривается механизм строительства объектов коммунальной инфраструктуры за счет средств сетевых организаций. Создание сетей инженерно-технического обеспечения - осуществляется организациями коммунального комплекса. Окупаемость их затрат на строительство достигается путем формирования и защиты инвестиционных программ развития, взимания с потребителей платы за подключение к построенным объектам, а также включения инвестиционной составляющей в надбавку к тарифу на оказание жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с порядком предоставления субсидий из областного бюджета местным бюджетам на строительство коммунальной инфраструктуры на земельных участках жилищной застройки, в том числе предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей, утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года субсидии из областного бюджета предоставляются по строительству коммунальной инфраструктуры, возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления по организации в границах муниципальных образований электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Критериями отбора муниципальных образований для предоставления субсидий являются:

наличие проектно-сметной документации с положительным заключением государственной экспертизы на объекты коммунальной инфраструктуры;

наличие проекта планировки территории с указанием объектов коммунальной инфраструктуры;

наличие на территории муниципального образования объектов строительства жилья экономического класса.

На сегодняшний день в городском округе Жигулёвск нет инженерных коммуникаций, которые обслуживают муниципальные коммунальные организации. Все инженерные коммуникации являются либо собственностью организаций коммунального комплекса, либо переданы по концессионному соглашению.

Для участия в выделении средств на проектирование, а затем софинансирование для строительства коммунальной инфраструктуры на новых территориях (микрорайонах, кварталах) необходимо предусмотреть необходимые средства местного бюджета в размере 15 % от стоимости строительства для создания сетей инженерно-технического обеспечения.

Согласно ч. 8 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ обязательства обеспечить подключение построенного объекта возложены на организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Согласно п. п. 12, 20 Правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.2007 N 360, при наличии утвержденной инвестиционной программы обязанность по созданию (реконструкции) систем коммунальной инфраструктуры до точек подключения на границе земельного участка лежит на ресурсоснабжающей организации.

1.5 Строительство объектов соцкультбыта в новых микрорайонах

Проектами планировки микрорайонов МКР-10 и В-2 предусмотрена возможность размещения объектов социального назначения. Расчет потребностей произведен с учетом потребностей и по нормативам, установленным требованиями градостроительного проектирования.

Мероприятиями программы предусматривается финансирование разработки проектно-сметной документации (привязка типовых проектов) двух детских садов и школы для подачи заявки на строительство указанных объектов за счёт средств федерального или регионального бюджета.

Объекты соцкультбыта по микрорайону МКР-10

наименование	эт.	площадь застройки, кв. м	площадь здания, кв. м
Детский сад-ясли на 240 мест	2	2080	2259
Досуговый центр	2	675	1366

Спортивно-культурный центр	2	462	924
Баня, химчистка и пр.	1	720	720,0
Торговый центр	1	2563,28	2500

Объекты соцкультбыта на территории микрорайона В-2

Наименование	S земельного участка, кв.м.
Детский сад на 240	10 500
Школа на 1400 мест	35 000
Общественно-спортивный центр	2 700
Торгово-развлекательный центр	4 500

Предполагается возможность участия городского округа Жигулевск в областных и федеральных Программах строительства объектов соцкультбыта при условии софинансирования таких программ.

Строительство торговых зданий, бытового обслуживания предусмотрено за счет частных застройщиков.

1.6 Развитие проектов комплексного освоения территорий, малоэтажного строительства, развития застроенных территорий в целях строительства жилья экономического класса

Большое значение в целях увеличения объемов строительства жилья имеет проведение мероприятий по поддержке и реализации инвестиционных проектов комплексного освоения территорий. Учитывая дефицит финансовых средств на разработку документации по планировке, принято решение незастроенную часть нового микрорайона В-3 передать под комплексное освоение одному застройщику.

1.7 Снижение административных барьеров в строительстве

Подготовка программы предусматривает реализацию мер, направленных на снижение административных барьеров, демонополизацию и развитие конкуренции на рынке жилищного строительства, комплексное развитие инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры, а также учитывает выполнение требований к разработке и принятию на муниципальном уровне необходимых нормативных документов:

- утверждение генерального плана городского округа;
- утверждение правил землепользования и застройки городского округа;
- утверждение документации по планировке территорий, предназначенных для жилищного строительства;
- принятие программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- подключение к сетям инженерно-технического обеспечения на основе

утвержденного тарифа.

В числе организационных мероприятий Программы предусматривается создание рабочей группы для рассмотрения проблем подключения объектов капитального строительства к системам инфраструктуры и электрическим сетям, включая вопросы предупреждения и устранения злоупотреблений организаций коммунального комплекса и электросетевых компаний доминирующим положением на рынке.

2. Основные цели, задачи, этапы и сроки реализации муниципальной программы

Целью Программы является развитие массового строительства жилья экономкласса на территории городского округа Жигулёвск, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

Для достижения цели Программы необходимо решить следующие задачи:

- проведение эффективной градостроительной политики, создание условий для строительства жилья экономкласса;
- развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья экономкласса.

3. Целевые индикаторы и показатели с расшифровкой плановых значений по годам, ежегодного хода и итогов реализации муниципальной программы

Для обеспечения количественной оценки степени достижения поставленных в Программе целей и задач применяются целевые индикаторы (показатели) Программы и их плановые значения, указанные в приложении № 1 к Программе.

4. Перечень мероприятий муниципальной программы

Перечень мероприятий Программы представлен в приложении № 2 к настоящей Программе.

5. Источники финансирования муниципальной программы с распределением по годам и объемам, обоснование ресурсного обеспечения реализации муниципальной программы

Общий объем финансирования Программы составляет 56 500,00 тыс.рублей за счет средств местного бюджета, в том числе по годам:

- 2016 год – 11 200,00 тыс.рублей;
- 2017 год – 11 200,00 тыс.рублей;
- 2018 год – 4 200,00 тыс.рублей;
- 2019-2020 годы - 29 900,00 тыс.рублей.

Главным распорядителем средств местного бюджета является администрация городского округа Жигулевск.

6. Оценка социально-экономической эффективности от реализации мероприятий муниципальной программы

Критериями оценки эффективности реализации Программы являются степень достижения целевых индикаторов и показателей, установленных Программой.

В результате реализации Программы предусматривается развитие социальной и инженерной инфраструктуры городского округа.

Реализация Программы позволит повысить качество и уровень обеспеченности населения городского округа Жигулевск социальной и инженерной инфраструктурой, снизить инфраструктурные ограничения для развития экономики, создать условия для диверсификации экономического профиля городского округа, повысить инвестиционную привлекательность городского округа.

Успешная реализация Программы позволит обеспечить к 2020 году:

- ввод жилья 98 178 кв. метров жилья;
- формирование сегмента строительства жилья экономкласса, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности, и увеличение доли жилья экономкласса в общем объеме 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 инфраструктуры.

7. Механизм реализации муниципальной программы, включая контроль за ходом ее исполнения и методику оценки эффективности муниципальной программы

Головной исполнитель Программы несет ответственность за реализацию и конечные результаты, рациональное использование выделяемых на ее выполнение финансовых средств и осуществляет текущее управление реализацией Программы.

Головной исполнитель (исполнители) Программы представляют в отдел целевых программ:

1) ежегодно в срок до 20 января года, следующего за отчетным годом, план-график реализации Программы в соответствии с формой согласно приложению № 5 к Порядку принятия решений о разработке муниципальных программ городского округа Жигулёвск, их формирования и реализации, утверждённому постановлением администрации городского округа Жигулёвск от 28.01.2015 № 2 нпа (далее – Порядок № 2 нпа);

2) ежеквартально (с нарастающим итогом) в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, отчет о ходе реализации Программы в соответствии с формой согласно приложению № 4 к № 2 нпа;

3) ежегодно в срок до 01 февраля года, следующего за отчетным годом, отчет о ходе реализации Программы в соответствии с формой согласно приложению № 4 к Порядку № 2 нпа;

4) ежеквартально, в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, отчет о ходе реализации Программы в соответствии с формой согласно приложению № 6 к Порядку № 2 нпа в случае отклонения более чем на 5% от утвержденного плана-графика реализации Программы.

По Программе, срок реализации которой завершается в отчетном году, головной исполнитель (исполнители) до 01 февраля текущего года представляют отчет о финансовых затратах на реализацию мероприятий подпрограммы в соответствии с формой согласно приложению № 5 к Порядку № 2 нпа.

Ежегодные и итоговые отчеты предоставляются с приложением пояснительной записки, содержащей:

- 1) конкретные результаты, достигнутые за отчетный период;
- 2) перечень невыполненных мероприятий в установленные сроки (с указанием причин);
- 3) анализ факторов, повлиявших на ход реализации Программы;
- 4) данные об использовании бюджетных ассигнований и иных средств на выполнение мероприятий;
- 5) информацию о внесенных изменениях в Программу;
- 6) информацию о причинах не освоения средств, а также о принимаемых мерах по устранению причин, негативно влияющих на реализацию Программы;
- 7) иную информацию.

Оценка эффективности реализации Программы проводится головным исполнителем ежегодно в соответствии с приложением № 2 к Порядку № 2 нпа».

Приложение № 1

к муниципальной программе
«Стимулирование жилищного строительства
на территории городского округа Жигулёвск
Самарской области» на 2016 - 2020 годы

Целевые индикаторы (показатели), характеризующие ежегодный ход и итоги реализации муниципальной программы

№ п/п	Наименование целевого индикатора (показателя)	Единица измерения	Базовый уровень 2015 г.	Значение целевых индикаторов (показателей) в плановом периоде (прогноз)			Ответственный исполнитель
				2016 г.	2017 г.	2018 г. 2019-2020 гг.	
Задача 1. Проведение эффективной градостроительной политики, создание условий для строительства жилья экономкласса.							
Задача 2. Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья экономкласса.							
1.	Количество земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет	единиц	29	29	29	58	Отдел по земельным отношениям
2.	Годовой объем ввода жилья	тыс.кв.м.	30,1	15,5	17,3	19,4 46	Отдел градостроительства

Приложение № 2

к Программе "Стимулирование жилищного строительства на территории городского округа Жигулевск Самарской области" на 2016-2020 годы

Перечень мероприятий муниципальной программы

тыс.руб.

№ п/п	Мероприятие	Источник финансирования Программы - местный бюджет				Ответственный исполнитель мероприятия	
		Всего, в т.ч. по годам реализации	2016	2017	2018		2019-2020
Задача 1. Проведение эффективной градостроительной политики, создание условий для строительства жилья экономкласса.							
Задача 2. Развитие коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья экономкласса.							
1.	Разработка градостроительной документации, в т.ч.	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	отдел градостроительства
1.1.	Внесение изменений в генеральный план	3 000,00	3 000,00				отдел градостроительства
1.2.	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки	1 000,00	1 000,00				отдел градостроительства
2.	Разработка документации по планировке территорий, в т.ч.	31 000,00	4 200,00	8 200,00	1 200,00	17 400,00	отдел градостроительства
2.1.	Разработка проекта планировки и проекта межевания реконструкции центральной части города	11 000,00	3 000,00	7 000,00		1 000,00	отдел градостроительства
2.2.	Разработка проектов межевания застроенных жилых территорий	15 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00	отдел градостроительства

2.3.	Проведение работ по межеванию земельных участков, планируемых для новой застройки	5 000,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 400,00	отдел по земельным отношениям
3.	Реализация мероприятий генерального плана: комплексные программы развития новых территорий, в т.ч.	21 500,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	12 500,00	отдел градостроительства
3.1.	Комплексная программа развития коммунальной инфраструктуры в новых микрорайонах (мкр.В-2,ул.Парковая, ул.Светлая, ул.Южная, с.Ширяево)*	0,00					отдел градостроительства
3.2.	Комплексная программа развития транспортной инфраструктуры в новых микрорайонах (мкр.В-2,ул.Парковая, ул.Светлая, ул.Южная, с.Ширяево)	13 500,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	4 500,00	отдел градостроительства
3.3.	Комплексная программа развития социальной инфраструктуры в новых микрорайонах, в т.ч.	8 000,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00	отдел градостроительства
	Разработка ПСД "Детский сад на 240 мест в МКР-10 г.Жигулевск" привязка типового объекта	2 000,00				2 000,00	отдел градостроительства
	Разработка ПСД "Детский сад на 240 мест в мкр.В-2 г.Жигулевск" привязка типового объекта	2 000,00				2 000,00	отдел градостроительства
	Разработка ПСД "Школа на 1400 мест в мкр.В-2 г.Жигулевск"	4 000,00				4 000,00	отдел градостроительства
	Итого по программе	56 500,00	11 200,00	11 200,00	4 200,00	29 900,00	

* суммы и источники финансирования уточняются