



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.11.2013 № 697

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении Стратегии развития жилищного строительства в Ростовской области на период до 2020 года

В соответствии со Стратегией социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Ростовской области от 30.10.2007 № 2067, Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Стратегию развития жилищного строительства в Ростовской области на период до 2020 года согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за выполнением постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Кузнецова В.Н.

Губернатор
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

СТРАТЕГИЯ
развития жилищного строительства
в Ростовской области на период до 2020 года

1. Введение

Стратегия развития жилищного строительства в Ростовской области на период до 2020 года (далее – Стратегия) определяет долгосрочные цели, задачи, приоритеты, направления и этапы развития жилищного строительства, механизмы достижения поставленных целей, обеспечивающих устойчивое социально-экономическое развитие, повышение конкурентоспособности экономики и качества жизни населения Ростовской области.

Развитие жилищной сферы является приоритетным направлением социально-экономического развития Ростовской области. Реализация права граждан на жилище, обеспечение достойных и доступных условий проживания – это одна из фундаментальных задач правового государства.

Роль государства, как гаранта соблюдения этого права, включает в себя координацию развития строительного комплекса и формирования благоприятных инвестиционных условий для обеспечения заинтересованности в реализации жилищных программ самих строительных организаций.

Строительство в целом является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и социальном плане. Таким образом, двойственная природа проблематики, существующей в сфере жилищного строительства, обуславливает необходимость разработки и практического воплощения комплекса мер, направленных на одновременное стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья.

Актуальность решения комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства обусловлена тем, что приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются высокая стоимость жилья, отсутствие собственных накоплений граждан, низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке. Кроме того, существует целый комплекс проблем, который препятствует инвестиционной активности в строительстве.

Реализация Стратегии будет способствовать стимулированию и развитию жилищного строительства, в том числе малоэтажного жилья и жилья экономического класса.

2. Анализ современного состояния жилищного строительства в Ростовской области

Комплексная градостроительная оценка территории Ростовской области показывает, что масштабы и направления градостроительного освоения территорий существенно различаются по территориальным зонам и районам области. Наиболее интенсивно осваиваются пригородные зоны (расположенные на территориях прилегающих муниципальных районов) крупнейших городов, приграничье и территории, тяготеющие к международным транспортным коридорам.

Поэтому акцент в комплексной оценке необходимо ставить на выявление резервов градостроительного освоения именно этих территорий. Существующие площадки градостроительного освоения далеко не исчерпывают перспективную потребность в них, но дают общее представление о направлениях территориального развития городских агломераций и новых зон освоения.

Выполнению контрольных показателей по вводу жилья за трехлетний период (2010 – 2012 годов) способствовало обеспечение устойчивого территориально-градостроительного развития Ростовской области, реализация мероприятий по снижению административных барьеров в упрощении процедуры разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации.

Объемы ввода жилья в эксплуатацию по Южному федеральному округу в 2010 – 2012 годах приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

ОБЪЕМЫ ввода жилья в эксплуатацию по Южному федеральному округу в 2010 – 2012 годах

№ п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Объемы ввода жилья в эксплуатацию (тыс. кв. м общей площади)		
		2010 год	2011 год	2012 год
1.	Южный федеральный округ	6739,3	6921,8	7867,4
1.1.	Республика Адыгея	133,9	121,7	95,6
1.2.	Республика Калмыкия	80,6	99,0	85,5
1.3.	Краснодарский край	3554,0	3688,7	4311,9
1.4.	Астраханская область	495,7	503,2	508,8
1.5.	Волгоградская область	666,7	628,9	881,6
1.6.	Ростовская область	1808,4	1880,3	1984,0

Показатели ввода в эксплуатацию многоквартирных домов по Южному федеральному округу в 2010 – 2012 годах приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

**ПОКАЗАТЕЛИ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
многоквартирных домов по Южному федеральному округу в 2010 – 2012 годах**

№ п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Объемы ввода жилья в эксплуатацию (тыс. кв. м общей площади)		
		2010 год	2011 год	2012 год
1	2	3	4	5
1.	Южный федеральный округ	2668,1	2828,1	3512,1
1.1.	Республика Адыгея	45,2	35,6	40,8
1.2.	Республика Калмыкия	32,6	45,5	41,2
1.3.	Краснодарский край	1562,8	1790,8	2408,3
1.4.	Астраханская область	209,8	121,5	62,2
1.5.	Волгоградская область	341,7	269,3	345,7
1.6.	Ростовская область	476,0	565,4	613,9

Основные точки роста жилищного строительства в области определяются развитием территорий, условно формируемых агломерациями крупных городов, где создается основная потребность в жилье как за счет собственного населения, так и за счет миграционных процессов: Ростовская, Восточно-Донбасская агломерации и Волгодонская система расселения.

Ввод жилья в эксплуатацию на территории Ростовской области в 2010 – 2012 годах по городским округам приведен в таблице № 3. Ввод жилья в эксплуатацию на территории Ростовской области в 2010 – 2012 годах по муниципальным районам приведен в таблице № 4.

Таблица № 3

**ВВОД ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
на территории Ростовской области
в 2010 – 2012 году по городским округам**

№ п/п	Наименование муниципального образования	Ввод жилья в 2010 году (тыс. кв. м) факт		Ввод жилья в 2011 году (тыс. кв. м) факт		Ввод жилья в 2012 году (тыс. кв. м) факт	
		всего	средне-душевой	всего	средне-душевой	всего	средне-душевой
1	2	3	4	5	6	7	8
	Всего по области	1808,6	0,42	1880,3	0,44	1984,0	0,47
1.	г. Ростов-на-Дону	850,0	0,78	895,1	0,82	938,4	0,86

1	2	3	4	5	6	7	8
2.	г. Азов	48,0	0,58	50,6	0,61	51,6	0,62
3.	г. Батайск	90,0	0,80	92,1	0,81	92,2	0,80
4.	г. Волгодонск	59,2	0,35	63,6	0,37	64,8	0,38
5.	г. Гуково	12,1	0,18	14,3	0,22	11,8	0,18
6.	г. Донецк	23,6	0,47	23,1	0,46	17,4	0,34
7.	г. Зверево	0,9	0,04	1,2	0,05	2,7	0,11
8.	г. Каменск-Шахтинский	13,3	0,14	16,5	0,18	17,7	0,19
9.	г. Новочеркасск	78,1	0,46	79,1	0,47	87,6	0,52
10.	г. Новошахтинск	45,2	0,41	28,6	0,26	45,2	0,41
11.	г. Таганрог	88,1	0,34	99,0	0,39	110,2	0,43
12.	г. Шахты	65,4	0,27	70,0	0,29	76,3	0,32
	Итого по городским округам	1373,9	0,40	1433,2	0,41	1515,9	0,42

Таблица № 4

ВВОД ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
на территории Ростовской области
в 2010 – 2012 годах по муниципальным районам

№ п/п	Наименование муниципального образования	Ввод жилья в 2010 году, тыс. кв. м, факт		Ввод жилья в 2011 году, тыс. кв. м, факт		Ввод жилья в 2012 году, тыс. кв. м, факт	
		всего	средне-душевой	всего	средне-душевой	всего	средне-душевой
1	2	3	4	5	6	7	8
	Всего по области	1808,6	0,42	1880,3	0,44	1984,0	0,47
1.	Азовский район	47,9	0,51	51,5	0,55	55,3	0,59
2.	Аксайский район	80,1	0,78	68,4	0,66	82,0	0,80
3.	Багаевский район	10,0	0,29	10,1	0,29	10,3	0,29
4.	Белокалитвинский район	19,2	0,19	22,5	0,22	26,6	0,26
5.	Боковский район	3,0	0,20	3,3	0,22	3,4	0,22
6.	Верхнедонской район	2,5	0,12	2,7	0,14	2,7	0,14
7.	Веселовский район	4,0	0,15	4,4	0,17	5,0	0,19
8.	Волгодонской район	7,1	0,21	7,9	0,23	8,1	0,24
9.	Дубовский район	2,1	0,09	2,2	0,10	2,5	0,11
10.	Егорлыкский район	8,1	0,23	8,0	0,23	8,0	0,23
11.	Заветинский район	1,0	0,06	1,1	0,07	1,2	0,07
12.	Зерноградский район	9,7	0,17	10,6	0,18	10,2	0,18
13.	Зимовниковский район	2,2	0,06	2,7	0,07	2,5	0,07

1	2	3	4	5	6	7	8
14.	Кагальницкий район	7,5	0,25	8,1	0,27	8,4	0,28
15.	Каменский район	7,5	0,16	8,1	0,17	8,2	0,18
16.	Кашарский район	2,5	0,10	2,7	0,11	2,8	0,11
17.	Константиновский район	3,2	0,10	3,7	0,11	3,7	0,11
18.	Красносулинский район	13,5	0,16	14,1	0,18	14,2	0,18
19.	Куйбышевский район	2,8	0,19	3,6	0,24	3,2	0,22
20.	Мартыновский район	5,0	0,14	4,8	0,13	4,8	0,13
21.	Матвеево-Курганский район	7,5	0,17	7,7	0,18	7,8	0,18
22.	Миллеровский район	7,8	0,11	8	0,12	7,8	0,12
23.	Милютинский район	2,4	0,16	2,5	0,17	2,7	0,18
24.	Морозовский район	7,1	0,17	7,5	0,18	7,7	0,18
25.	Мясниковский район	26,0	0,65	27,9	0,69	22,4	0,56
26.	Неклиновский район	29,0	0,34	28,5	0,33	30	0,35
27.	Обливский район	2,3	0,12	3,1	0,17	3,1	0,17
28.	Октябрьский район	13,1	0,18	14,9	0,21	15,4	0,21
29.	Орловский район	3,5	0,09	3,7	0,09	3,8	0,09
30.	Песчанокопский район	4,6	0,15	4,8	0,16	4,9	0,16
31.	Пролетарский район	4,0	0,11	4,6	0,13	4,6	0,13
32.	Ремонтненский район	0,6	0,03	0,8	0,04	0,9	0,05
33.	Родионово-Несвета́йский район	4,8	0,20	5,0	0,21	5,2	0,22
34.	Сальский район	30,4	0,28	32	0,30	31,8	0,3
35.	Семикаракорский район	10,3	0,20	10,9	0,21	11,1	0,21
36.	Советский район	1,3	0,19	1,5	0,23	1,6	0,23
37.	Тарасовский район	4,2	0,14	3,7	0,13	4,4	0,15
38.	Тацинский район	4,7	0,12	4,9	0,13	4,1	0,11
39.	Усть-Донецкий район	7,0	0,21	8,6	0,26	8	0,24
40.	Целинский район	8,0	0,24	8,1	0,24	8,1	0,25
41.	Цимлянский район	8,2	0,24	8,6	0,25	10	0,29
42.	Чертковский район	3,7	0,10	3,7	0,10	3,8	0,10
43.	Шолоховский район	5,3	0,19	5,6	0,21	5,8	0,21
	Итого по муниципальным районам	434,7	0,20	447,1	0,21	468,1	0,21

В то же время необходимо отметить, что структура жилищного строительства в Ростовской области практически не изменилась. На рынке

жилья по-прежнему отмечается дисбаланс спроса и предложения. Существенной проблемой остается несоответствие структуры спроса на жилье семей со средними и умеренными доходами (то есть, доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть отнесенными к категории малоимущих) и предложения жилья в среднем и нижнем ценовых сегментах (экономического класса), что не позволяет обеспечить доступность приобретения жилья для основной части граждан.

Для обеспечения доступности жилья для граждан со средними доходами создаются условия для освоения новых территорий жилищного строительства, определенных документами территориального планирования, путем упрощения процедур получения земельных участков, обеспечения участков инженерной и транспортной инфраструктурой.

В 2008 – 2012 годах в области реализовано 1153,6 га земельных участков в целях жилищного строительства, в том числе под комплексное освоение.

Информация о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков или по продаже в собственность земельных участков в 2008 – 2012 годах приведена в таблице № 5.

Таблица № 5

ИНФОРМАЦИЯ
о проведении аукционов по продаже права
на заключение договоров аренды земельных участков или
по продаже в собственность земельных участков в 2008 – 2012 годах

№ п/п	Муниципальное образование	Реализовано земельных участков в 2008 – 2010 году (га)	Реализовано земельных участков в 2011 году (га)	Реализовано земельных участков в 2012 году (га)
1	2	3	4	5
	Всего по области	739,20	177,30	237,10
1.	г. Ростов-на-Дону	6,19	0,25	71,70
2.	г. Азов	189,46	0,94	0,48
3.	г. Батайск	15,19	10,22	16,94
4.	г. Волгодонск	108,83	12,50	11,73
5.	г. Новочеркасск	1,89	1,80	2,37
6.	г. Новошахтинск	22,15	2,13	1,06
7.	г. Таганрог	2,28	28,79	3,56
8.	г. Шахты	16,50	3,23	5,52
9.	Азовский район	80,10	5,13	5,57
10.	Аксайский район	31,70	36,40	5,47

Вышеуказанные 10 муниципальных образований строят 80 процентов от общего объема вводимого в эксплуатацию жилья в области. В сотрудничестве с ними сформирован адресный перечень перспективных территорий комплексного

освоения в целях жилищного строительства и их обеспеченности инженерно-транспортной инфраструктурой на перспективу до 2020 года.

В то же время необходимо отметить отсутствие достаточного количества земельных участков в целях жилищного строительства на территории городов Новочеркаска, Таганрога и Ростова-на-Дону, в которых вводится в эксплуатацию наибольшее количество жилья в Ростовской области.

Крайне низкими темпами осуществляется работа по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий перспективной жилой застройки. Отсутствие необходимого финансирования для развития инженерной инфраструктуры, в первую очередь, развития водоснабжения и электроснабжения перспективных территорий, является сдерживающим фактором развития жилищного строительства.

Удорожание строительства обусловлено преобладанием точечной застройки жилья по индивидуальным проектам, постоянным ростом цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, оборудование.

Стоимость одного квадратного метра строящегося жилья повышает существующая практика возложения на застройщиков жилых домов затрат, связанных с дополнительными нагрузками по развитию и обустройству магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры.

3. Тенденции развития жилищного строительства в Ростовской области

Все мероприятия Стратегии направлены на развитие жилищного строительства в Ростовской области.

Первым направлением Стратегии является снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса.

В рамках данного направления будут реализованы как общие меры по стимулированию строительства жилья экономического класса, развитию некоммерческих форм жилищного строительства, в том числе жилищно-строительными кооперативами, так и реализован приоритетный проект по повышению доступности жилья для экономически активного населения (домохозяйств) за счет увеличения объемов строительства жилья экономического класса.

Поддержка массового жилищного строительства будет реализовываться путем повышения эффективности мер градостроительного регулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками, развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктуры, развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций, реализации мер технической политики и политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

В целях развития конкуренции на рынках жилищного строительства и стройматериалов будут применяться общие антимонопольные меры, а также реализованы меры по снижению барьеров входа на рынок новых участников,

расширению возможностей доступа к заемному финансированию жилищного строительства.

Исходя из стратегии экономического развития области, современного состояния ее хозяйственного комплекса, сложившейся системы расселения и общемировых тенденций в градостроительстве, выдвигается концепция эволюционного преобразования градостроительных систем области на основе принципов устойчивого развития территории.

Переход к рыночным отношениям создает существенные предпосылки изменения самого процесса градообразования, поскольку в отличие от прошлого размещение производств не диктуется сверху, а становится прерогативой поселения, территории.

Первоочередной задачей градостроительного развития Ростовской области является укрепление сложившейся системы расселения путем формирования внутриобластного расселенческого каркаса, связывающего тангенциально-направленными скоростными дорогами основные 9 центров групповых систем расселения Ростовской области – г. Ростов-на-Дону, г. Шахты, г. Каменск-Шахтинский, г. Миллерово, ст. Вешенская, г. Морозовск, г. Волгодонск, г. Цимлянск, ст. Ремонтное и г. Сальск.

Предлагается выделение 9 внутриобластных территориально-экономических округов с городами и крупными поселениями, являющимися центрами структуроформирующих узлов в планировочном каркасе территории, что дает возможность равномерного культурно-бытового обслуживания всей территории Ростовской области.

Это выделение является социально-функциональной программой, которая в проекте, а потом в реальности даст возможность достижения максимального соответствия пространственного решения заданной социально-функциональной программе.

Целью является оптимизация материально-пространственных условий всех многообразных процессов социального воспроизводства, осуществляемых в поселениях – центрах и округах расселения.

Создание 9 внутриобластных округов необходимо для совершенствования градостроительными мерами единой системы расселения области; формирования опорного каркаса расселения, образуемого сетью региональных центров (центров округов), дополняемого взаимосвязанными системами населенных мест; развития центров разной величины; создания единой системы городского и сельского расселения; уменьшения региональных диспропорций в расселении; формирования единой системы природоохраны, обеспечиваемой сетью природных парков, заповедников, заказников.

Особыми объектами градостроительного планирования являются две городские агломерации, формирующиеся на территории области (Ростовская и Восточно-Донбасская), которые в перспективе сольются в единую Ростовскую конурбацию.

Граница этой конурбации будет практически совпадать с внешними границами всех пригородных зон городов области за исключением пригородной зоны Волгодонска, а общая численность ее населения составит около

3,5 млн. человек, то есть около 75 процентов перспективной численности населения области.

На территории региона актуальна поддержка как проектов комплексного освоения новых территорий, так и развитие уже застроенных территорий.

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

Для проведения комплексного анализа и поиска возможных резервных территорий для градостроительного освоения необходимо принять ряд исходных положений, которые позволят определить ориентировочное направление развития как в целом всей системы расселения, так и отдельных городских и сельских населенных пунктов, в том числе:

в перспективе стоит задача добиться определенной стабилизации современной численности населения области, что потребует развития и укрепления сложившейся сети городов, совершенствования планировочной структуры городских агломераций, развития процессов перехода от точечного города к городской агломерации и обширной зоне интенсивного освоения, когда большие города теряют своих жителей в пользу муниципалитетов в пригородах (субурбанизация) и внесения городского образа жизни в сельскую местность (рурализация);

структура современной системы расселения сформировалась и вполне отвечает сложившемуся хозяйственному комплексу. Основные усилия нового градостроительного освоения должны быть связаны с сохранением и укреплением потенциала городов, качественным улучшением условий жизни населения как в городской, так и в сельской местности.

имеется объективная необходимость укрепления планировочного каркаса наиболее урбанизированной части области путем строительства новых скоростных автомагистралей, что позволит в перспективе объединить практически все крупные города области в единую городскую агломерацию с более чем 2-миллионным населением;

дальнейшее развитие производственного потенциала области не потребует значительных по площади территорий, а скорее, наоборот, по аналогу со странами с развитой рыночной экономикой, новые, главным образом, перерабатывающие предприятия будут рассредоточены по территории области и привязаны к малым и средним городам, поселкам городского типа и сельским центрам;

главным лимитирующим фактором дополнительного развития крупных промышленных объектов является дефицит водных ресурсов, который в перспективе будет усугубляться.

Поиск резервных территорий для нового градостроительного освоения связан, с одной стороны, с прогнозом пространственного развития городов, и, с другой стороны, с необходимостью в условиях рыночной экономики диверсифицированного подхода к набору, размерам и качественным показателям отбираемых площадок.

Пространственное развитие городов связано, в свою очередь, с их размерами и статусом или рангом, положением в системе расселения, территориальными возможностями (как в пределах городской черты, так и на территории прилегающих к нему сельских районов), научно-техническим и инновационным потенциалом, развитием транспортной инфраструктуры, а также инженерно-геологической характеристикой и особенностями природных условий.

Задачи, связанные с развитием жилищного строительства, должны быть направлены на повышение доступности жилья для населения путем массового строительства жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также ценовой доступности, что позволит обеспечить достижение целевых значений ввода жилья в эксплуатацию.

В целях формирования информационной базы для планирования, мониторинга и оценки эффективности реализации политики по увеличению объемов жилищного строительства предусматривается создание или модернизация системы сбора, хранения и анализа информации по ключевым характеристикам развития земельного и жилищного рынков регионов (цены на рынке жилья, включая цены на рынке купли-продажи и аренды жилья, себестоимость жилищного строительства, стоимость земли для различных вариантов использования, наличие свободных мощностей коммунальной инфраструктуры, наличие свободных строительных мощностей, показатели развитости социальной инфраструктуры и т.д.).

В сфере развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций политика будет направлена на внедрение новых современных индустриальных технологий жилищного строительства, совершенствование законодательства в целях проведения институциональных преобразований для создания благоприятных условий развития и более эффективного управления комплексом и повышения его конкурентоспособности.

Вторым направлением Стратегии является развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В рамках данного направления будут реализованы меры по развитию двух сегментов рынка арендного жилья:

- арендного жилищного фонда коммерческого использования;
- арендного жилищного фонда некоммерческого использования.

В рамках развития арендного жилищного фонда коммерческого использования будут созданы условия для развития частного жилищного фонда, жилые помещения которого предоставляются, в первую очередь, внаем на длительный срок (более пяти лет), и интеграция сегментов арендного жилья (индивидуальных наймодателей и бизнес-наймодателей) при обеспечении равных условий для всех участников рынка.

В рамках развития арендного жилищного фонда некоммерческого использования будут созданы условия для строительства жилья для предоставления по договору некоммерческого найма гражданам, которым не доступны приобретение жилья в собственность и получение в наем частного жилья, но не имеющим права на наем жилья социального использования. Условия предоставления жилья в некоммерческий наем должны обеспечивать покрытие затрат собственника на строительство и содержание такого жилья без извлечения прибыли из такой деятельности.

В рамках государственной поддержки развития арендного жилищного фонда, предоставляемого по договорам некоммерческого найма, будет обеспечено бесплатное предоставление земельных участков для строительства арендных многоквартирных и жилых домов, предоставление государственных (муниципальных) гарантий при получении кредита организациям в целях строительства арендных многоквартирных домов.

Меры по стимулированию реализации хозяйствующими субъектами инвестиционных проектов в сфере строительства арендного жилья как коммерческого, так и некоммерческого использования предполагают предоставление льготного налогового режима собственникам арендного жилья, в том числе установление возможности такими собственниками упрощенной системы налогообложения на основе патента, создание условий для использования механизма проектного среднесрочного кредитования строительства домов арендного жилищного фонда под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов, а также бесплатное предоставление земельных участков для строительства домов арендного жилищного фонда лицам, которым в рамках реализации проектов государственно-частного партнерства такие земельные участки предоставляются по результатам аукционов при условии предоставления жилых помещений в построенных домах по договору некоммерческого найма и по цене, не превышающей цены, определённой по результатам таких аукционов.

Также будет проанализирована целесообразность предоставления льгот по налогу на прибыль застройщикам при строительстве жилых домов арендного жилищного фонда, в том числе льгот по доходу от паев участникам закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

Будут созданы условия для долгосрочного ипотечного кредитования приобретения домов арендного жилищного фонда или новации строительных кредитов в долгосрочные ипотечные кредиты. В целях повышения доступности арендного жилья юридическим лицам, заинтересованным в создании арендного жилищного фонда, открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – ОАО «АИЖК») будет предложен новый ипотечный продукт «Арендное жильё», включающий

требования к ипотечным кредитам, которые могут предоставляться кредитными организациями юридическим лицам на цели строительства или приобретения многоквартирных домов, предназначенных для сдачи внаем.

Возврат такого кредита осуществляется компанией-заемщиком за счет поступающей платы за наем жилого помещения. ОАО «АИЖК» будет выкупать кредиты, соответствующие требованиям продукта, снимая с кредитных организаций долгосрочные риски, связанные с удержанием таких долгосрочных кредитов, а также возмещая ликвидность.

Кроме того, предполагается участие Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС») в предоставлении земельных участков для строительства домов арендного жилищного фонда и создании условий подключения построенных объектов к коммунальной инфраструктуре, а также участие Фонда содействия реформированию ЖКХ в реализации программ по созданию некоммерческого арендного жилищного фонда в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 г.

Создание сектора арендного жилья в муниципальных образованиях Ростовской области позволит улучшить жилищные условия граждан, в том числе имеющих невысокий уровень доходов.

В период действия Стратегии необходимо разработать план действий по формированию, предоставлению и освоению земельных участков, на которых планируется реализация мероприятий по созданию арендного жилья.

Строительство арендных жилых домов будет осуществляться в городах и районах области, в первую очередь, нуждающихся в притоке квалифицированных трудовых ресурсов.

С целью минимизации стоимости строительства арендного жилья, необходимо осуществлять строительство за счет внедрения типовых решений и экономичных, энергоэффективных и энергосберегающих технологий.

Кроме того, органам местного самоуправления рекомендуется увеличить объемы строительства жилищного фонда социального использования в целях обеспечения жильем малоимущих граждан и других лиц, принятых на учет в целях предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

Третьим направлением политики является поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья, а также создание специальных условий жилищного кредитования.

Основными формами поддержки граждан будут предоставление социальных выплат на приобретение жилья (строительство индивидуального жилья), в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, субсидирование процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

В рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Правительством Ростовской области реализуются следующие мероприятия:

разработан комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание при поддержке муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе;

предоставление мер государственной поддержки в целях приобретения жилья молодым семьям;

реализация специальных условий ипотечного кредитования отдельных категорий граждан (молодых семей, многодетных семей, работников бюджетной сферы, молодых ученых, ветеранов боевых действий в Афганистане и Чеченской Республике, молодых учителей);

развитие ипотечно-накопительной системы;

реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, на территории области будет продолжено оказание таких мер государственной поддержки граждан, как:

реализация мероприятий по обеспечению жилыми помещениями по договору найма специализированного жилого фонда детей-сирот в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

предоставление жилых помещений по договорам социального найма семьям, в составе семьи которых имеется десять и более несовершеннолетних детей либо трое и более детей-близнецов, во исполнение Областного закона от 27.02.2007 № 633-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями Ростовской области по предоставлению жилых помещений отдельным категориям граждан»;

предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья в Ростовской области в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050;

оказание содействия переселяемым из ветхого жилья гражданам в приобретении (строительстве) жилья взамен сносимого в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.07.2005 № 428 «О порядке предоставления межбюджетных трансфертов на реализацию программ местного развития и обеспечение занятости для шахтерских городов и поселков».

Четвертым направлением реализации Стратегии будет дальнейшее совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования.

Политика по развитию рынка жилья будет направлена на обеспечение эффективного оборота жилья на рынке, снижения издержек при совершении сделок с жильем, усиление защиты жилищных прав.

Будет осуществляться дальнейшее развитие единой системы регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости в целях повышения эффективности и снижения рисков

сделок на рынке жилья, в том числе усиления защиты зарегистрированных прав граждан на жилые помещения, сокращения времени и средств на оформление прав и сделок в жилищной сфере и в сфере ипотечного кредитования, использования обобщенных данных системы в качестве информационного источника для анализа рынка жилья всеми заинтересованными сторонами.

Государственная политика в сфере развития ипотечного жилищного кредитования, в соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, будет направлена на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, кредитов для застройщиков, снижение и эффективное распределение рисков кредитования между всеми участниками рынка, расширение ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования за счет приоритетного развития внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг.

Будут разработаны долгосрочные меры, направленные на совершенствование законодательства с целью развития рынка ипотечных ценных бумаг, в том числе развитие депозитарного учета и введение номинального держателя закладных, введение особого режима банковских счетов с целью защиты прав владельцев ипотечного покрытия, а также совершенствование процедуры обращения взыскания на заложенные жилые помещения.

Будет продолжено развитие институтов страхования ответственности заемщика по ипотечным жилищным кредитам за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату ипотечного жилищного кредита, а также страхования финансовых рисков кредитора.

В государственной политике в сфере развития ипотечного жилищного кредитования активное участие будет принимать ОАО «АИЖК».

Основные направления развития жилищного строительства в области на ближайшую и среднесрочную перспективы формируются с учетом ситуации на рынке жилья, проекта Схемы территориального планирования области, планирования размещения производительных сил, существующих и прогнозируемых потребностей населения в жилье и его покупательской способности, Стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года, инициатив федеральных и областных органов государственной власти в данной сфере.

Исходя из анализа существующей потребности в жилье, структуры спроса, планируемого бюджетного финансирования основных направлений жилищного строительства, наличия сырьевой базы имеющихся и планируемых к реализации производств предприятий строительной индустрии, предусматриваются следующие объемы ввода жилья в Ростовской области: в 2013 году – 2 121,0 тыс. кв. м, в 2014 году – 2 310,0 тыс. кв. м, в 2015 году – 2 536,0 тыс. кв. м, в 2016 году – 2 811,0 тыс. кв. м, в 2017 году – 3 152,9 тыс. кв. м, в 2018 году – 3 589,4 тыс. кв. м, в 2019 году – 4 166,3 тыс. кв. м, в 2020 году – 4 841,2 тыс. кв. м.

Для реализации поставленных задач по увеличению объемов жилищного строительства необходимо привлечь инвестиции, которые позволят обеспечить ввод жилья на заданном уровне.

Необходимые дополнительные инвестиции для наращивания объемов ввода жилья в Ростовской области в 2013 – 2020 годах приведены в таблице № 6.

Таблица № 6

НЕОБХОДИМЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ
для наращивания объемов ввода жилья в Ростовской области в 2013 – 2020 годах

№ п/п	Период (годы)	Ввод жилья (тыс. кв. м)	Прирост ввода жилья к базовому году (тыс. кв. м)	Значение индекса-дефлятора* (процентов)	Реальная средняя стоимость строительства 1 кв. м с учетом инфляции (тыс. рублей)	Стоимость строительства жилья, дополнительно вводимого к базовому уровню (тыс. рублей)
1	2	3	4	5	6	7
1.	2012 (базовый год)	1 984,0	–	–	32,98	–
2.	2013	2 121,0	137,0	105,6	34,83	4 771 710,00
3.	2014	2 310,0	326,0	104,8	36,50	11 899 000,00
4.	2015	2 536,0	552,0	105,8	38,62	21 318 240,00
5.	2016	2 811,0	827,0	106,2	41,01	33 915 270,00
6.	2017	3 152,9	1 168,9	106,8	43,80	51 197 820,00
7.	2018	3 589,4	1 605,4	106,8	46,78	75 100 612,00
8.	2019	4 166,3	2 182,3	105,9	49,54	108 111 142,00
9.	2020	4 841,2	2 857,2	105,2	52,11	148 888 692,00
10.	Итого	–	9 655,8	–	–	455 202 486,00

* Приведены значения, рассчитанные Министерством экономического развития Российской Федерации на период 2014 – 2016 годов в прогнозе «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов» и на период до 2030 года.

Себестоимость строительства жилья на прогнозируемый период рассчитана с учетом коэффициента-дефлятора. Таким образом, в сопоставимых ценах в жилищное строительство в области в период действия Стратегии должно быть направлено дополнительно более 455 млрд. рублей, чтобы обеспечить требуемый рост объемов ввода жилья. Это цена вопроса интенсивного развития жилищного строительства в регионе, и, одновременно, необходимые затраты для обеспечения экономического роста области, поскольку строительство привлечет за собой инвестиции в смежные отрасли и в торговый оборот в целом.

Ростовская область располагает значительными объемами разведанных и оцененных запасов полезных ископаемых, пригодных для производства строительных материалов. Их прогнозные ресурсы являются надежным резервом для восполнения перспективных потребностей строительной индустрии и жилищного строительства. Прогнозные показатели развития минерально-сырьевой базы промышленности строительных материалов в 2013 – 2020 годах приведены в таблице № 7.

Таблица № 7

ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
развития минерально-сырьевой базы
промышленности строительных материалов в 2013 – 2020 годах

№ п/п	Перечень важнейших видов продукции	Единица измерения	Отчет		Прогноз							
			2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Добыча полезных ископаемых												
	Материалы строительные нерудные, из них:	тыс. куб. м	10128,5	14188,0	15308,9	15890,6	16669,2	17552,7	18535,7	19462,4	20260,4	20989,8
1.	Галька, гравий, щебень	тыс. куб. м	–	9148,7	9871,4	10246,6	10748,6	11318,3	11955,5	12553,3	13068,0	13538,4
2.	Камень природный дробленый	тыс. куб. м	–	389,9	420,7	436,7	458,1	482,4	500,5	525,5	547,0	566,7
3.	Песок природный	тыс. куб. м	–	4649,4	5016,7	5207,3	5462,5	5752,0	6079,7	6383,7	6645,4	6884,6

Производство строительных материалов в Ростовской области имеет определенный потенциал в отношении возможностей роста объемов производства за счет инвестиционной привлекательности региона.

В качестве основных направлений для разрешения проблемы увеличения производства строительных материалов, изделий и конструкций в целях удовлетворения потребностей строительной отрасли определены следующие:

обеспечение рынка строительных материалов энергосберегающими, экологическими, конкурентоспособными стройматериалами, изделиями и конструкциями по доступным ценам;

повышение технологического и технического уровня предприятий и качества выпускаемой продукции.

Прогнозные показатели производства основных видов продукции промышленности строительных материалов в 2013 – 2020 годах приведены в таблице № 8.

ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
производства основных видов продукции
промышленности строительных материалов в 2013 – 2020 годах

№ п/п	Перечень важнейших видов продукции	Единица измерения	Отчет		Прогноз							
			2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Обрабатывающие производства												
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, из них:												
1.	Кирпич керамический неогнеупорный	млн. усл. кирпичей	392,9	393,6	418,8	443,1	469,7	500,7	530,7	562,6	596,3	632,1
2.	Известь строительная	тыс. тонн	108,6	121,3	129,1	136,5	144,7	154,3	163,6	173,4	183,8	194,8
3.	Плитка тротуарная	тыс. кв. м	984,1	1436,5	1528,4	1617,1	1714,1	1827,2	1936,8	2053,0	2176,2	2306,8
4.	Конструкции и детали сборные железобетонные	тыс. куб. м	354	398,9	424,4	449,0	476,0	507,4	537,8	570,1	604,3	640,6
5.	Бетон, готовый для заливки	тыс. куб. м	460,2	449,9	478,7	506,5	536,8	572,3	606,6	643,0	681,6	722,5
6.	Раствор строительный	тыс. куб. м	13,1	13,1	13,9	14,7	15,6	16,7	17,7	18,8	19,9	21,1
7.	Материалы кровельные и гидроизоляционные рулонные из асфальта или аналогичных материалов	тыс. кв. м	600	840	893,8	945,6	1002,3	1068,5	1132,6	1200,6	1272,6	1349,0

4. Основные проблемы, риски и конкурентные преимущества развития жилищного строительства Ростовской области

Актуальная проблема жилищно-строительного комплекса – финансовая недостаточность предприятий, в связи с чем производственная деятельность осуществляется за счет использования заемных средств.

Увеличение объемов жилищного строительства сдерживает несоответствие стоимости жилья платежеспособному спросу населения. Темпы роста жилищного строительства сдерживают также: недостаток свободных земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, многоступенчатость и непрозрачность административных процедур предоставления земельных участков, сложность и затратность процедуры подключения планируемых объектов нового строительства к системам инженерной инфраструктуры поселений.

Важной проблемой является предоставление жилья в социальный наем малоимущим гражданам. Основной проблемой в этой сфере является отсутствие финансовых возможностей у муниципальных образований Ростовской области по строительству и приобретению жилья для предоставления в социальный наем.

Кроме того, сдерживающим фактором для органов местного самоуправления является возможность бесплатной приватизации муниципального жилья, предоставленного по договору социального найма.

Низкие доходы населения, отсутствие собственных накоплений у граждан, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам являются негативными факторами повышения доступности ипотечных кредитов.

Таким образом, несмотря на создание в регионе основ функционирования рынка жилья, из-за неразвитости рыночных институтов жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья, высокого уровня рисков и издержек на рынке реальное приобретение и строительство жилья с использованием рыночных механизмов доступно ограниченному кругу граждан.

Крайне низкими темпами осуществляется работа по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий перспективной жилой застройки. Отсутствие необходимого финансирования для развития инженерной инфраструктуры, в первую очередь, развитие водоснабжения и электроснабжения перспективных территорий является сдерживающим фактором реализации программы развития жилищного строительства.

В целях выяснения проблем, сдерживающих развитие жилищного строительства, а также выявления возможностей более эффективного использования имеющихся ресурсов для обеспечения потребных темпов развития жилищного строительства, осуществлен стратегический анализ развития строительного комплекса по методике SWOT. Результаты стратегического анализа развития строительного комплекса по методике SWOT приведены в таблице № 9.

**РЕЗУЛЬТАТЫ СТРАТЕГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
развития строительного комплекса по методике SWOT**

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
1	2
<p>1. Реализация на территории Ростовской области приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральной целевой программы «Жилище» (далее – ФЦП «Жилище»), областной долгосрочной целевой программы по развитию жилищного строительства.</p> <p>2. Финансовая государственная поддержка жилищных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов, переселению граждан из аварийного жилищного фонда и обеспечения жильем молодых семей.</p> <p>3. 100 процентов обеспеченности городских округов, муниципальных районов и поселений градостроительной документацией в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>4. Наличие свободных территорий у сельских муниципальных образований для использования их под селитебные зоны.</p> <p>5. Развитие электронной системы предоставления государственных услуг.</p> <p>6. Высокий уровень газификации населенных пунктов области сетевым природным газом.</p> <p>7. Благоприятные климатические условия, позволяющие производить строительные работы круглогодично.</p> <p>8. Достаточно развитая сеть строительных организаций и</p>	<p>1. Недостаточно развитая инженерная и транспортная инфраструктура (сети водо-, тепло- и энергоснабжения), особенно в сельских населенных пунктах.</p> <p>2. Развитие сети объектов инфраструктуры отстает от застройки жилыми массивами.</p> <p>3. Границы отдельных городских территорий ограничены, что сдерживает расширение зон для массового жилищного строительства.</p> <p>4. Сложная процедура градостроительной подготовки территорий в целях отведения земли для строительства жилья.</p> <p>5. Снижение спроса на строительство крупнопанельного домостроения.</p> <p>6. Недостаточное количество подготовленных земельных участков для осуществления массового жилищного строительства.</p> <p>7. Мощности по производству мелкоштучных стеновых материалов нуждаются в техническом перевооружении и расширении.</p> <p>8. Наличие аварийного фонда, подлежащего сносу, и жилищного фонда с высоким уровнем износа (свыше 70 процентов), требующего ремонта и реконструкции.</p> <p>9. Недостаточная развитость механизма ипотечного жилищного кредитования и других финансовых программ по приобретению жилья, в том числе высокие процентные ставки банков по ипотечному кредитованию.</p> <p>10. Снижение уровня инвестиционной</p>

1	2
<p>предприятий по производству местных строительных материалов.</p> <p>9. Наличие спроса на жилье на первичном и вторичном рынках.</p> <p>10. Наличие достаточно развитых первичного и вторичного рынков жилья для удовлетворения спроса населения.</p> <p>11. Разнообразие типов строящегося жилья.</p> <p>12. Наличие проектных институтов и архитектурных мастерских, способных обеспечить потребности объектов архитектуры и строительства в проектной документации</p>	<p>активности населения области – несоответствие покупательной способности и ценовых предложениям рынка жилья.</p> <p>11. Слабая осведомленность жителей о действующих программах жилищного строительства.</p> <p>12. Несовершенство законодательства по отдельным вопросам жилищной политики.</p> <p>13. Отсутствие контроля за стоимостью подключения жилых домов к сетям инженерной инфраструктуры.</p> <p>14. Недостаточный уровень налогового администрирования</p>
Возможности (О)	Угрозы (Т)
<p>1. Увеличение объемов строительства и ввода жилья.</p> <p>2. Создание новых, расширение и техническое перевооружение мощностей по производству изделий, конструкций и материалов для жилищного строительства.</p> <p>3. Снижение стоимости построенного жилья за счет конкуренции между застройщиками.</p> <p>4. Снижение себестоимости строительства жилья.</p> <p>5. Подготовка земельных участков, обеспечение их инженерной инфраструктурой для развития жилищного строительства.</p> <p>6. Использование в жилищном строительстве новых прогрессивных технологий быстровозводимого домостроения с применением современных экономичных строительных материалов.</p> <p>7. Рост обеспеченности населения благоустроенным жильем.</p> <p>8. Развитие малоэтажного и коттеджного строительства.</p> <p>9. Строительство жилья с локальными системами жизнеобеспечения.</p> <p>10. Получение государственной</p>	<p>1. Сокращение объемов финансирования строительства объектов социального назначения и жилья.</p> <p>2. Рост цен на строительные материалы и жилье.</p> <p>3. Сокращение территорий в границах муниципальных образований, используемых под расширение селитебных зон.</p> <p>4. Наличие несанкционированного строительства.</p> <p>5. Спад уровня занятости населения в сельских поселениях и снижение возможности в приобретении жилья.</p> <p>6. Недостаточная финансовая обеспеченность муниципальными бюджетами подпрограмм в составе ФЦП «Жилище».</p> <p>8. Усиление социальной напряженности вследствие невозможности приобретения жилья населением.</p> <p>9. Сокращение жилищного фонда из-за повышения степени износа жилья и перевода его в аварийное.</p> <p>10. Высокие расценки за присоединение к действующей инфраструктуре при строительстве жилья</p>

1	2
<p>поддержки для реализации крупных инфраструктурных проектов на территории области, в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, регионального бюджета и местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов и на переселение из аварийного жилищного фонда</p> <p>11. Снижение стоимости и сроков строительства жилья за счет внедрения типовых проектов жилых домов.</p> <p>12. Расширение земельных участков под жилищное строительство через вторичную застройку устаревшего жилищного фонда.</p> <p>13. Создание условий для получения земельных участков под строительство доступного жилья с использованием его в дальнейшем по договорам социального найма.</p> <p>14. Организация служб менеджмента для учета спроса на разнообразные типы жилья</p>	

5. Основные цели и задачи развития жилищного строительства в Ростовской области

Целями Стратегии развития жилищно-строительного комплекса являются: создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан;

обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений;

стимулирование отдельных видов деятельности на рынке жилья;

оказание поддержки отдельным категориям граждан при приобретении и найме жилья.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи:

обеспечение роста предложений комфортного жилищного фонда на рынке жилья, соответствующего потребностям различных групп населения, формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений (элитное, экономкласса, под социальный наем, многоэтажное и т. д.);

обеспечение сбалансированного развития новых и ранее застроенных территорий путем организации территориального планирования и упрощение процедур получения земельных участков и технических условий на подключение для строительства жилья путем создания при администрациях муниципальных образований служб по принципу «одного окна»;

обеспечение модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и земельных участков для жилищного строительства инженерной и транспортной инфраструктурой;

переход к современным энергосберегающим архитектурно-строительным решениям и формирование эффективного рынка строительной индустрии (реконструкция, техническое перевооружение и создание новых производств по выпуску строительных материалов, конструкций и изделий для жилищного строительства, внедрение новых технологий быстровозводимого жилья);

исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных областным законодательством;

выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

реализация дополнительных мер государственной поддержки при приобретении жилья отдельным категориям граждан;

оказание государственной поддержки производителям, специализирующимся в жилищно-строительном комплексе;

обеспечение зон жилищной застройки объектами социальной инфраструктуры;

развитие конкуренции на рынке жилья;

ресурсное обеспечение строительного комплекса;

ликвидация аварийного жилищного фонда;

вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономкласса;

создание условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков;

содействие внедрению новых современных, энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве;

развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры;

повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;

содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

6. Нормативно-правовая основа развития жилищного строительства в Ростовской области

Нормативно-правовой основой Стратегии являются:

Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»;

государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.11.2012 № 2227-р;

федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 – 2015 годы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050;

Стратегия социально-экономического развития Ростовской области до 2020 года, утвержденная постановлением Законодательного Собрания Ростовской области от 30.10.2007 № 2067;

государственная программа Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области», утвержденная постановлением Правительства Ростовской области от 25.09.2013 № 604;

Схема территориального планирования Ростовской области, утвержденная постановлением Администрации Ростовской области от 21.12.2007 № 510.

7. Механизмы и основные инструменты реализации Стратегии

Для достижения стратегических целей и решения задач по развитию жилищно-строительного комплекса требуется реализовать следующие мероприятия:

совершенствование нормативной и законодательной базы в сфере градостроительной деятельности;

использование программных методов решения стратегических задач;

устранение ограничений на рост предложения строящегося жилья и создание условий, стимулирующих развитие жилищно-строительного комплекса;

привлечение средств для развития жилищно-строительного комплекса с использованием механизмов кредитования и государственной поддержки;

ресурсное обеспечение стратегических задач.

Основным механизмом реализации Стратегии является комплекс мер по активизации инвестиционной деятельности в жилищном строительстве, включающий:

комплексное освоение территорий и предоставление земельных участков, подготовленных для строительства доступного жилья;

развитие промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов;

развитие свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками;

формирование политики, направленной на создание нового облика городов и сел области с сочетанием разнообразных типов строительства;

взаимодействие органов исполнительной власти Ростовской области и органов местного самоуправления с предприятиями и организациями

строительного комплекса области для снятия барьеров по предложению жилья на рынке;

консолидация средств всех уровней бюджета и повышение инвестиционной привлекательности региона в сфере жилищного строительства и строительной индустрии;

широкое применение механизма земельной ипотеки развитие ипотечного рынка;

эффективная работа института найма жилья в рыночных условиях;

оказание адресной поддержки населению при приобретении и содержании жилья, улучшения жилищных условий (при условии постоянного уточнения роста доходов населения);

увеличение объемов строительства жилья с применением типовых проектов жилых домов и подготовки исходно-разрешительной документации;

обеспечение муниципальных образований градостроительной документацией, выделение на их территории участков для нового строительства жилья;

развитие ипотечного жилищного кредитования;

8. Ожидаемые результаты реализации Стратегии

Предлагаемые мероприятия для достижения стратегических целей и решения задач по развитию жилищно-строительного комплекса предусматривают следующее.

Наращивание объемов жилищного строительства на основе современных, эффективных, энергосберегающих и архитектурно-строительных систем для обеспечения доступности жилья и комфортных условий проживания для всех категорий граждан вне зависимости от их доходов, в том числе с учетом необходимости увеличения объемов выбытия жилья наихудшего качества. При этом в сельских населенных пунктах планируется развитие жилья в сложившихся темпах, в городах с промышленным потенциалом ожидается рост темпов ввода жилья и достижение его к 2020 году не менее одного квадратного метра на одного жителя в год.

Получат развитие все виды жилищного строительства, отвечающие потребностям различных групп населения, включая многоэтажное и малоэтажное индустриальное домостроение, а также индивидуальное жилищное строительство. Для снижения себестоимости жилищного строительства предусматривается внедрение новых технологий и материалов, включая развитие малоэтажного, индустриального и быстровозводимого домостроения. Повысится доступность жилья для всех категорий населения и обеспечения к 2020 году для граждан возможности приобретения жилья с использованием собственных и кредитных средств.

Проведение жилищной политики по отношению к различным группам населения, состоящей в:

обеспечении жильем отдельных категорий граждан, определенных областным и федеральным законодательством;

ликвидации аварийного жилья;

создании системы мер поддержки для граждан с умеренными доходами (с доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть отнесенными к категории малоимущих);

увеличении доли семей, не нуждающихся в государственной поддержке.

В целях увеличения обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры предусматривается развитие материальной базы социальной сферы, рост благоустроенных образовательных, медицинских учреждений, учреждений культуры и спорта, объектов выставочно-ярмарочной деятельности (центры и площадки), ориентированной, в конечном счете, на повышение инвестиционной привлекательности территории.

Практическое значение планируемых результатов реализации Стратегии заключается в обеспечении:

достижения средней обеспеченности общей площадью жилья на уровне 31 кв. м к 2020 году;

достижения такого уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;

формирования рынка арендного жилищного фонда и развития некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года) на 20 процентов к 2020 году;

увеличения доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жилье на рынке, построить индивидуальное жилье;

достижения уровня соответствия жилищного фонда современным условиям энергоэффективности, экологическим требованиям, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.).

Начальник общего отдела
Правительства Ростовской области

В.В. Сечков