

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОДА ПЕРЕСЛАВЛЯ-ЗАЛЕССКОГО

ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 29.08.2018 № ПОС.03-1226/18

г. Переславль-Залесский

О концепции городской целевой программы

«Жилище» на 2019-2021 годы

На основании Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Правительства Ярославской области от 26.01.2011 №9-п «Об утверждении региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области» на 2011-2020 годы», в целях реализации на территории городского округа города Переславля-Залесского Стратегии социально-экономического развития городского округа город Переславль-Залесский на 2009-2020 годы, утвержденной решением городской Думы г. Переславля-Залесского Ярославской области от 23.04.2009 № 57,

Администрация города Переславля-Залесского постановляет:

 1. Утвердить концепцию городской целевой программы «Жилище» на 2019- 2021 годы согласно приложению.

2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Переславля-Залесского.

 3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель Главы Администрации

города Переславля-Залесского Р.И. Бадаев

 Приложение

 к постановлению Администрации

 городского округа города

 Переславля-Залесского

 от 29.08.2018 № ПОС.03-1226/18

**Концепция городской целевой программы**

**«Жилище» на 2019-2021 годы**

 **1. Стратегическая цель развития городского округа города Переславля-Залесского, на достижение которой будет направлена Программа**

 Реализация городской целевой программы «Жилище» на 2019-2021 годы (далее – Программа) предусматривает достижение следующей цели Стратегии социально-экономического развития городского округа города Переславля-Залесского на 2009-2020 годы – обеспечение жителей городского округа доступным жильем.

Особое внимание настоящей концепцией городской целевой программы «Жилище» на 2019-2021 годы уделяется следующим категориям граждан: молодым семьям, многодетным семьям, инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, медицинским и педагогическим работникам, муниципальным служащим и др. Наличие аварийного жилищного фонда городского округа города Переславля-Залесского свидетельствуют о необходимости создания условий безопасного проживания граждан, строительства жилого фонда.

**2. Оценка преимуществ и рисков, включая обоснование предлагаемого способа решения проблемы и общую характеристику системы программных мероприятий**

 Реализация комплекса программных мероприятий сопряжена со следующими рисками:

 - риск ухудшения социально-экономической ситуации, что выразится в снижении темпов роста экономики и уровня инвестиционной активности, возникновении бюджетного дефицита, сокращении объемов финансирования строительной отрасли;

 - риск превышения фактического уровня инфляции по сравнению с прогнозируемым, ускоренный рост цен на строительные материалы, оборудование, что может привести к увеличению стоимости жилья, снижению объемов строительства.

 Эффективность реализации программы зависит от стоимости жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости городского округа города Переславля-Залесского и установленной стоимости в рамках Программы.

 Повышение доступности приобретения (строительства) жилья за счет Программы, будет способствовать улучшению качества жизни населения и улучшению социально-экономической ситуации в городе.

 Сильными сторонами программы являются:

- наличие доступного жилья на рынке недвижимости;

- привлечение новых кадров в сфере здравоохранения, образования, органов исполнительной власти, федеральных органов;

- строительство жилого фонда;

- заинтересованность граждан в участии в программных мероприятиях в получении государственной и муниципальной поддержки социальных выплат, направленных на приобретение (строительство) жилья.

Слабыми сторонами программы являются:

- низкая стоимость квадратного метра жилья, установленная региональной целевой программой «Стимулирование развития жилищного строительства Ярославской области на 2011-2020 годы»;

- требования к собственникам жилых помещений при их продаже на вторичном рынке, сопровождаемые применением и использованием мер обеспечительного характера в рамках федерального закона РФ от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

С целью минимизации влияния внешних факторов на реализацию Программы запланированы следующие мероприятия:

 - финансирование мероприятий Программы в полном объеме в соответствии с заявляемой потребностью в финансовых ресурсах;

- ежегодная корректировка результатов исполнения Программы и объемов финансирования;

- информационное, организационно-методическое сопровождение мероприятий Программы, освещение в средствах массовой информации процессов и результатов реализации Программы.

**3. Характеристика и содержание проблемы, анализ**

**причин ее возникновения**

 На территории городского округа города Переславля-Залесского ведется активная работа по реализации мероприятий городской целевой программы «Жилище». В рамках городской целевой программы «Жилище» реализуются следующие подпрограммы:

1. Подпрограмма «Переселение граждан из жилищного фонда городского округа города Переславля-Залесского, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа»;
2. Подпрограмма «Муниципальная поддержка молодых семей городского округа города Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья»;
3. Подпрограмма «Государственная и муниципальная поддержка граждан городского округа города Переславля-Залесского в сфере ипотечного жилищного кредитования».

Вместе с тем проблема улучшения жилищных условий граждан остается актуальной и именно из потребности в реализации социальной программы следует исходить при формировании новых подходов к развитию строительной отрасли. В целом социальная потребность в жилье ориентировочно в 2016 году – 52 404 кв.м., в 2017 году – 50 844 кв.м., в 2018 году – 47 772 кв.м., в том числе в сфере расселения аварийного жилья – около 10 435,45 кв. м.

В целях повышения доступности жилья для населения необходимо обеспечить условия для дальнейшего развития системы ипотечного жилищного кредитования и других механизмов расширения платежеспособного спроса, а также оказать бюджетную поддержку в приобретении жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов и займов.

Для поддержки темпов роста объемов рынка ипотечного кредитования, а также в целях сохранения влияния на рынок государственных институтов развития (для проведения политики снижения процентных ставок и увеличения доступности ипотечных кредитов для всего населения) необходимо оказывать влияние на рынок ипотечного жилищного кредитования. Правительством Ярославской области в 2010 году учреждено открытое акционерное общество «Региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию Ярославской области», которое является одним из основных инструментов для решения поставленных задач.

Одной из проблемных категорий граждан в решении жилищных проблем являются молодые семьи. На территории городского округа города Переславля-Залесского по состоянию на 01.08.2018 признаны участниками задачи в приобретении (строительстве) жилья – 157 молодых семей. Как правило, молодые семьи не могут получить доступ на рынок жилья без бюджетной поддержки. Даже имея достаточный уровень дохода для получения ипотечного жилищного кредита, они не могут оплатить первоначальный взнос при получении кредита.

В последнее время наиболее остро стоит вопрос улучшения жилищных условий многодетных семей, в которых воспитывается трое и более детей. На территории городского округа города Переславля-Залесского по состоянию на 01.08.2018 проживает 557 многодетных семей, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий зарегистрировано 86 многодетных семей. Многодетные семьи не могут получить доступ на рынок жилья, так как не имеют достаточных доходов, в том числе и для получения ипотечного жилищного кредита.

По состоянию на 01.08.2018 на территории городского округа города Переславля-Залесского признано аварийными 37 многоквартирных домов, жителей которых необходимо расселить (735 человек, расселяемая площадь 10 435,45 кв.м.).

Ввиду несоответствия требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, аварийное жилье не только не обеспечивает комфортного проживания гражданам, но и создает угрозу для жизни и здоровья проживающих в нем людей. Владельцы аварийного жилья не могут в полной мере реализовать свои права на управление жилищным фондом, предусмотренные действующим жилищным законодательством, получать полный набор жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества. Аварийные дома ухудшают внешний облик города, сдерживают развитие инфраструктуры, что снижает инвестиционную привлекательность территории.

 Решение вопроса переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа может осуществляться путем выплаты собственникам жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, возмещения за изымаемое недвижимое имущество для муниципальных нужд либо предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

 Доступность жилья – это возможность для семьи оплатить приобретение жилья, которое по площади, физическому состоянию и инженерному оборудованию отвечает стандарту потребительского качества для семьи данного состава в текущий момент времени (не ниже гарантированного законом (нормой) минимума), при этом расходы на приобретение такого жилья составляют такую долю дохода семьи, которая воспринимается как приемлемая и возможная.

 Основным показателем доступности жилья с точки зрения возможности его приобретения гражданами является коэффициент доступности жилья, измеряемый как соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м. к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек. Данный показатель характеризует способность граждан приобрести жилье за счет собственных доходов за определенное количество лет, причем, чем выше значение показателя, тем ниже доступность жилья.

 Основными параметрами, влияющими на степень доступности и комфортности жилья, являются: уровень доходов граждан, объемы ввода жилья, удовлетворяющие потребительский спрос, уровень доступности ипотечного жилищного кредитования для граждан. Таким образом, доступность жилья напрямую зависит от двух основных параметров – уровня доходов граждан (платежеспособный спрос) и объемов ввода жилья (предложения на рынке жилья).

 Параметры уровня доходов граждан, имеющейся потребности в жилье и объемах строительства формируют основные направления работы органов государственной власти по решению проблемы доступности жилья: поддержание платежеспособного спроса граждан на жилье, стимулирование жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья эконом-класса, в том числе малоэтажного.

 Одним из перспективных направлений повышения доступности жилья для граждан, выступающим в качестве основы для формирования рынка доступного жилья эконом-класса, является увеличение объемов строительства малоэтажного жилья, которое, прежде всего, привлекательно для потребителей своей относительно невысокой стоимостью и комфортностью.

1. **Предложения по целям и задачам целевой программы, целевым индикаторам и показателям, позволяющим оценить ход реализации целевой программы по годам и в целом**

4.1. Основной целью Программы является:

- обеспечение жителей городского округа доступным жильем.

4.2. Основными задачами Программы являются:

 - выплата собственникам жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, возмещения за изымаемое недвижимое имущество для муниципальных нужд;

 - обеспечение предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья;

 - создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;

 - определение категорий граждан, нуждающихся в государственной и муниципальной поддержке при приобретении (строительстве) жилья с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов;

 - определение форм и условий государственной и муниципальной поддержки граждан, проживающих на территории городского округа города Переславля-Залесского, в сфере ипотечного жилищного кредитования и займа.

 4.3. Целевые индикаторы (показатели):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование целевого индикатора | Единица измерения | Значение целевого индикатора |
| 2018 год (базовое значение) | 2019 год | 2020 год | 2021 год | Всего (2019- 2021 год) |
| **Подпрограмма «Переселение граждан из жилищного фонда городского округа города Переславля-Залесского, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа»** |
| 1. | Площадь жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, из которого расселены граждане | кв.м. | 83,7 | 25,4 | 0 | 0 | 25,4 |
| 2. | Количество выплат собственникам жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, возмещений за изымаемое недвижимое имущество для муниципальных нужд | ед. | 3 | 3\* | 0 | 0 | 3 |
| **Подпрограмма «Муниципальная поддержка молодых семей городского округа города Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья»** |
| 3. | Количество молодых семей, получивших в установленном порядке свидетельства о праве на получение социальной выплаты | семей | 11 | 9 | 9 | 9 | 27 |
| 4. | Соотношение количества молодых семей, фактически получивших муниципальную поддержку, к плану | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **Подпрограмма «Государственная и муниципальная поддержка граждан городского округа города Переславля-Залесского в сфере ипотечного жилищного кредитования»** |
| 5 | Количество семей, улучшивших жилищные условия при поддержке областного бюджета и бюджета городского округа | семей | 2 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 6 | Площадь жилья, приобретенного (построенного) при использовании средств областного бюджета и бюджета городского округа, а также внебюджетных источников | кв.м. | 103,8 | 72 | 54 | 54 | 180 |
| 7 | Количество семей, получивших субсидию на возмещение части ежемесячных аннуитетных платежей по кредиту (займу) | семей | 4 | 5 | 5 | 5 | 15 |
| 8 | Количество предоставленных субсидий на возмещение части ежемесячных аннуитетных платежей по кредиту (займу) | ед. | 16 | 18 | 18 | 18 | 54 |

**\***право собственности на жилое помещение общей площадью 25,4 кв.м. зарегистрировано в равных долях на трех собственников.

 **5. Ориентировочные сроки, а в случае необходимости этапы решения проблемы программно-целевым методом**

Сроки реализации Программы 2019-2021 годы.

 **6. Предложения по разработчикам и исполнителям целевой Программы**

Общий контроль за реализацией Программы осуществляет заместитель Главы Администрации города Переславля-Залесского, курирующий вопросы жилищной политики, и заместитель Главы Администрации города Переславля-Залесского, курирующий вопросы социальной политики.

Разработчики Программы:

 - отдел учета и распределения жилья Администрации города Переславля-Залесского;

 - управление культуры, туризма, молодежи и спорта Администрации города Переславля-Залесского.

Исполнители Программы:

- отдел учета и распределения жилья Администрации города Переславля-Залесского;

- управление культуры, туризма, молодежи и спорта Администрации города Переславля-Залесского;

- МКУ «Многофункциональный центр развития города Переславля-Залесского»;

- юридическое управление Администрации города Переславля-Залесского;

- управление финансов Администрации города Переславля-Залесского;

- управление экономики Администрации города Переславля-Залесского;

- управление муниципальной собственности Администрации города Переславля-Залесского.

 **7. Данные о потребности в финансовых ресурсах и возможные источники их обеспечения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование ресурсов | Единица измерения | Потребность |
| Всего | В том числе по годам |
| 2019 год | 2020 год | 2021 год |
| Финансовые ресурсы | Руб. | 9223353,00 | 3762206,00 | 2722947,00  | 2738200, 00 |
| - бюджет городского округа | Руб. | 9223353, 00 | 3762206,00 | 2722947,00  | 2738200, 00 |
| - областной бюджет | Руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - федеральный бюджет | Руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

**8. Предварительная оценка ожидаемых результатов от реализации предлагаемого варианта решения проблемы**

Программа носит ярко выраженный социально значимый, межведомственный характер. Результаты ее реализации повлияют на многие важнейшие стороны жизни населения городского округа города Переславля-Залесского.

Основными ожидаемыми конечными результатами реализации Программы являются:

1. Площадь жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, из которого расселены граждане составит 25,4 кв.м.;

2. Количество выплат собственникам жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, возмещений за изымаемое недвижимое имущество для муниципальных нужд составит 3 ед.;

3. Количество молодых семей, получивших в установленном порядке свидетельства о праве на получение социальной выплаты – 27 семей;

4. Соотношение количества молодых семей, фактически получивших муниципальную поддержку, к плану составит 100%;

 5. Количество семей, улучшивших жилищные условия при поддержке областного бюджета и бюджета городского округа составит 3 семьи;

6. Площадь жилья, приобретенного (построенного) при использовании средств областного бюджета и бюджета городского округа, а также внебюджетных источников составит 180 кв.м.;

7. Количество семей, получивших субсидию на возмещение части ежемесячных аннуитетных платежей по кредиту (займу) составит 15 семей;

8. Количество предоставленных субсидий на возмещение части ежемесячных аннуитетных платежей по кредиту (займу) составит 54 ед.