

АДМИНИСТРАЦИЯ г. ПЕРЕСЛАВЛЯ-ЗАЛЕССКОГО

ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 28.07.2015 №ПОС. 03-1155/15

г. Переславль-Залесский

О Концепции городской целевой программы

«Жилище» на 2016-2018 годы»

На основании Федерального закона от 06.10.2003г. №131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Правительства Ярославской области от 26.01.2011 N 9-п "Об утверждении региональной программы "Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области" на 2011 - 2020 годы"

Администрация города Переславля-Залесского постановляет:

1. Утвердить прилагаемую Концепцию городскую целевую программу «Жилище» на 2016-2018 годы».

2. Отделу учета и распределения жилья Администрации города Переславля-Залесского совместно с подведомственными подразделениями обеспечить разработку проекта городской целевой программы ««Жилище» на 2016-2018 годы».

3. Настоящее постановление разместить на официальном сайте органов местного самоуправления г. Переславля-Залесского.

4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя Главы Администрации г. Переславля-Залесского Л.В. Петрову.

Мэр города Переславля-Залесского Д.В. Кошурников

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к постановлению Администрации г. Переславля-Залесского от 28.07.2015 №ПОС. 03-1155/15 |

**КОНЦЕПЦИЯ**

**ГОРОДСКАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА**

**«Жилище» на 2016-2018 годы»**

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

Стратегической целью развития города Переславля-Залесского в рамках ГЦП «Жилище на 2016-2018 годы» является обеспечение жителей города доступным жильем.

Особое внимание настоящей Концепцией ГЦП «Жилище на 2013-2018 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 города Переславля-Залесского свидетельствуют о необходимости создания условий безопасного проживания граждан, строительства жилого фонда с использованием современных энергосберегающих технологий.

**2. Оценка преимуществ и рисков**

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 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 программных мероприятий являются:

- наличие доступного жилья на рынке недвижимости;

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

- строительство жилого фонда с использованием современных энергосберегающих технологий;

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

Слабыми сторонами программных мероприятий 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".

**3. Характеристика и содержание проблемы, анализ причин ее возникновения**

В городе Переславле-Залесском ведется активная работа по реализации мероприятий [ГЦП](consultantplus://offline/ref=7CAD7F20CE1D1FB9335D593E293B67CF6A15C79DA2FA03ED563313880CF41A922044EAF07F31C3DEx5Q6G) "Жилище". В рамках городской целевой программы «Жилище» реализуются следующие подпрограммы:

1. Подпрограмма «Переселение граждан из жилищного фонда города Переславля-Залесского, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа»;
2. Подпрограмма «Муниципальная поддержка молодых семей г. Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья»;
3. Подпрограмма «Улучшение условий проживания отдельных категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите»;
4. Подпрограмма «Государственная и муниципальная поддержка граждан 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 в 2015 году составляет 16 464 кв. м (ориентировочно в 2016 году – 15 380 кв.м., в 2017 году – 14 296 кв.м., в 2018 году – 13 212 кв.м.), в том числе в сфере расселения ветхого (высокий уровень износа жилого помещения), аварийного жилья - около 1726,7 кв. м, в сфере обеспечения жильем социальных категорий граждан - около 14 737,3 кв. м.

Для решения данных задач необходимо создание инструментов стимулирования строительства малоэтажного жилья и жилья эконом-класса.

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. В городе Переславле-Залесском по состоянию на 01.01.2015 признаны участниками подпрограммы «Муниципальная поддержка молодых семей г. Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья» 150 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. В городе Переславле-Залесском по состоянию на 01.07.2015 года проживает 258 многодетных семей, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий зарегистрировано 48 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 01.07.2015 г. в городе Переславле-Залесском признано аварийными 7 многоквартирных домов, жителей которых необходимо расселить (135 человек, расселяемая площадь 1726,7 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.

Значительную часть аварийного жилищного фонда в городе Переславле-Залесском составляет жильё, занимаемое на условиях социального найма и являющееся муниципальной собственностью. Однако бюджет города не располагает достаточными финансовыми ресурсами для решения проблемы ликвидации аварийного жилищного фонда самостоятельно. Поэтому решение этой проблемы требует консолидации финансовых ресурсов федерального, областного и местного уровней.

Для малоимущих и социально незащищенных групп населения действующим законодательством в качестве меры поддержки отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предполагается предоставление субсидий для приобретения жилья в собственность. Однако не все граждане располагают собственными средствами в дополнение к субсидии, необходимыми для покупки жилья, или желают приобретать квартиры в собственность. Получение субсидий также предполагает ожидание, обусловленное очередностью.

Поэтому вариантом улучшения жилищных условий граждан, не имеющих достаточных доходов для приобретения жилья либо ожидающих очереди на получение субсидий, является проживание в домах специальной социальной защиты.

К категориям граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, преимущественно относятся нуждающиеся в улучшении жилищных условий ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, ветераны боевых действий, инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий, многодетные семьи, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не имеющие закрепленного жилого помещения, граждане, утратившие единственное жилое помещение вследствие чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, пожара, при отсутствии противоправных действий со стороны граждан, утративших жилое помещение.

В настоящее время в городе Переславле-Залесском имеется муниципальный специализированный жилищный фонд, но его объем недостаточен для улучшения условий проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Развитие специализированного жилищного фонда и предоставление его гражданам, нуждающимся в специальной социальной защите, для постоянного или временного проживания в настоящее время актуально.

За последние 4 года количество семей, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях, в городе Переславле-Залесском значительно сокращается: в 2012 – 1643 семьи, в 2013- 1567 семей, в 2014 – 1451 семья, в 2015 – 1372 семьи. Причиной уменьшения данных показателей является в том числе и реализация в 2011-2015 годах городской целевой программы «Жилище». Однако, по-прежнему 0,1 % населения города испытывают потребность в приобретении доступного жилья для себя, своих детей или родственников.

Доступное жилье - 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.

**4. Цели и задачи Программы, целевые индикаторы и показатели, позволяющие оценить ход реализации по годам и в целом.**

**Основными целями Программы являются:**

- переселение граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа;

- оказание государственной и муниципальной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

- формирование специализированного жилищного фонда для оказания поддержки и повышения качества жизни отдельных категорий граждан, проживающих на территории г.Переславля-Залесского и нуждающихся в специальной социальной защите, путем предоставления им жилых помещений в муниципальном специализированном жилищном фонде для временного проживания (на период осуществления специальной социальной защиты);

- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с уровнем платежеспособного спроса граждан путем оказания государственной поддержки гражданам, проживающим на территории города Переславля-Залесского, в сфере ипотечного жилищного кредитования и займа.

Для достижения целей Программы необходимо решить ряд следующих задач:

- приобретение жилых помещений, в том числе в строящихся домах, долевого участия в строительстве или строительства домов для обеспечения благоустроенными жилыми помещениями граждан, переселяемых из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа;

- ликвидация аварийного жилищного фонда;

- 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;

- формирование специализированного жилищного фонда для оказания поддержки отдельным категориям граждан, нуждающимся в специальной социальной защите;

- предоставление жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда отдельным категориям граждан, проживающим на территории г. Переславля-Залесского и нуждающимся в специальной социальной защите;

- 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 города Переславля-Залесского, в сфере ипотечного жилищного кредитования и займа.

Решение указанных задач будет осуществляться в рамках подпрограмм и мероприятий, входящих в состав Программы.

Целевые показатели Программы, позволяющая оценить ход реализации по годам и в целом приведена в Приложении 1 к концепции.

**5. Срок реализации Программы**

Срок реализации городской целевой Программы – 2016-2018 г.г.

**6. Куратор, разработчики и исполнители Программы**

**Кураторы ГЦП** - Заместитель Главы Администрации города Переславля-Залесского Петрова Л.В., Заместитель Главы Администрации города Переславля-Залесского Емельянова Т.Н., Заместитель Главы Администрации г. Переславля-Залесского – Петрова Ж.Н.

**Разработчики ГЦП:**

Отдел учета и распределения жилья Администрации г. Переславля-Залесского;

Управление культуры, туризма, молодежи и спорта Администрации г. Переславля-Залесского;

МКУ «Многофункциональный центр развития города Переславля-Залесского»;

Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Переславля-Залесского.

Отдел учета и распределения жилья Администрации г. Переславля-Залесского;

Управление культуры, туризма, молодежи и спорта Администрации г. Переславля-Залесского;

МКУ «Многофункциональный центр развития города Переславля-Залесского»;

Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Переславля-Залесского;

Юридическое управление Администрации города Переславля-Залесского;

Управление экономики Администрации города Переславля-Залесского.

**Исполнители ГЦП:**

**7. Потребность в финансовых ресурсах**

Объемы и источники финансирования Программы отражены в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование бюджета | Потребность в ресурсах (руб.) | | | |
| Всего | 2016 год | 2017 год | 2018 год |
| 1. | Городской бюджет | 10 791 733,49 | 3 557 346,17 | 3 617 193,66 | 3 617 193,66 |
| 2. | Областной бюджет | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3. | Федеральный бюджет | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
|  | ИТОГО по Программе | 10 791 733,49 | 3 557 346,17 | 3 617 193,66 | 3 617 193,66 |

Объемы финансирования Программы могут уточняться при формировании бюджета города на очередной финансовый год.

**Сведения о распределении объемов и источников финансирования по годам**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Источник финансирования | Всего | Оценка расходов (руб.) | | | | |
| в том числе по годам реализации | | | | |
| 2016 год | | 2017 год | | 2018 год |
| 1 | 2 | 3 | | 3 | | 4 |
| **1.      Подпрограмма «Переселение граждан из жилищного фонда города Переславля-Залесского, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа»** | | | | | | |
| **ВСЕГО по Подпрограмме** | **2 919 314,74** | **962 311,86** | | **978 501,44** | | **978 501,44** |
| Областной бюджет | - | - | | - | | - |
| Городской бюджет | 2 919 314,74 | 962 311,86 | | 978 501,44 | | 1. 501,44 |
| 1. **Подпрограмма «Муниципальная поддержка молодых семей г. Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья».** | | | | | | |
| **ВСЕГО по Подпрограмме** | 1. **352 077,03** | **1 764 238,41** | **1 793 919,31** | | **1 793 919,31** | |
| Федеральный бюджет | - | - | - | | - | |
| Областной бюджет | - | - | - | | - | |
| Городской бюджет | 1. 352 077,03 | 1 764 238,41 | 1 793 919,31 | | 1 793 919,31 | |
| 1. **Подпрограмма «Улучшение условий проживания отдельных категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите»** | | | | | | |
| **ВСЕГО по Подпрограмме** | **1 296 662,29** | **427 426,85** | **434 617,72** | | **434 617,72** | |
| Областной бюджет | - | - | - | | - | |
| Городской бюджет | 1 296 662,29 | 427 426,85 | 434 617,72 | | 1. 617,72 | |
| 1. **Подпрограмма «Государственная и муниципальная поддержка граждан города Переславля-Залесского в сфере ипотечного жилищного кредитования»** | | | | | | |
| **ВСЕГО по Подпрограмме** | **1 223 679,43** | **403 369,05** | **410 155,19** | | **410 155,19** | |
| Областной бюджет | - | - | - | | - | |
| Городской бюджет | 1 223 679,43 | 403 369,05 | 410 155,19 | | 410 155,19 | |
| **Итого по ГЦП** | **10 791 733,49** | **3 557 346,17** | **3 617 193,66** | | **3 617 193,66** | |
| **Федеральный бюджет** | - | - | - | | - | |
| **Областной бюджет** | - | - | - | | - | |
| **Городской бюджет** | 10 791 733,49 | 3 557 346,17 | 3 617 193,66 | | 3 617 193,66 | |

**8. Предварительная оценка ожидаемых результатов Программы**

Основными ожидаемыми конечными результатами реализации Программы являются:

1. К началу 2019 г. площадь жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, из которого расселены граждане в результате реализации Подпрограммы составит 961 кв.м.;

2. К началу 2019 г. площадь жилых помещений, в том числе в строящихся домах, приобретенных путем долевого участия в строительстве или строительства домов для обеспечения благоустроенными жилыми помещениями граждан, переселяемых из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа составит 961 кв.м.;

3. К началу 2019 г. 15 молодых семей получат свидетельства о праве на получение социальной выплаты;

4. К началу 2019 г. соотношение количества молодых семей, которые получат муниципальную поддержку, к плану составит 100%;

5. К началу 2019 г. площадь муниципального специализированного фонда составит 232,8 кв.м.;

6. К началу 2019 г. площадь муниципального специализированного фонда, планируемая к предоставлению гражданам, нуждающимся в специальной социальной защите составит 232,8 кв.м.;

7. К началу 2019 г. количество граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, улучшившие жилищные условия составит 26 человек;

8. К началу 2019 г. 3 семьи, улучшат жилищные условия при поддержке из областного, городского бюджетов;

9. К началу 2019 г. площадь жилья, приобретенного (построенного) при использовании средств областного, городского бюджетов, а также внебюджетных источников (с использованием ипотечного жилищного кредитования) составит 132 кв.м.

Приложение № 1

к концепции

**Целевые показатели Программы:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Ед.  изм. | Значение показателя | | | ВСЕГО |
| 2016 | 2017 | 2018 |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1. Подпрограмма «Переселение граждан из жилищного фонда города Переславля-Залесского, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа»** | | | | | |
| Площадь жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа, из которого расселены граждане в результате реализации Подпрограммы | кв. м | 316,8 | 322,1 | 322,1 | 961 |
| Площадь жилых помещений, в том числе в строящихся домах, приобретенных путем долевого участия в строительстве или строительства домов для обеспечения благоустроенными жилыми помещениями граждан, переселяемых из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) с высоким уровнем износа | кв. м | 316,8 | 322,1 | 322,1 | 961 |
| **2. Подпрограмма «Муниципальная поддержка молодых семей г. Переславля-Залесского в приобретении (строительстве) жилья».** | | | | | |
| Количество молодых семей, получивших в установленном порядке свидетельства о праве на получение социальной выплаты | семей | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Соотношение количества молодых семей, фактически получивших муниципальную поддержку, к плану | % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1. **Подпрограмма «Улучшение условий проживания отдельных категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите»** | | | | | |
| Площадь муниципального специализированного фонда, сформированного в рамках Подпрограммы | кв. м | 76,8 | 78 | 78 | 232,8 |
| Площадь муниципального специализированного фонда, предоставленного гражданам, нуждающимся в специальной социальной защите | кв. м | 76,8 | 78 | 78 | 232,8 |
| Количество граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, улучшивших жилищные условия | человек | 8 | 9 | 9 | 26 |
| 1. **Подпрограмма «Государственная и муниципальная поддержка граждан города Переславля-Залесского в сфере ипотечного жилищного кредитования»** | | | | | |
| Количество семей, улучшивших жилищные условия при поддержке из областного, городского бюджетов | семей | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Площадь жилья, приобретенного (построенного) при использовании средств областного, городского бюджетов, а также внебюджетных источников | кв. м | 44 | 44 | 44 | 132 |