



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31 марта 2011 г.

№ 1416

Об утверждении Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в городе Рязани на 2011- 2015 годы

В соответствии с поручением Губернатора Рязанской области О.И. Ковалева от 28 декабря 2010 года № ПР-р12 по итогам расширенного заседания Правительства Рязанской области, распоряжением Правительства Рязанской области от 29.12.2010 № 562-р, руководствуясь статьями 39, 41 Устава муниципального образования - городской округ город Рязань Рязанской области, распоряжением администрации города Рязани от 23.03.2011 № 171-о, администрация города Рязани **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Комплексную программу стимулирования развития жилищного строительства в городе Рязани на 2011- 2015 годы (далее – Программа) согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Структурным подразделениям администрации города Рязани, привлеченным к реализации программных мероприятий:

2.1. Обеспечить в пределах своей компетенции реализацию Программы.

2.2. Направлять ежегодный отчет о ходе реализации Программы в управление капитального строительства администрации города Рязани до 1 февраля года, следующего за отчетным.

3. Управлению капитального строительства администрации города Рязани (С.Н. Ерастов) направлять ежегодный отчет о ходе реализации Программы в Министерство строительного комплекса Рязанской области до 10 февраля года, следующего за отчетным.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации А.В. Савичева.

Заместитель главы администрации

С.В.Горячкина

Приложение  
к постановлению  
администрации города Рязани  
от 31 марта 2011 № 1416

Комплексная программа  
стимулирования развития жилищного строительства в городе Рязани  
на 2011- 2015 годы

ПАСПОРТ  
Комплексной программы  
стимулирования развития жилищного строительства в городе Рязани  
на 2011- 2015 годы

Наименование Программы	Комплексная программа стимулирования развития жилищного строительства в городе Рязани на 2011- 2015 годы (далее - Программа)
Заказчик Программы	Администрация города Рязани
Разработчик Программы	Управление капитального строительства администрации города Рязани
Основание для разработки Программы	Поручение губернатора Рязанской области О.И. Ковалева от 28 декабря 2010 года № ПР-р12 по итогам расширенного заседания Правительства Рязанской области
Исполнители Программы	Управление капитального строительства администрации города Рязани, управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Рязани, управление земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани, управление градостроительства и архитектуры администрации города Рязани, управление благоустройства города и дорожного хозяйства администрации города Рязани, управление экономики администрации города Рязани, управление образования и молодежной политики администрации города Рязани, отдел по учету и распределению жилья администрации города Рязани, отдел автоматизированных средств обработки информации и управления аппарата администрации города Рязани, некоммерческая организация «Рязанский ипотечный фонд», другие организации.
Цель и задачи Программы	Цель: обеспечение населения города Рязани доступным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования спроса на рынке жилья. Задачи: - создание условий для развития массового строительства жилья экономического класса; - поддержание платежеспособного спроса населения на жилье.

<p>Основные целевые индикаторы Программы</p>	<p>Объем ввода жилья - всего 1915 тыс. кв. метров, в том числе по годам:</p> <p>2011 г. - 325,0 тыс. кв. м,                      2014 г. - 410,0 тыс. кв. м,  2012 г. - 350,0 тыс. кв. м,                      2015 г. - 450,0 тыс. кв. м.  2013 г. - 380,0 тыс. кв. м,</p> <p>Количество семей, улучшивших жилищные условия по долгосрочным целевым программам ипотечного кредитования - всего 450 семей, в том числе по годам :</p> <p>2011 г. - 75 семей,                                      2014 г. - 90 семей,  2012 г. - 80 семей,                                      2015 г. - 120 семей.  2013 г. - 85 семей,</p> <p>Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с использованием средств социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома - всего 300 семей, в том числе по годам:</p> <p>2011 г. - 60 семей,                                      2014 г. - 60 семей,  2012 г. - 60 семей,                                      2015 г. - 60 семей.  2013 г. - 60 семей,</p> <p>Целевые индикаторы подлежат ежегодной корректировке.</p>
<p>Перечень основных мероприятий</p>	<p>Подготовка градостроительной и проектной документации.  Формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства.  Снижение административных барьеров при реализации проектов жилищного строительства.  Поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий.  Развитие и стимулирование малоэтажного жилищного строительства.  Реализация мероприятий программ в целях поддержания платежеспособного спроса населения на жилье.</p>
<p>Перечень программ и мероприятий, в рамках которых осуществляется реализация Программы</p>	<p>Реализация Программы осуществляется в рамках:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- долгосрочной целевой программы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы»,</li> <li>- долгосрочной целевой программы «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы»,</li> <li>- Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования - городской округ город Рязань на период 2010 - 2020 годы,</li> <li>- инвестиционной программы МУП «РМПТС» и филиала ОАО «ТГК-4» - «Рязанская региональная генерация» по развитию систем коммунальной инфраструктуры города Рязани на 2009 - 2011 годы;</li> <li>- инвестиционной программы муниципального предприятия «Водоканал города Рязани» «Строительство, модернизация, реконструкция и развитие систем водоснабжения и водоотведения города Рязани на 2009 - 2011 годы»;</li> <li>- инвестиционной программы МУП «Рязанские городские распределительные электрические сети» по технологическому присоединению энергопринимающих устройств мощностью от 100 кВт до 750 кВА на 2010 — 2014 годы»,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- муниципальной целевой адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Рязани»,</li> <li>- долгосрочной целевой программы «Обеспечение реализации мероприятий по развитию застроенных территорий в городе Рязани на 2011 - 2015 годы»,</li> <li>- долгосрочной целевой программы «Социальная ипотека на 2011 - 2020 годы»,</li> <li>- долгосрочной целевой программы «Муниципальная ипотека на 2011 - 2020 годы»,</li> <li>- долгосрочной целевой программы «Молодой семье - доступное жилье (2011 - 2015 годы)»,</li> <li>- внепрограммных мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, формированию и предоставлению земельных участков для жилищного строительства, предоставлению муниципальных услуг в сфере градостроительства.</li> </ul>
<p>Объемы и источники финансирования</p>	<p>Финансирование Программы осуществляется в рамках программ, в соответствии с которыми осуществляется реализация Программы.</p> <p>Дополнительное финансирование не предусматривается.</p> <p>Общий объем средств, планируемый в рамках Программы - 8 321,7 млн. рублей, в том числе по годам реализации:</p> <p>2011 г. - 2 134,9 млн. руб,  2012 г. - 1 645,3 млн. руб,  2013 г. - 1 785,1 млн. руб,  2014 г. - 1 343,0 млн. руб,  2015 г. - 1413,4 млн. руб, из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- средства бюджета города Рязани — 419,3 млн. руб,</li> <li>- другие источники (средства областного и федерального бюджетов, внебюджетные средства) — 7 902,4 млн. руб.</li> </ul> <p>С учетом возможностей финансирования из бюджета города Рязани и других источников, объемы финансирования подлежат ежегодному уточнению.</p>
<p>Ожидаемые результаты и эффективность реализации Программы</p>	<p>Реализация Программы позволит обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ввод жилья за период 2011 - 2015 годы в объеме не менее 1915 тыс. кв. м;</li> <li>- увеличение семей, улучшивших жилищные условия по долгосрочным целевым программам ипотечного кредитования с 51 семьи в 2010 году до 120 семей в 2015 году;</li> <li>- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с использованием средств социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома — 300 семей;</li> <li>- сокращение сроков строительства многоквартирного жилого дома за счет усовершенствования оформления разрешительной документации;</li> <li>- формирование эффективных механизмов регулирования градостроительной деятельности и развития инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры.</li> </ul>

## 1. Введение

Основание города Переяславля-Рязанского относится к 1095 году. В 1778 г. город официально переименован в Рязань.

Город Рязань является крупным промышленным, научным и культурным центром Центрального федерального округа России, административным центром Рязанской области. Входит в состав крупных городов, расположенных в 150 - 200 км от города Москвы, имеет общую границу с двумя районами области - Рыбновским и Рязанским.

Население города Рязани по состоянию на 01.01.2010 г. - 509,4 тыс. чел. Территория - 22372 га.

Географическое расположение города Рязани и непосредственная близость крупной водной артерии — реки Оки являются значительным стимулом для динамичного развития города.

## 2. Характеристика проблем, решение которых осуществляется в рамках реализации Программы

Повышение качества жизни горожан — одна из основных стратегических целей развития города Рязани. Наличие жилья, удовлетворяющего имеющимся потребностям, является главной качественной составляющей в жизни каждого гражданина, способствующей достижению созидательных целей, улучшению демографической ситуации и психологического климата общества.

Улучшение жилищных условий жителей города Рязани ставит задачу увеличения строительства доступного жилья экономического класса, достижение которой сопряжено с решением ряда проблем, касающихся состояния строительной отрасли и промышленности строительных материалов, состояния жилищного строительства и рынка жилья, формирования земельных участков под жилищное строительство, осуществления градостроительной деятельности, развития застроенных территорий и комплексного строительства, преодоления административных барьеров, поддержки уровня покупательной способности населения.

Состояние строительного комплекса города Рязани характеризуется данными территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области, приведенными в табл.1:

№№ п/п	Наименование показателя состояния строительного комплекса города Рязани	2008 г.	2009 г.	2010 г.
1	2	3	4	5
1	Количество строительных хозяйствующих субъектов, учтенных в статрегистре и прошедших госрегистрацию в налоговых органах, включая филиалы и обособленные подразделения города Рязани, единиц	2095	2255	2358
2	Среднесписочная численность работников строительных организаций города Рязани, человек	7526	6304	5719
3	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в городе Рязани, млн. руб	11031,5	5184,8	7271,7
4	Инвестиции в основной капитал в городе Рязани, млн. руб	25064,2	13327,7	22313,9
5	Объем производства строительных материалов в городе Рязани:			Предварит. данные:
	- кирпич строительный (включая камни) из цемента, млн. усл. кирпичей	127,3	82,9	35,3
	- кирпич керамический не огнеупорный строительный, млн. усл. кирпичей	59,8	45,2	45,6

1	2	3	4	5
	- кирпич строительный силикатный, млн. усл. кирпичей	67,5	37,7	данных нет
	- блоки стеновые крупные из бетона, млн. усл. кирпичей	31,3	22,8	24,3
	- блоки стеновые мелкие, млн. усл. кирпичей	11,7	5,9	4,4
	- конструкции и детали сборные железобетонные, тыс. куб. метров	334,5	215,3	242,9
	- материалы кровельные и гидроизоляционные, млн. кв. метров	112,0	96,5	92,7
	- изделия теплоизоляционные, тыс. куб. метров	1675,5	1271	1672
	- стекло листовое, млн. кв. метров	7,9	59,4	69,2

Пик инвестиционной активности в строительной отрасли города Рязани пришелся на 2008 год, после которого в 2009 году произошел значительный спад из-за кризисных явлений. С 2010 года увеличился объем задела в строительстве, в том числе в жилищном. Это видно на примере количества выданных разрешений на строительство (табл. 2).

№№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
1	Выдача разрешений на строительство объектов города Рязани	ед.	179	124	169
	в том числе:	ед.	96	47	64
	- на объекты жилищного строительства города Рязани				

Состояние строительной отрасли зависит от многих факторов, в том числе и от производства строительных материалов, от возможности получения банковских кредитов по приемлемым ставкам, от наличия квалифицированных кадров.

Промышленность строительных материалов города Рязани представлена рядом крупных производств, обеспечивающих потребность строительной отрасли города Рязани в основных строительных материалах. Это ЗАО «Рязанский кирпичный завод», ЗАО «Рязанский завод силикатных изделий», ОАО «Рязанский завод ЖБИ-3», ЗАО «Рязанский завод ЖБИ-6», ЗАО «Рязанский картонно-рубероидный завод», заводы комбината «ТехноНИКОЛЬ-Рязань», ООО «Гардиан Стекло Рязань», ЗАО «Керамзит» и другие предприятия. Наиболее благоприятным периодом в развитии промышленности строительных материалов являлись 2007 год и девять месяцев 2008 года (докризисный период). Однако, не обеспечивается потребность в строительных материалах и изделиях, которые не производятся на территории города Рязани и в Рязанской области. Из других регионов ввозится плитка керамическая облицовочная, изделия санитарные керамические, радиаторы и конвекторы, линолеум, частично - сухие смеси, гипсокартон и другие материалы и изделия, что приводит к удорожанию строительства. Поэтому для Рязани актуальным является вопрос создания новых современных производств таких строительных материалов и изделий. Это позволит максимально обеспечить строительными материалами внутренний рынок и составить конкуренцию продукции в других регионах. Необходимо и наращивание объемов производства кирпича строительного в связи с увеличивающимися объемами строительства зданий из кирпича.

Мероприятия по снижению монополизации и повышению конкурентоспособности на внутреннем рынке строительных материалов будут осуществляться в рамках реализации Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в Рязанской области, утвержденной распоряжением Правительства Рязанской области от 29.12.2010

№ 562-р, за счет собственных средств предприятий при государственной поддержке Правительства Рязанской области в рамках Закона Рязанской области от 06.04.2009 № 33-ОЗ «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Рязанской области», долгосрочной целевой программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в Рязанской области в 2010-2012 годах», утвержденной постановлением Правительства Рязанской области от 13.10.2009 № 271.

Стабильная работа любого производства напрямую зависит от кадрового потенциала. Подготовка профессиональных кадров в Рязани по строительным специальностям различного профиля осуществляется тремя учебными заведениями высшего профессионального образования: «Рязанский институт (филиал) ФГОУ ВПО «Московский государственный открытый университет», ФГОУ ВПО «Рязанский государственный агротехнологический университет имени П.А. Костычева», НОУ «Современный технический институт». Специалистов среднего звена готовят 4 учебных заведения: ФГОУ СПО «Рязанский государственный колледж отраслевых технологий, экономики и права», Рязанский железнодорожный колледж-филиал ГОУ ВПО «Московский государственный университет путей сообщения», ОГОУ СПО «Политехнический техникум г. Рязани», ФГОУ СПО «Рязанский колледж электроники». Рабочих по производству общестроительных работ готовит только одно ОГОУ НПО «Профессиональное училище № 3 в г. Рязани». Некоторые предприятия организуют обучение необходимых специалистов непосредственно на производстве. Так, комбинат «ТехноНИКОЛЬ-Рязань», имеет хорошо оснащенную базу и развитую систему подготовки кадров как для собственного производства, так и для строительной отрасли. Большинство из руководителей данной сферы деятельности отмечают дефицит рабочих кадров в основном технологическом процессе. На рабочие специальности привлекаются специалисты со средним специальным, а иногда и высшим образованием.

На территории города Рязани мероприятия по развитию системы профессиональной подготовки и переподготовки, повышению квалификации специалистов для строительной отрасли будут осуществляться в рамках реализации Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в Рязанской области при государственной поддержке в соответствии с законом Российской Федерации от 10.07.1992 № 3266-1 «Об образовании», законом Рязанской области от 07.05.2009 № 47-ОЗ «Об образовании в Рязанской области», долгосрочной целевой программой «Развитие образования Рязанской области на 2010-2012 годы», утвержденной постановлением Правительства Рязанской области от 21.10.2009 № 295.

Решение указанных проблем будет способствовать развитию строительной отрасли в целом и достижению поставленной задачи по увеличению строительства доступного жилья эконом-класса для повышения качества жизни горожан. Жилищный фонд города Рязани, в котором проживают рязанцы, претерпевает ежегодные изменения (табл. 3).

Таблица 3				
№№ п/п	Наименование показателя	По состоянию на 01 января:		
		2008 г.	2009 г.	2010 г.
1	Весь жилищный фонд города Рязани, тыс. кв. метров	11358,8	11707,9	11996,4
	в том числе:			
	- государственной формы собственности	156,2	164,5	203,6
	- муниципальной формы собственности	1690,7	1499,1	1230,5
	- частной формы собственности	9071,7	9461,7	10158,2
	- другой формы собственности	440,2	582,6	404,1
2	Численность населения города Рязани, тыс. человек	510,8	510	509,4
3	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя города Рязани, кв. метров	22,2	23	23,6

Средняя обеспеченность общей жилой площадью населения города Рязани имеет тенденцию роста в связи с ежегодным увеличением жилищного фонда и уменьшением численности населения. На 1 января 2010 года она составляла 23,6 кв. м на человека, что на 5,3% выше общероссийского показателя (22,4 м<sup>2</sup>/чел.), но на 8,5 % ниже, чем по Рязанской области (25,6 м<sup>2</sup>/чел.).

Основной объем муниципального жилищного фонда построен более 40 лет назад. Значительная его часть имеет высокую степень износа. Кроме того, в муниципальную собственность принимался ведомственный жилищный фонд, уже требующий капитального ремонта. Главной причиной неудовлетворительного состояния жилищного фонда является несвоевременный текущий и капитальный ремонт зданий ввиду отсутствия надлежащего финансирования.

Ветхий и аварийный жилищный фонд в основном сосредоточен в центральной части города. Согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области, площадь ветхого и аварийного жилищного фонда города Рязани по состоянию на 01.01.2010 г. составляла 59,3 тыс. кв. метров. При этом, аварийный жилищный фонд составлял 5984 кв. метров с числом проживающих в нём граждан около 1 тысячи человек.

Для повышения качества жилищного фонда, во исполнение Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в Рязани осуществлялась реализация адресной программы Рязанской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья на 2008 - 2009 годы. Строительство жилья в Рязани с начала реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» велось значительными темпами - 20-30% ежегодно. За последние 30 лет наиболее высокий результат ввода жилья в эксплуатацию достигнут в 2008 году - 386,6 тыс. квадратных метров, но в 2009-2010 годах объем жилищного строительства сократился (табл. 4). Застройщики осуществляли достройку ранее начатых объектов.

Таблица 4				
№№ п/п	Наименование показателя	2008 г.	2009 г.	2010 г.
1	Ввод общей площади жилья в городе Рязани, тыс. кв. метров	386,6	356,2	322,4
2	Ежегодное снижение темпов ввода, %%	-	7,9	9,5

В 2010 году увеличилось количество выданных разрешений на строительство объектов, в том числе и объектов жилищного строительства, что предполагает в последующие годы увеличение строительства и ввода жилья в эксплуатацию.

На объемы жилищного строительства влияет не только финансовая состоятельность застройщиков, но и оформление земельных участков, состояние градостроительной деятельности, решение вопросов комплексной застройки и развития застроенных территорий, преодоление административных барьеров. Немаловажным аспектом является покупательная способность населения.

Земельный фонд города Рязани составляет 22372 га. На данной территории расположены:

- жилые и общественно-деловые зоны - 5211 га,
- производственные зоны - 2946 га,
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры - 870 га,
- зоны специального назначения и режимных территорий - 516 га,
- зоны зеленых насаждений общего пользования, улицы, дороги, площади - 1406 га,
- иные зоны (включая зону сельскохозяйственного использования и др.) - 11423 га.

Основным условием развития массового жилищного строительства является наличие рынка земельных участков. Особый интерес для застройщиков представляют земельные участки, свободные от существующей застройки и прав третьих лиц, обустроенные



коммунальной инфраструктурой. Однако, в Рязани нет резерва для пространственного развития. В последние годы наблюдается снижение площадей земельных участков, предоставленных для строительства объектов. Если в 2007 г. для строительства объектов в г. Рязани было предоставлено земельных участков площадью 90,7 га, то в 2008 г. - 62,5 га, в 2009 г. - 45,6 га. Ежегодное снижение - около 30 %.

Снижение площадей предоставленных земельных участков может быть обусловлено и затягиванием сроков рассмотрения и подготовки документов по оформлению земельных участков. На примере 2008 года (табл. 5) показано, что средняя продолжительность периода с даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства до даты получения разрешения на строительство в городе Рязани была одной из неблагоприятных в Центральном Федеральном округе и составляла 480 дней. Следует заметить, что в этот период входит и время на получение технических условий от эксплуатирующих организаций, на разработку проектно-сметной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы. То есть, снижение указанного показателя зависит не только от работы исполнительного органа самоуправления, но и от эксплуатирующих и проектных организаций, органов экспертизы, согласующих организаций и заказчика-застройщика. Длительность указанного периода отчасти связано с отсутствием единой методики подсчета данного показателя, что приводит к большому разбросу расчета этой величины. Однако, администрация города Рязани осуществляет ряд мер по уменьшению сроков исполнения зависящих от неё функций. Так, в соответствии с Градостроительным кодексом, период с даты подачи заявки до момента получения разрешения на строительство составляет 10 дней. Фактически в городе этот срок в 2009 году составлял 7 дней, а в 2010 году - 4 дня. В результате принимаемых администрацией города Рязани мер, средняя продолжительность периода с даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства до даты получения разрешения на строительство по городу Рязани имеет тенденцию к уменьшению: в 2009 г. указанный срок снизился на 75 дней по сравнению с 2008 годом и составил 385 дней. Намечается дальнейшее улучшение данного показателя.

Таблица 5				
№№ п/п	Наименование показателя	2007 г.	2008 г.	2009 г.
1	Средняя продолжительность периода с даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства до даты получения разрешения на строительство по городу Рязани, дней	480	460	385
	по городам Центрального Федерального округа:			
2	Липецк	-	290	-
3	Орел	-	316	-
4	Тамбов	-	240	-
5	Тула	-	382	-
6	Тверь	-	120	-
7	Калуга	-	427	-
8	Кострома	-	185	-

Фактором, способствующим увеличению количества предоставляемых земельных участков, является наличие утвержденных проектов планировки территорий города, с помощью которых можно выявлять такие участки. С января 2012 года для управления территорией, в том числе при принятии решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую, выдаче разрешений на строительство, в обязательном порядке

необходимо будет наличие всех документов территориального планирования в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

Среди приоритетных направлений национального жилищного проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» является разработка градостроительной документации.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, в 2006 году утвержден Генеральный план города Рязани и в 2008 году утверждены Правила землепользования и застройки в городе Рязани.

В рамках реализации областной и муниципальной целевых программ «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2007 - 2010 годы» за счет средств бюджетов всех уровней, составивших 27,95 млн. рублей, до 2010 года в городе разработаны и утверждены 2 проекта планировки территории (Проект планировки территории микрорайона ДПР - 7, 7А в городе Рязани, Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь - пос. Шлаковый), выполнены работы по градостроительным документам Проект зон охраны объектов культурного наследия, Схема поэтапного развития улично - дорожной сети с «красными линиями», Проект планировки центра города, Проект планировки территории группы кварталов в жилом районе «Городская роща», Проект планировки территории района Храпово, Божатково в городе Рязани. В связи с дефицитом бюджета города Рязани, разработка за счет бюджетных средств градостроительной документации, в том числе проектов планировки территорий, ведется медленными темпами. Поэтому, данная проблема должна решаться с привлечением внебюджетных средств коммерческих организаций и предпринимателей.

Целевые программы позволяют привлекать средства бюджетов всех уровней на комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства. За счет бюджетных средств построены инженерные сети в 1998-2000 г.г. в микрорайоне ДПР-5, введён в эксплуатацию детский сад в микрорайоне ДПР-5.5А на 250 мест, построена автомобильная дорога в микрорайоне «Братиславский», реконструирована автодорога по ул. Касимовское шоссе и построены инженерные сети водопровода, канализации и электроснабжения в целях развития микрорайона «Зиловская бровка».

В рамках муниципальной целевой программы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2007-2010 годы» администрация города в 2009 году приняла участие в нескольких федеральных и областных конкурсах на предоставление субсидий, по итогам которых привлечены субсидии федерального и областного бюджетов на строительство инженерных сетей отдельных микрорайонов и других социально-значимых объектов в сумме 383,2 млн. руб, в том числе субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в целях реализации инвестиционных проектов, в сумме 1,4 млн. рублей.

В продолжение муниципальной целевой программы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2007-2010 годы» администрацией города Рязани разработана и утверждена долгосрочная целевая программа «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011-2015 годы», в рамках которой за счет средств бюджета города Рязани с привлечением средств областного бюджета, внебюджетных источников намечены разработка градостроительной и проектной документации, строительство жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры. Обеспечение земельных участков комплексного строительства коммунальной инфраструктурой даёт возможность сокращения расходов застройщиков на строительство коммунальных сетей и социальных объектов, уменьшения стоимости квадратного метра жилья для обеспечения его доступности гражданам, сокращения сроков жилищного строительства. Перечень основных земельных участков жилищного строительства в городе Рязани приведен в приложении № 1 к Программе.

Имеющиеся в городе проблемы в отношении дополнительных свободных земельных участков для комплексного строительства ориентирует осуществление градостроительной деятельности посредством развития застроенных территорий. Администрация города Рязани одна из первых в России приступила к внедрению механизма развития застроенных

территорий. Разработана нормативная база:

- в 2007 г. решением Рязанского городского Совета утверждена муниципальная целевая адресная программа «Развитие застроенных территорий в городе Рязани», которая включает в себя 45 площадок перспективного строительства общей площадью 66,42 га с расположенными на них 538 многоквартирными домами;

- в 2007 г. постановлением Правительства Рязанской области утверждена Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- в 2008 г. решением Рязанской городской Думы утвержден Коэффициент территориальности, применяемый для определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий;

- в 2008 г. решением Рязанской городской Думы утверждены Правила землепользования и застройки в городе Рязани;

- в 2010 г. администрацией города Рязани разработана и утверждена долгосрочная целевая программа «Обеспечение реализации мероприятий по развитию застроенных территорий в городе Рязани на 2011 - 2015 годы».

С принятием Правил землепользования и застройки в городе Рязани появилась возможность проводить аукционы на право заключить договоры о развитии застроенных территорий. Утверждаются расчетные показатели обеспечения объектами социального, коммунально-бытового назначения и объектами инженерной инфраструктуры территории, проводятся аукционы на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Исполнение мероприятий по развитию застроенных территорий осложняется наличием проблем:

1. Расселение собственников, а также вывод третьих лиц, обладающих правом собственности на земельные участки и объекты недвижимости (в том числе нежилые помещения), осуществляется в рамках жилищного и гражданского законодательства.

В процессе изъятия у собственников жилых помещений и земельных участков возникают ситуации, когда собственники начинают «диктовать» свои условия, несоизмеримые с возможностями инвестора. Также, если земельный участок под домом не оформлен, возникает дополнительная проблема поиска денежных средств для его межевания. В итоге данные противоречия могут привести к увеличению сроков реализации всего проекта либо к невозможности реализации проекта в полном объеме.

2. Значительное количество жилых домов, подлежащих расселению и сносу, расположено в историческом центре города, на который действует градостроительный регламент, ограничивающий высоту вновь строящихся зданий. В таком случае объем жилищного строительства ограничен. А при больших затратах на расселение и строительство объектов социально-бытового назначения экономическая целесообразность такого проекта низкая, либо полностью отсутствует.

3. С момента принятия решения о развитии застроенной территории количество собственников в квартирах, расположенных в подлежащих расселению домах, увеличивается за счет перераспределения долей, а также за счет приватизации муниципального жилья. Данное обстоятельство усложняет переговорный процесс по вопросу расселения.

4. Отсутствие проектов планировки территорий, подлежащих развитию.

Финансирование строительства жилья в рамках развития застроенных территорий ориентировано на внебюджетные источники. Ослабление системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства создаёт на рынке жилья ситуацию, при которой основная часть жилищного строительства финансируется непосредственно за счёт средств населения. Поэтому, поддержание платежеспособного спроса населения на жильё является важным условием увеличения объемов жилищного строительства.

Учитывая, что отдельные категории граждан города не в состоянии самостоятельно решить свои жилищные проблемы, в Рязани на протяжении ряда лет действуют программы ипотечного кредитования. В 2008-2010 годах предоставлено ипотечных займов на сумму 50,1 млн. рублей и субсидий на погашение затрат на уплату процентов за пользование ипотечным кредитом на сумму 42,2 млн. рублей. В 2010 году администрацией города Рязани утверждены

долгосрочные целевые программы «Социальная ипотека на 2011 - 2020 годы», условия которой позволяют оказать поддержку путем предоставления займов для приобретения или строительства жилья, и «Муниципальная ипотека на 2011 - 2020 годы», условия которой позволяют оказать поддержку путем субсидирования части затрат на оплату процентов по ипотечным банковским кредитам.

Реализация программ ипотечного кредитования тесно связана с поддержкой молодых семей в улучшении жилищных условий. В рамках муниципальной целевой программы «Молодой семье - доступное жилье» в 2006-2010 годах 314 молодых семей получили социальные выплаты на приобретение жилья; общий объем финансирования составил 452,5 млн. рублей, в том числе: средства федерального бюджета - 53,1 млн. рублей; средства областного бюджета - 93,6 млн. рублей; средства бюджета города Рязани - 11,69 млн. рублей; внебюджетные средства (собственные и заемные средства молодых семей) - 294,1 млн. рублей. В 2010 году администрацией города Рязани утверждена долгосрочная целевая программа «Молодой семье - доступное жилье (2011 - 2015 годы)» для продолжения оказания молодым семьям помощи в улучшении жилищных условий.

Льготным категориям граждан предусмотрены меры государственной поддержки из федерального бюджета в форме государственных жилищных сертификатов по подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы. В настоящее время в администрации города Рязани на учете состоит 150 семей граждан, отнесённых к льготным категориям в рамках федерального законодательства, потребность в жилой площади которых составляет 6829,5 кв. метров (табл. 6).

Таблица 6				
№№ п/п	Категория граждан	Заявлено, семей	Потребность в жилье, кв. м	Потребность в средствах, тыс. руб
1	Граждане, уволенные с военной службы	80	3592,5	105799,13
2	Участники ликвидации радиационных аварий и катастроф	27	1381	40739,5
3	Вынужденные переселенцы	37	1652	48734
4	Граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера	6	204	6018
	Всего	150	6829,5	201290,63

От платежеспособности граждан зависит объем сбыта жилья. Рост платежеспособного спроса населения создаёт условия для роста объемов жилищного строительства. Необходимо создать условия для существенного роста объемов жилищного строительства и тем самым увеличить предложение жилья на конкурентном рынке в соответствии с ростом платежеспособного спроса населения. Без решения этого вопроса мероприятия по увеличению платежеспособности граждан приведут лишь к увеличению стоимости объектов жилищного строительства.

Сокращение сроков строительства и увеличение объемов вводимого жилья зависят от продолжительности процедур оформления земельных участков, получения исходно-разрешительной документации, то есть качества предоставления муниципальных услуг. Существующая система предоставления муниципальных услуг территориально разобщенная, непрозрачная, затянутая по срокам и сложная по процедурам, способствующая возникновению административных барьеров на пути их предоставления. Не полностью автоматизированы процедуры сбора и обработки информации. Для решения имеющихся проблем администрацией города Рязани проводится ряд мероприятий.

Утвержден Реестр (перечень) муниципальных услуг (работ) муниципального образования – городской округ город Рязань, ведется работа по разработке и утверждению административных регламентов оказания муниципальных услуг (в том числе имеющих отношение к сфере строительства и земельных отношений), которые в электронном виде размещены на Портале муниципальных услуг, создано муниципальное учреждение «Центр предоставления муниципальных услуг» в целях повышения прозрачности административных процедур, повышения качества и скорости оказания муниципальных услуг.

Необходимость развития жилищной сферы определяет целесообразность использования программно-целевого метода решения указанных проблем, так как они не могут быть решены в пределах одного финансового года и требуют значительных финансовых расходов вплоть до 2015 года, носят комплексный характер и могут быть решены лишь в рамках нескольких долгосрочных программ.

### 3. Цель и задачи Программы, обоснование их выбора

Основной целью Программы является:

- обеспечение населения города Рязани доступным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования спроса на рынке жилья.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие основные задачи:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономического класса;  
- поддержание платежеспособного спроса населения на жилье.

Реализуемые в рамках Программы мероприятия нацелены на согласованное развитие жилищного строительства, социальной, инженерной и дорожной инфраструктур, а также условия поддержания платежеспособности населения.

Цель и задачи Программы выбраны в соответствии с нормативными правовыми актами:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 15.06.2010 № 982-р;
- Закон Рязанской области от 23.11.2004 № 126-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Рязанской области»;
- Закон Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области»;
- Распоряжение Правительства Рязанской области от 29.12.2010 № 562-р;
- Распоряжение Правительства Рязанской области от 30.11.2010 № 505-р;
- Генеральный план города Рязани, утвержденный решением Рязанского городского Совета от 30.11.2006 № 794-III;
- Правила землепользования и застройки в городе Рязани, утвержденные решением Рязанской городской Думы от 11.12.2008 № 897-I;
- План стратегического развития города Рязани до 2020 года, утвержденный решением Рязанской городской Думы от 26.03.2009 № 169-I.

#### 4. Сроки и этапы реализации, целевые индикаторы Программы

Программа разработана на период с 2011 по 2015 годы и реализуется в 1 этап.

В рамках Программы реализуются мероприятия по поддержке проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства, повышению доступности застройщиков к земельным участкам, сокращению времени и стоимости проведения процедур оформления исходно - разрешительной документации, поддержке платежеспособного спроса населения, улучшению жилищных условий граждан, снижению административных барьеров. Предусмотренные в Программе мероприятия направлены на увеличение объемов жилищного строительства и обеспечения населения города Рязани доступным жильем.

Целевые индикаторы Программы определены исходя из существующих тенденций и перспектив развития строительного комплекса города Рязани, включают основные показатели жилищного строительства на территории города и приведены в приложении № 2 к Программе.

#### 5. Мероприятия Программы

В приложении № 3 к Программе представлены мероприятия, сформированные в соответствии с программами, реализуемыми в рамках Программы, и внепрограммными мероприятиями, которые будут осуществляться для достижения поставленной цели Программы.

##### 5.1. Подготовка градостроительной и проектной документации

В рамках долгосрочной целевой программы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы», утвержденной постановлением администрации города Рязани от 14.10.2010 № 4975, будет осуществляться разработка проектно-сметной документации на объекты капитального строительства и реконструкции, а также выполнение мероприятий по подготовке градостроительной документации:

- разработка за счет бюджетных средств и утверждение градостроительной документации;
- разработка за счет внебюджетных средств и утверждение проектов планировки территорий города Рязани.

Разработка проектно-сметной документации на объекты капитального строительства и реконструкции инженерной и социальной инфраструктуры будет осуществляться в рамках долгосрочной целевой программы «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы», утвержденной постановлением администрации города Рязани от 12.08.2010 № 3527.

##### 5.2. Формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства

Формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства на территории города Рязани будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством в целях комплексного освоения территорий и реализации муниципальной целевой адресной программы «Развитие застроенных территорий в городе Рязани», утвержденной решением Рязанского городского Совета от 27.11.2007 № 944-III, в целях реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в других случаях, предусмотренных законодательством.

В хозяйственный оборот для целей жилищного строительства будут вовлечены и земельные участки, находящиеся в частной собственности.

##### 5.3. Снижение административных барьеров при реализации проектов жилищного строительства

Важнейшей задачей по снижению административных барьеров в городе Рязани является упорядочение административных процедур при предоставлении муниципальных услуг.

В течение 2011 - 2012 г.г. будет продолжена работа по утверждению административных регламентов на предоставление муниципальных услуг, в том числе имеющих отношение к сфере строительства и земельных отношений, будет осуществлен переход на предоставление муниципальных услуг в электронном виде. На базе муниципального учреждения «Центр предоставления муниципальных услуг» предоставление муниципальных услуг будет осуществляться исходя из потребностей населения города в услугах по различным сферам деятельности, в том числе градостроительной деятельности.

Снижение административных барьеров в целях увеличения объемов жилищного строительства также зависит от сокращения сроков проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, от процедуры технологического присоединения объектов капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения и снижения стоимости подключения. Решение данных вопросов планируется на уровне полномочий Правительства Рязанской области в рамках Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в Рязанской области, утвержденной распоряжением Правительства Рязанской области от 29.12.2010 № 562-р.

#### 5.4. Поддержка проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий.

Реализация проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий включает в себя строительство жилья, объектов социального назначения, развитие систем коммунальной инфраструктуры, развитие автомобильных дорог на площадках жилищного строительства и площадках развития застроенных территорий.

Мероприятия и условия развития застроенных территорий изложены в муниципальной целевой адресной программе «Развитие застроенных территорий в городе Рязани», утвержденной решением Рязанского городского Совета от 27.11.2007 № 944-III, и долгосрочной целевой программе «Обеспечение реализации мероприятий по развитию застроенных территорий в городе Рязани на 2011 - 2015 годы», утвержденной постановлением администрации города Рязани от 06.09.2010 № 4048.

Меры по стимулированию развития коммунальной инфраструктуры на территории города Рязани и систем энергосбережения будут осуществляться в рамках:

- Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования - городской округ город Рязань на период 2010 - 2020 годы, утвержденной решением Рязанской городской Думы от 24.06.2010 № 285-1,

- инвестиционной программы МУП «РМПТС» и филиала ОАО «ТГК-4» - «Рязанская региональная генерация» по развитию систем коммунальной инфраструктуры города Рязани на 2009 - 2011 годы, утвержденной решением Рязанской городской Думы от 27.08.2009 № 465-1;

- инвестиционной программы муниципального предприятия «Водоканал города Рязани» «Строительство, модернизация, реконструкция и развитие систем водоснабжения и водоотведения города Рязани на 2009 - 2011 годы», утвержденной решением Рязанской городской Думы от 23.04.2009 № 247-1;

- инвестиционной программы МУП «Рязанские городские распределительные электрические сети» по технологическому присоединению энергопринимающих устройств мощностью от 100 кВт до 750 кВА на 2010 — 2014 годы», утвержденной главным управлением «Региональная энергетическая комиссия» Рязанской области.

Реализация указанных программ в городе обеспечит инженерно-техническую оптимизацию систем коммунальной инфраструктуры, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры, комплексную реконструкцию и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, создание системы коммунальной инфраструктуры для подключения нагрузок микрорайонов комплексной застройки и других потребителей.



Создание и развитие коммунальной и социальной инфраструктуры на застроенных территориях будет предусматриваться и в рамках долгосрочной целевой программы «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы», одной из задач которой является реконструкция и строительство новых объектов здравоохранения, образования, объектов коммунальной инфраструктуры города и других объектов социальной сферы муниципальной собственности в соответствии с требованиями государственных стандартов, социальных норм и нормативов.

Поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий будет осуществляться в рамках долгосрочной целевой программы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011-2015 годы» по результатам участия в конкурсных отборах, организуемых министерством строительного комплекса Рязанской области и Минрегионразвития Российской Федерации, на предоставление:

- субсидий бюджету города Рязани и юридическим лицам на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья эконом-класса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой;

- субсидий бюджету города Рязани на развитие инженерной инфраструктуры при комплексной застройке территорий жильем эконом-класса города Рязани;

- субсидий бюджету города Рязани на развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья эконом-класса;

- субсидий бюджету города Рязани на разработку градостроительной и проектной документации под комплексную застройку территорий города Рязани из средств областного бюджета;

- субсидий бюджету города Рязани на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем эконом-класса.

Формы государственной поддержки будут предоставляться при условии реализации мероприятий настоящей Программы на территории муниципального образования в отношении строительства жилья экономического класса, требования к которому изложены в Методических рекомендациях по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.06.2010 № 303.

#### 5.5. Развитие и стимулирование малоэтажного жилищного строительства

Всё большую актуальность для граждан приобретает качество жизни. Жители города в своем большинстве имеют желание жить в собственном доме. Доля индивидуального жилищного строительства в Рязани ежегодно колеблется около 10% от общего ввода жилья. Требуется развивать данное направление жилищного строительства.

В качестве первого шага к развитию малоэтажного строительства намечена территория в Железнодорожном округе города Рязани между районами Храпово и Божатково, предусмотренная Генеральным планом города Рязани и Правилами землепользования и застройки под индивидуальную жилую застройку, площадью 194,5 га с проектной площадью жилищного строительства 57 тыс. кв. метров, освоение которой предполагается комплексное: помимо жилья намечено строительство коммунальной и инженерной инфраструктуры, объектов социальной сферы.

Стимулом в развитии малоэтажного строительства может стать обеспечение инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой территории комплексного освоения при малоэтажном строительстве в рамках долгосрочных целевых программ «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы», «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы» и аналогичных программах на последующие годы.

Для развития малоэтажного строительства необходимо решать вопросы по выделению земельных участков, по разработке типовых проектов, применение которых удешевляет и ускоряет процесс строительства, по условиям подключения к городским инженерным сетям.



### 5.6. Реализация мероприятий программ в целях поддержания платежеспособного спроса населения на жилье

Поддержка спроса на рынке жилья города Рязани формируется при реализации администрацией города Рязани мероприятий в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и мероприятий целевых программ:

- долгосрочная целевая программа «Социальная ипотека на 2011-2020 годы», утвержденная постановлением администрации города Рязани от 23.06.2010 № 2619, условиями которой предусмотрена поддержка определенной категории граждан путем предоставления займов для приобретения или строительства жилья;

- долгосрочная целевая программа «Муниципальная ипотека на 2011 - 2020 годы», утвержденная постановлением администрации города Рязани от 14.05.2010 № 1872, условиями которой предусмотрена поддержка определенной категории граждан путем субсидирования части затрат на оплату процентов по ипотечным банковским кредитам;

- долгосрочная целевая программа «Молодой семье - доступное жилье (2011 - 2015 годы)», утвержденная постановлением администрации города Рязани от 06.10.2010 № 4808, условиями которой предусмотрены основные и дополнительные социальные выплаты определенной категории граждан при приобретении или строительстве жилого помещения.

В рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, администрацией города Рязани будет продолжена работа по предоставлению государственных сертификатов за счет средств федерального бюджета гражданам, отнесенным федеральной целевой программой «Жилище» к отдельным категориям.

### 6. Ресурсное обеспечение Программы

Финансирование Программы осуществляется в рамках программ, в соответствии с которыми осуществляется реализация Программы.

Объемы финансирования носят прогнозный характер и подлежат уточнению при принятии бюджетов всех уровней на очередной финансовый год. Общие объемы финансирования показаны в табл. 7, а в разрезе источников и направлений приведены в приложении № 4 к Программе.

Источники финансирования	Всего, млн. руб	в том числе по годам				
		2011	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7
Общий объем финансирования по Программе,	8 321,7	2 134,9	1 645,3	1 785,1	1 343,0	1 413,4
в том числе:						
- бюджет города Рязани	419,3	108	112,1	113,5	42,3	43,4
- другие источники (областной и федеральный бюджеты, внебюджетные средства)	7 902,4	2 026,9	1 533,2	1 671,6	1 300,7	1 370,0

## 7. Управление реализацией Программы

Механизм реализации Программы основан на взаимодействии исполнителей Программы с Правительством Рязанской области, структурными подразделениями администрации города Рязани, населением, хозяйствующими субъектами.

Исполнителями Программы являются структурные подразделения администрации города Рязани, участвующие в реализации Программы:

- управление капитального строительства администрации города Рязани,
- управление энергетики и жилищно - коммунального хозяйства администрации города Рязани,
- управление земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани,
- управление градостроительства и архитектуры администрации города Рязани,
- управление благоустройства города и дорожного хозяйства администрации города Рязани,
- управление экономики администрации города Рязани,
- управление образования и молодежной политики администрации города Рязани,
- отдел по учету и распределению жилья администрации города Рязани,
- отдел автоматизированных средств обработки информации и управления аппарата администрации города Рязани.

Оперативное управление реализацией Программы осуществляется одним из исполнителей - управлением капитального строительства администрации города Рязани (далее - Ответственный исполнитель), на которого возложены следующие функции Ответственного исполнителя:

- координация исполнения мероприятий, включая мониторинг их реализации;
- подготовка отчетов и информации о реализации Программы;
- представление в Министерство строительного комплекса Рязанской области ежегодно, в срок до 10 февраля года, следующего за отчетным, расчет индикаторов и информацию о достигнутых результатах реализации Программы за прошедший год;
- сбор, обработка и анализ сведений по ходу реализации муниципальных, региональных и федеральных целевых программ (подпрограмм), отдельных социально-экономических вопросов, не включенных в программы (подпрограммы), направленных на достижение целей Программы;
- корректировка Программы.

В целях выполнения установленных показателей ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, формирования ежегодных программ по вводу жилья на территории города Рязани, а также обеспечения строительства жилья в установленные сроки, на Ответственного исполнителя дополнительно возлагаются следующие функции:

- 1) проведение работы с заказчиками-застройщиками по установлению контрольных параметров ввода жилья в муниципальных образованиях;
- 2) проведение мониторинга жилищного строительства на территории города, формирование перечня объектов незавершенного строительства.

Исполнители Программы выполняют следующие функции:

- организуют выполнение мероприятий, входящих в Программу, осуществляют их мониторинг и производят оценку эффективности их реализации;
- представляют Ответственному исполнителю ежегодно, в срок до 1 февраля года, следующего за отчетным, расчет индикаторов и информацию о достигнутых результатах реализации Программы за прошедший год;

- в целях осуществления Ответственным исполнителем своевременной корректировки Программы, извещают Ответственного исполнителя о подготовке проектов постановлений о внесении изменений в программы, реализуемые исполнителями в рамках настоящей Программы, и об утверждении постановлением администрации города Рязани указанных изменений;

- принимают участие в реализации областных и федеральных целевых программ (подпрограмм), отдельных социально-экономических вопросов, не включенных в программы (подпрограммы), с целью привлечения средств областного и федерального бюджетов.

Контроль за использованием бюджетных средств по долгосрочным целевым и другим программам, в рамках которых осуществляется финансирование мероприятий Программы, осуществляют главные распорядители бюджетных средств администрации города Рязани.

#### 8. Социально-экономическая эффективность Программы

Реализация Программы к 2015 году позволит обеспечить:

- увеличение объемов жилищного строительства, в том числе жилья эконом-класса, до 1915 тыс. кв. метров, из них по годам:

2011 г. – 325 тыс. кв. м,	2014 г. – 410 тыс. кв. м,
2012 г. – 350 тыс. кв. м,	2015 г. – 450 тыс. кв. м
2013 г. – 380 тыс. кв. м,	

- увеличение семей, улучшивших жилищные условия по долгосрочным целевым программам ипотечного кредитования с 51 семьи в 2010 году до 120 семей в 2015 году;

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с использованием средств социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома — 300 семей;

- сокращение сроков строительства многоквартирного жилого дома за счет усовершенствования оформления разрешительной документации;

- формирование эффективных механизмов регулирования градостроительной деятельности и развития инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры;

- увеличение частных инвестиций и кредитных средств, направляемых в жилищное строительство;

- создание условий для улучшения демографической ситуации в городе Рязани, снижения социальной напряженности в обществе.

Оценка социально-экономической эффективности Программы будет производиться на основе системы индикаторов, которая обеспечит мониторинг динамики изменений в жилищной сфере за отчетный период с целью уточнения или корректировки поставленных задач и проводимых мероприятий.

**Перечень  
основных земельных участков жилищного строительства в городе Рязани**

№№ п/п	Участки жилищного строительства	Площадь земельного участка, га	Проектная площадь жилищного строительства, тыс. кв. метров	Вид застройки (МН- многоэтажная, МЛ- малоэтажная)
1	2	3	4	5
<b>В завершающей стадии освоения</b>				
1	Реконструкция квартала по ул. Безбожная	5	40	МН
2	Реконструкция квартала по ул. Затинная	1,5	13	МН
3	Застройка квартала по ул. Интернациональная	5	38	МН
4	Реконструкция микрорайона Кальное	8	70	МН
<b>В активной стадии освоения</b>				
5	Комплексная застройка микрорайона «Зиловская бровка»	6,9	81	МН
6	Комплексная застройка микрорайона ДПР-5	32	221	МН
7	Реконструкция квартала по ул. Татарская	3,5	30	МН
8	Комплексная застройка микрорайона «Братиславский»	12,8	139	МН
<b>В проектной стадии освоения</b>				
9	ДПР-7,7А	47,2	288	МН
10	пос. Шлаковый	77	385	МН
<b>В предпроектной стадии освоения</b>				
11	9-10 микрорайоны Канищево	45	389	МН
12	Район Храпово - Божатково	194,5	57	МЛ
13	Реконструкция квартала № 205 по ул. Михайловское шоссе	18	150	МН
14	Реконструкция квартала № 8 по ул. Кудрявцева	2,5	20	МН

**Целевые индикаторы  
реализации Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в  
городе Рязани на 2011- 2015 годы**

№№ п/п	Наименование показателя	2010 г. (факт)	Прогноз				
			2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ввод жилья, тыс. кв. метров	290,6	325	350	380	410	450
2	Доля жилья, соответствующего стандартам экономического класса, в общем объеме ввода, %	19	19	25	30	40	50
3	Доля индивидуального малоэтажного жилья в общем объеме ввода, %	10,9	11,2	12	13	14	15
4	Количество семей, улучшивших жилищные условия по долгосрочным целевым программам ипотечного кредитования	51	75	80	85	90	120
5	Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия с использованием средств социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома	15	60	60	60	60	60

**Перечень основных программных мероприятий  
Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства  
в городе Рязани на 2011- 2015 годы**

№№ п/п	Цель, задачи, мероприятия	Исполнители Программы	Срок реализации
1	2	3	4
Цель: обеспечение населения города Рязани доступным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства и стимулирования спроса на рынке жилья.			
1	Задача 1. Создание условий для развития массового строительства жилья экономического класса.		
1.1	<p>Мероприятие 1. Подготовка градостроительной и проектной документации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка за счет бюджетных средств и утверждение градостроительной документации (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы»);</li> <li>- разработка за счет внебюджетных средств и утверждение проектов планировки территорий города Рязани (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы»);</li> <li>- разработка проектно-сметной документации на объекты капитального строительства и реконструкции инженерной и социальной инфраструктуры (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы» и ДЦП «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы»).</li> </ul>	<p>Управление градостроительства и архитектуры администрации города Рязани (УГиА), управление капитального строительства администрации города Рязани (УКС), коммерческие организации и предприниматели</p>	2011-2015 г.г.
1.2	<p>Мероприятие 2. Формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение инвентаризации земельных участков и подготовка предложений по их использованию;</li> <li>- формирование и предоставление земельных участков для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, развития застроенных территорий;</li> </ul>	<p>Управление земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани (УЗРиИО), УГиА, управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства администрации города Рязани (УЭиЖКХ)</p>	2011-2015 г.г.

1	2	3	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование земельных участков в целях жилищного строительства, высвобождаемых при ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда;</li> <li>- формирование участков кооперативов малоэтажного жилья для льготных категорий граждан.</li> </ul>		
1.3	<p>Мероприятие 3. Снижение административных барьеров при реализации проектов жилищного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- завершение разработки и утверждение административных регламентов предоставления муниципальных услуг,</li> <li>- переход на оказание муниципальных услуг в электронном виде через портал муниципальных услуг,</li> <li>- развитие информационно-коммуникационной системы администрации города, обеспечивающей повышение эффективности деятельности органов местного самоуправления,</li> <li>- организация предоставления муниципальных услуг по принципу «одного окна» на базе МУ «Центр предоставления муниципальных услуг»,</li> <li>- внедрение системы электронной регистрации и получения исходно - разрешительной документации на строительство.</li> </ul>	<p>УКС, УГиА, отдел автоматизированных средств обработки информации и управления аппарата администрации города Рязани (ОАСОИиУ)</p>	2011- 2012 г.г.
1.4	<p>Мероприятие 4. Поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участие проектов в конкурсных отборах на предоставление субсидий на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья эконом-класса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011-2015 годы»);</li> <li>- участие проектов в конкурсных отборах на предоставление субсидий бюджету города Рязани на развитие дорожной, инженерной и социальной инфраструктуры, на разработку градостроительной и проектной документации при комплексной застройке территорий жильем эконом-класса (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы»);</li> </ul>	<p>УКС, УЭиЖКХ, управление благоустройства города и дорожного хозяйства администрации города Рязани (УБГиДХ), УГиА, УЭ, другие организации</p>	2011- 2015 г.г.

1	2	3	4
	<p>- строительство объектов социальной сферы и коммунальной инфраструктуры за счет бюджетных средств (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы» и ДЦП «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы»);</p> <p>- модернизация и развитие систем коммунальной инфраструктуры города Рязани для подключения нагрузок объектов капитального строительства (в рамках Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования - городской округ город Рязань на период 2010 - 2020 годы, инвестиционной программы МУП «РМПТС» и филиала ОАО «ТГК-4» - «Рязанская региональная генерация» по развитию систем коммунальной инфраструктуры города Рязани на 2009 - 2011 годы, инвестиционной программы муниципального предприятия «Водоканал города Рязани» «Строительство, модернизация, реконструкция и развитие систем водоснабжения и водоотведения города Рязани на 2009 - 2011 годы», инвестиционной программы МУП «Рязанские городские распределительные электрические сети» по технологическому присоединению энергопринимающих устройств мощностью от 100 кВт до 750 кВА на 2010 - 2014 годы»);</p> <p>- строительство и реконструкция автомобильных дорог (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы»).</p>		
1.5	<p>Мероприятие 5. Развитие и стимулирование малоэтажного жилищного строительства:</p> <p>- развитие индивидуального жилищного строительства;</p> <p>- обеспечение инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой территории комплексного освоения при малоэтажном строительстве (в рамках ДЦП «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы», ДЦП «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы», внепрограммных мероприятий заказчиков-застройщиков).</p>	УЗРиИО, УГиА, УКС, УБГиДХ, УЭ, другие организации	2011-2015 г.г.



1	2	3	4
2	Задача 2. Поддержание платежеспособного спроса населения на жилье.		
2.1	<p>Мероприятие 1. Реализация мероприятий программ в целях поддержания платежеспособного спроса населения на жилье:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оказание поддержки определенной категории граждан путем предоставления займов для приобретения или строительства жилья (в рамках ДЦП «Социальная ипотека на 2011-2020 годы»);</li> <li>- оказание поддержки определенной категории граждан путем субсидирования части затрат на оплату процентов по ипотечным банковским кредитам (в рамках ДЦП «Муниципальная ипотека на 2011 - 2020 годы»);</li> <li>- оказание поддержки молодых семей в виде предоставления социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома (в рамках ДЦП «Молодой семье - доступное жилье (2011 - 2015 годы)»);</li> <li>- предоставление государственных жилищных сертификатов за счет средств федерального бюджета гражданам, отнесенным федеральной целевой программой «Жилище» к отдельным категориям.</li> </ul>	<p>УКС, отдел по учету и распределению жилья администрации города Рязани (ОУиРЖ), управление образования и молодежной политики администрации города Рязани (УОиМП), некоммерческая организация «Рязанский ипотечный фонд»</p>	2011-2015 г.г.

**Ресурсное обеспечение реализации  
Комплексной программы стимулирования развития жилищного строительства в городе  
Рязани на 2011- 2015 годы**

№	Направление финансирования	Объемы финансирования, тыс. руб					
		Всего	в том числе по годам				
			2011	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7	8
	Общий объем финансирования - всего,	8 321 690,1	2 134 882,1	1 645 279	1 785 106	1 343 003	1 413 420
	в том числе:						
	- бюджет города Рязани	419 280	107 952	112 102	113 552	42 272	43 402
	- другие источники (областной и федеральный бюджеты, внебюджетные средства)	7 902 410,1	2 026 930,1	1 533 177	1 671 554	1 300 731	1 370 018
	Из них:						
1	Реализация долгосрочной целевой программы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2011 - 2015 годы» - всего, в том числе:	456 670	38 200	64 880	100 650	121 590	131 350
	- бюджет города Рязани	60 020	7 700	11 650	12 900	13 420	14 350
	- другие источники (областной и федеральный бюджеты, внебюджетные средства)	396 650	30 500	53 230	87 750	108 170	117 000
2	Реализация долгосрочной целевой программы «Муниципальная ипотека на 2011 - 2020 годы» - всего, в том числе:	446 527	67 263	74 571	81 978	89 285	133 430
	- бюджет города Рязани	78 560	15 712	15 712	15 712	15 712	15 712
	- другие источники (внебюджетные средства)	367 967	51 551	58 859	66 266	73 573	117 718
3	Реализация долгосрочной целевой программы	369 200	73 840	73 840	73 840	73 840	73 840

1	2	3	4	5	6	7	8
	«Социальная ипотека на 2011 - 2020 годы» - всего, в том числе:						
	- бюджет города Рязани	45 200	9 040	9 040	9 040	9 040	9 040
	- другие источники (внебюджетные средства)	324 000	64 800	64 800	64 800	64 800	64 800
4	Реализация долгосрочной целевой программы «Молодой семье - доступное жилье (2011 - 2015 годы)» - всего, в том числе:	264 400	51 500	52 150	52 800	53 450	54 500
	- бюджет города Рязани	18 000	3 200	3 400	3 600	3 800	4 000
	- другие источники (областной и федеральный бюджеты, внебюджетные средства)	246 400	48 300	48 750	49 200	49 650	50 500
5	Реализация долгосрочной целевой программы «Обеспечение реализации мероприятий по развитию застроенных территорий в городе Рязани на 2011 - 2015 годы» - всего, в том числе:	1 500	300	300	300	300	300
	- бюджет города Рязани	1 500	300	300	300	300	300
6	Реализация долгосрочной целевой программы «Адресная инвестиционная программа города Рязани на 2011 - 2013 годы» - всего, в том числе:	1 235 044,2	129 044,2	545 000	561 000	-	-
	- бюджет города Рязани	216 000	72 000	72 000	72 000	-	-
	- другие источники (областной и федеральный бюджеты)	1 019 044,2	57 044,2	473 000	489 000	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8
7	Реализация Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования -городской округ город Рязань на период 2010 - 2020 годы - всего, в том числе:	4 480 000	750 000	820 000	900 000	990 000	1 020 000
	- другие источники (внебюджетные средства)	4 480 000	750 000	820 000	900 000	990 000	1 020 000
8	Реализация инвестиционной программы МУП «РМПТС» и филиала ОАО «ТГК-4» - «Рязанская региональная генерация» по развитию систем коммунальной инфраструктуры города Рязани на 2009 - 2011 годы — всего,	367 468,9	367 468,9	-	-	-	-
	в том числе:						
	- другие источники	367 468,9	367 468,9	-	-	-	-
9	Реализация инвестиционной программы муниципального предприятия «Водоканал города Рязани» «Строительство, модернизация, реконструкция и развитие систем водоснабжения и водоотведения города Рязани на 2009 - 2011 годы» - всего,	642 728	642 728	-	-	-	-
	в том числе:						
	- другие источники (внебюджетные средства)	642 728	642 728	-	-	-	-
10	Реализация инвестиционной программы МУП «Рязанские городские распределительные	58 152	14 538	14 538	14 538	14 538	-

1	2	3	4	5	6	7	8
	электрические сети» по технологическому присоединению энергопринимающих устройств мощностью от 100 кВт до 750 кВА на 2010 — 2014 годы» - всего,						
	в том числе:						
	- другие источники (внебюджетные средства)	58 152	14 538	14 538	14 538	14 538	-