

Итоги жилищного строительства на территории Ярославской области в 2011 году и перспективы 2012-2013 годов

Уважаемые коллеги!

Сегодня нам предстоит обсудить итоговые результаты ввода жилья в 2011 году и определить основные направления работы по организации жилищного строительства на 2012 год.

Ярославской области Министерством регионального развития РФ на 2011 год был установлен показатель ввода жилья в объеме - 440 тыс. кв.м.

По итогам 2011 года на территории Ярославской области введено в эксплуатацию 442,043 тыс. кв.м. жилья, в том числе многоквартирные жилые дома площадью 256,853 тыс. кв.м. (58,1 % от общего объема), индивидуальные жилые дома площадью 185,19 тыс. кв.м. (41,9 % от общего объема).

По отношению к уровню 2010 года рост объемов построенного жилья составил 151,7 %.

При этом результат 2011 года превышает даже «докризисные» 2007 и 2008 годы.

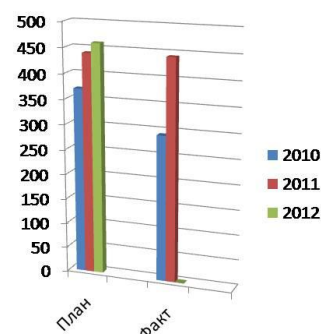


Итоги жилищного строительства в 2011 году

Плановый показатель на 2011 год – **440 тыс. кв.м.**

В 2011 году введено в эксплуатацию **442,043 тыс. кв.м. жилья**

151,7 % к уровню 2010 года



Объемы ввода жилья в 2007-2011 годах (кв.м.)

2007	2008	2009	2010	2011
406433	396913	373853	291,451	442,043

Из общего объема ввода жилья 30,751 тыс. кв.м. в связи с отсутствием соответствующих форм статистического наблюдения не вошли в итоговую статистическую отчетность, но были учтены в ходе проведенных органами местного самоуправления мероприятий. Это в том числе объекты ИЖС, права собственности на которые зарегистрированы в порядке так называемой «дачной амнистии», а также жилье, введенное в эксплуатацию в результате реконструкции объектов нежилого назначения.

Этот, безусловно значительный результат 2011 года, не был легким достижением. И далеко не в каждом муниципальном образовании по итогам прошедшего года мы можем констатировать улучшение ситуации в жилищной сфере.



Темпы роста ввода жилья в муниципальных образованиях и объем выполнения соглашений с Правительством области в 2011 году

Муниципальное образование области	Объем ввода жилья в 2011 году, кв.м.	Темп роста по сравнению с 2010 годом, %	Обязательства МО по вводу жилья в 2011 году по соглашению, кв.м.	% выполнения по соглашению
г. Ярославль	198,846	129,360	230	86,455
г. Переславль-Залесский	6,756	87,343	12,5	54,048
г. Рыбинск	25,113	145,972	29,6	84,841
Большесельский МР	1,397	70,734	1	139,700
Борисоглебский МР	2,38	57,627	2,87	82,927
Брейтовский МР	2,508	104,326	2,1	119,429
Гаврилов-Ямский МР	13,206	296,764	10,25	128,839
Даниловский МР	4,391	138,430	5,6	78,411
Любимский МР	3,983	482,788	4,92	80,955
Мышкинский МР	4,488	83,467	6,35	70,677
Некоузский МР	2,879	106,197	2,934	98,125
Некрасовский МР	14,736	483,623	12	122,800
Первомайский МР	1,436	51,710	4,1	35,024
Переславский МР	50,224	354,940	8,2	612,488
Поселонский МР	2,202	88,221	3,4	64,765
Ростовский МР	10,633	56,782	14,89	71,410
Рыбинский МР	17,063	296,181	12,71	134,249
Тутаевский МР	8,037	66,350	11,5	69,887
Угличский МР	16,737	146,674	17,63	94,935
Ярославский МР	55,028	318,099	48,79	112,785
Итого по области:	442,043	151,656	440	100,464

4

Установленные соглашениями с Правительством области целевые показатели ввода жилья выполнены в полном объеме в Брейтовском, Большесельском, Гаврилов-Ямском, Некрасовском, Переславском, Рыбинском, Ярославском муниципальных районах. При этом в Переславском муниципальном районе план был перевыполнен на 512 %, в Большесельском – на 39 %, в Рыбинском – на 34 %, в Гаврилов-Ямском – на 29 %.

В г. Ярославле, г. Рыбинске, Даниловском, Любимском, Некоузском, Угличском муниципальных районах, несмотря на невыполнение целевых показателей, достигнут рост объемов вводимого жилья по сравнению с 2010 годом.

В г. Переславле-Залесском, Борисоглебском, Мышкинском, Первомайском, Ростовском, Тутаевском муниципальных районах целевые показатели не выполнены и объемы ввода жилья снизились по сравнению с 2010 годом.

Мы предлагали и предлагаем вновь главам муниципальных образований, на территории которых установленные целевые показатели не были выполнены обратить самое пристальное внимание на данное направление деятельности, проанализировать причины таких итогов и принять все необходимые меры для изменения ситуации в 2012 году.

В целом по области помимо увеличения спроса на рынке первичной недвижимости, улучшения инвестиционного климата в отрасли, серьезным фактором, обусловившим рост ввода жилья, послужила региональная программа «Стимулирование развития жилищного строительства на территории области» и принятые в ее развитие муниципальные программы, а также ряд других областных программ, реализуемых в целях поддержки развития жилищного строительства.



*Финансовая емкость областной программы «Стимулирование развития жилищного строительства» и иных программ, направленных на развитие отрасли, составила **12,2 млрд. рублей** за счёт всех источников финансирования, в том числе:*

- 909,9 млн. рублей средств областного бюджета

- 444,3 млн. рублей средств местных бюджетов муниципальных образований в Ярославской области

- 192,2 млн. рублей средств федерального бюджета

- 10,7 млрд. рублей средств внебюджетных источников (частных инвесторов и кредиторов, иных хозяйствующих субъектов)

Реализация программ в 2011 году обеспечила вовлечение в отрасль финансовых средств в объеме 12,2 млрд. рублей, из которых 1,5 млрд. рублей – бюджетные средства, 10,7 млрд. – средства внебюджетных источников.

Механизмы программ позволили в 2011 году значительно увеличить в структуре вводимого жилья долю малоэтажного жилья и жилья эконом-класса, как наиболее соответствующих потребностям населения.

Реализация уже доказавших свою эффективность мер поддержки и стимулирования развития жилищного строительства в рамках программ будет

продолжена и в текущем году, включая деятельность Регионального оператора ипотечного жилищного кредитования и меры государственной поддержки в данной сфере. Кроме того, уже сегодня объем этих мер расширен за счет реализации «пилотных» мероприятий по дополнительной поддержке отдельных категорий граждан в сфере ипотечного кредитования. Это учителя, врачи, а в перспективе – государственные и муниципальные служащие.

В то же время нельзя не отметить, что во многих муниципальных образованиях жилищное строительство ведется только за счет бюджетных средств, выделяемых в рамках жилищных программ.

Такую позицию органов местного самоуправления нельзя признать верной, поскольку проблема обеспечения граждан жильем в полном объеме за счет бюджетного финансирования решена быть не может.

Поэтому, с учетом необходимости ежегодного увеличения объемов ввода жилья (в 2012 году должно быть введено не менее 460 тыс. кв.м.), сегодня наша основная задача – создание условий для развития отрасли жилищного строительства за счет частного спроса и внебюджетных инвестиций.

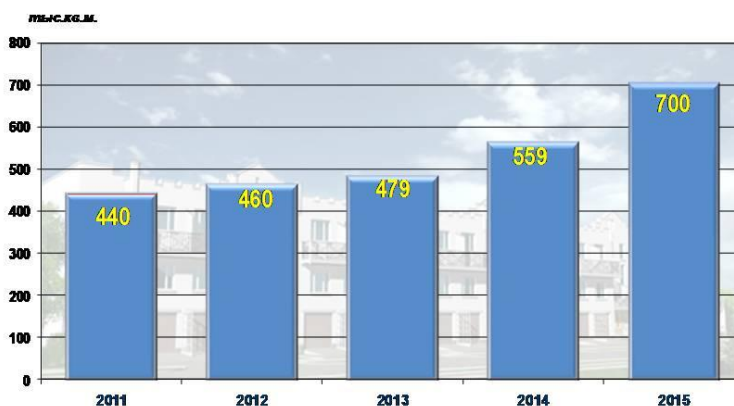
При этом особую роль играет надлежащая организация жилищного строительства органами местного самоуправления, формирование обоснованных долгосрочных планов развития отрасли исходя из конкретных условий каждого муниципального образования.

О содержании организационной деятельности местной власти мы уже неоднократно говорили. Это:

- мероприятия по инвентаризации земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, и контроль за их освоением;
- комплексный анализ данных о земельных участках, которые могут быть освоены либо предоставлены для освоения в целях жилищного строительства, включая: соответствие документам территориального планирования, фактическую обеспеченность коммунальной и социальной инфраструктурой,



ПЛАНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ



перспективу обеспечения коммунальной инфраструктурой в соответствии с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций;

- по результатам комплексного анализа формирование перечня наиболее перспективных площадок, при этом особое внимание необходимо уделить площадкам, на которых возможна реализация проектов комплексного освоения территории;

- формирование плана торгов в отношении отобранных перспективных площадок;

- прямая работа с потенциальными инвесторами для привлечения к реализации проектов жилищного строительства;

- постоянная работа с физическими и юридическими лицами, осуществляющими жилищное строительство на территории муниципальных образований, в том числе путем подписания с застройщиками соответствующих соглашений.

Эта работа должна проводиться совместно должностными лицами архитектурных, строительных и земельных подразделений территориальных администраций с участием застройщиков и потенциальных инвесторов.

В итоге проведения указанных мероприятий на территории каждого городского округа и муниципального района должен быть сформирован сетевой график жилищного строительства, обеспечивающий равномерное распределение объемов ввода жилья в течение отчетных периодов и выполнение установленных заключенными соглашениями ежегодных целевых показателей жилищного строительства в 2012 и 2013 годах.

Сегодня такие графики в первом приближении подготовлены органами местного самоуправления, однако в основном сводятся к перечислению фактически строящихся объектов и не содержат необходимых элементов анализа и планирования. В связи с этим фактически бесполезны.

В ближайшее время необходимо доработать сетевые графики с учетом данных рекомендаций и в дальнейшем обеспечить их реализацию и своевременное обновление.



Принцип формирования сетевых графиков жилищного строительства



В отсутствие осознанного планирования органами местного самоуправления своей работы по организации жилищного строительства, в отсутствие определенных и понятных всем участникам инвестиционного процесса планов развития отрасли, достижение необходимого региону результата невозможно.

Кроме всего, выполнение установленных плановых показателей ввода жилья является необходимым условием привлечения средств федерального бюджета в рамках существующих механизмов стимулирования жилищного строительства.

Так, выполнение целевого показателя в 2011 году обеспечило региону дополнительные федеральные средства в объеме 46 млн. рублей на строительство объектов социальной инфраструктуры, а также позволило включить домостроительный комбинат в г. Ярославле в число «пилотных» проектов модернизации действующих предприятий индустрии, реализуемых при финансовой поддержке Минрегиона России.

Мы установили условие, что выполнение муниципальным образованием показателей ввода жилья сегодня является одним из основных критериев при распределении финансирования в рамках действующих программ по расселению ветхого и аварийного жилья.

Понимая, что проблема ветхого и аварийного жилья существует в каждом муниципальном образовании мы, тем не менее, будем направлять финансовые средства туда, где их использование ведется максимально эффективно для развития отрасли жилищного строительства.

Считаем, что органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов области необходимо усилить работу по организации жилищного строительства в целях выполнения установленных заключенными соглашениями ежегодных целевых показателей жилищного строительства в 2012 и 2013 годах:

- в срок до 01.06.2012 - завершить мероприятия по инвентаризации земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, а также земельных участков, предоставление и (или) освоение которых в целях жилищного строительства планируется в 2012-2013 годах;

- в срок до 15.06.2012 - завершить анализ фактической обеспеченности коммунальной инфраструктурой земельных участков, освоение которых в целях жилищного строительства запланировано на 2012-2013 годы, а также перспективы развития коммунальной инфраструктуры в соответствии с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций;

- в срок до 15.06.2012 - определить земельные участки, которые могут быть использованы для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в 2012-2013 годах, сформировать план-график проведения торгов на предоставление указанных земельных участков;

- в срок до 01.07.2012 на основе полученных аналитических данных завершить формирование сетевых графиков освоения земельных участков в целях жилищного строительства на 2012-2013 годы, обеспечивающих равномерное распределение объемов ввода жилья в течение отчетных периодов и выполнение установленных заключенными соглашениями ежегодных целевых показателей жилищного строительства в 2012 и 2013 годах.

Сформированные сетевые графики представить в департамент строительства области.

В дальнейшем в плановом порядке проводить их актуализацию ежемесячно при этом постоянно осуществлять контроль за ходом освоения земельных участков в целях жилищного строительства, темпами строительства объектов.