ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к постановлению Правительства

Новосибирской области

«Утверждена постановлением Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 № 68-п

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ «СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**«I. Стратегические приоритеты государственной программы**

**Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области»**

**1. Оценка текущего состояния жилищного строительства**

**Новосибирской области**

Общий совокупный объем ввода жилья на территории Новосибирской области в период с 2015 до 2023 года составил 19,240 млн кв. метров, максимальный объем ввода зафиксирован в 2023 году.

По итогам 2023 года впервые за всю историю статистических наблюдений зафиксирован абсолютный рекорд введенного жилья – объем ввода жилья составил 3,016 млн кв. метров, из которых многоквартирные дома – 2,117 млн кв. метров, индивидуальное жилищное строительство – 0,899 млн кв. метров.

Положительное влияние на развитие жилищного строительства оказали введение льготных ипотечных программ, реализация механизмов «инфраструктурного меню», а также сокращение инвестиционно-строительного цикла.

В период массового жилищного строительства установлены (обнаружены) факты недобросовестного исполнения застройщиками своих обязательств по строительству многоквартирных домов и передаче объектов долевого строительства в них гражданам – участникам долевого строительства, денежные средства которых были привлечены застройщиками для строительства многоквартирных домов.

Так, на конец 2020 года в едином реестре проблемных объектов состояло порядка 110 проблемных объектов.

20 марта 2020 года между Правительством Новосибирской области и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – ППК «Фонд»), созданной для повышения гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, заключено соглашение, предметом которого является предоставление ППК «Фонд» из областного бюджета Новосибирской области субсидии для финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и выплате возмещения денежных средств гражданам – участникам долевого строительства.

Правительством Новосибирской области совместно с ППК «Фонд» в период с 2020 года по настоящее время приняты решения о восстановлении прав граждан 35 проблемных объектов, из которых граждане по 27 объектам получили денежные компенсации, по 8 объектам принято решение о завершении строительства. На сегодняшний день 4 жилых дома введены в эксплуатацию.

В период с 2015 до 2023 года введено в эксплуатацию 142 проблемных объекта.

В целях завершения строительства жилых домов на территории Новосибирской области существуют меры поддержки:

1) оказание государственной поддержки участникам долевого строительства в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 09.03.2010 № 80-па «Об оказании государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков Новосибирской области» (далее – постановление № 80-па) и постановлением Правительства Новосибирской области от 31.12.2019 № 520-п «О субсидиях гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков в Новосибирской области, на компенсацию части расходов по оплате стоимости жилого помещения, подлежащего передаче инициатором масштабного инвестиционного проекта» (далее – постановление № 520-па).

С начала реализации указанных постановлений в реестр на получение субсидий включено 1 254 человека, сумма субсидий – 243 922,3 тыс. рублей, в том числе в 2023 году включено 20 человек (по постановлению № 80-па – 19 человек, по постановлению № 520-п – 1 человек), сумма субсидии – 3 653,4 тыс. рублей;

2) предоставление субсидий на оплату договоров технологического подключения «проблемных объектов» к инженерно-технологическим сетям, на благоустройство придомовых территорий и установку лифтового оборудования в соответствии с подпрограммой «Государственная поддержка при завершении строительства «проблемных» жилых домов» государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области», утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 № 68-п «Об утверждении государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области».

В рамках реализации государственной программы в целях ввода в эксплуатацию за период с 2015 до 2023 года предоставлены субсидии на оплату договоров технологического присоединения, установку лифтового оборудования и выполнение работ по благоустройству придомовой территории 33 проблемных жилых домов, из которых 28 введено в эксплуатацию;

3) предоставление земельных участков инициаторам масштабных инвестиционных проектов в соответствии с Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон № 583-ОЗ).

С начала действия Закона № 583-ОЗ по 49 масштабным инвестиционным проектам изданы распоряжения Губернатора Новосибирской области о предоставлении мэрией города Новосибирска инициаторам масштабных инвестиционных проектов земельных участков в пределах города Новосибирска общей площадью 1 511 332 кв. м, из них семь распоряжений Губернатора Новосибирской области изданы в 2023 году.

От реализации масштабных инвестиционных проектов на завершение строительства проблемных объектов направлено не менее 3 650,78 млн рублей, что позволило восстановить права 3 261 семьи в 18 проблемных объектах, начать процесс восстановления нарушенных прав 1 765 семей в десяти проблемных объектах;

4) предоставление жилых помещений гражданам в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709 «О Порядке передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска» (далее – постановление № 709).

В рамках реализации постановления № 709 инициаторами масштабных инвестиционных проектов будет передано гражданам в сроки, установленные договорами долевого участия, около 48,97 тыс. кв. м жилья, что позволит существенно сократить реестр граждан.

Комиссией проводится работа по восстановлению интересов граждан. В настоящее время 779 граждан дали согласие на получение жилых помещений, из которых 177 граждан получили жилые помещения или переуступили свое право на жилое помещение, со 167 гражданами заключены договоры долевого участия, оставшиеся граждане ожидают заключения договоров долевого участия с инициаторами масштабных инвестиционных проектов.

В целях исключения возможности появления новых обманутых граждан – участников долевого строительства проведена масштабная реформа долевого строительства и осуществлен переход на привлечение средств граждан для финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

По состоянию на 29.01.2024 в сфере контроля министерства строительства Новосибирской области находится 637 многоквартирных жилых домов, из них 598 домов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу.

На начало 2024 года в единый реестр проблемных объектов включено 12 объектов недвижимости, из которых 10 жилых домов. Восстановление прав граждан планируется осуществить до конца 2024 года.

Одной из наиболее острых социальных проблем остается проблема обеспечения жильем категорий граждан, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Так, в рамках данной государственной программы оказывается поддержка жителям области в решении жилищных вопросов за счет средств федерального бюджета и областного бюджетов, таких категорий как молодые семьи, многодетные семьи, работники бюджетной сферы.

Молодым семьям предоставляются социальные выплаты на приобретение жилья в размере до 35% от расчетной стоимости жилого помещения.

За период с 2015 до 2023 года обеспечены жильем 905 молодых семей Новосибирской области.

Обеспечение жилыми помещениями многодетных малообеспеченных семей, имеющих 5 и более несовершеннолетних детей, жилыми помещениями по договорам социального найма осуществляется за счет строительства (приобретения) жилых помещений путем предоставления субсидий муниципальным образованиям Новосибирской области и предоставления жилых помещений многодетным семьям по договорам социального найма.

За период с 2015 до 2023 года обеспечены жильем 108 многодетных семей.

С 2019 года реализуется мероприятие по обеспечению служебным жильем отдельных категорий граждан, проживающих и работающих на территории Новосибирской области, осуществляется путем строительства жилых домов, а также приобретения жилых помещений на первичном рынке в муниципальную собственность. Служебное жилье предоставляется работникам муниципальных учреждений, предприятий и организаций, государственных учреждений Новосибирской области, гражданам, замещающим должности муниципальной службы, участковым уполномоченным полиции.

За период с 2019 до 2023 года построено и приобретено на первичном рынке 342 жилых помещения.

Так же, местным бюджетам муниципальных районов и городских округов Новосибирской области из областного бюджета оплачивались расходы, связанные со строительством служебного жилья и жилья для детей-сирот, в том числе разработка проектной документации, инженерно-геологические, инженерно-экологические изыскания, авторский надзор, государственная экспертиза проектной документации; технологическое присоединение к инженерным сетям; строительный контроль; затраты на ввод объекта в эксплуатацию (технический план бюро технической инвентаризации, замеры санитарно-эпидемиологической службы) и благоустройство. В рамках данных мероприятий построены 411 квартир, предоставленных в качестве служебных и для детей-сирот.

Отдельным категориям работников бюджетной сферы предоставляются субсидии на оплату первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту (займу) в размере до 150 000 рублей.

За период с 2015 до 2023 года субсидии предоставлены 52 гражданам.

Массовое жилищное строительство и развитие территорий невозможны без осуществления грамотного, экономически и технически обоснованного градостроительного планирования. Необходимо обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности, приведенной в соответствие с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности. Это является необходимым условием 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 перспективе в период с 2024 до 2030 года на территории Новосибирской области необходимо обеспечить совокупный ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства в объеме не менее 16,756 млн. кв. метров и выйти на уровень годового объема ввода жилья до 2,6 млн. кв. м к 2030 году.

Для обеспечения необходимого ввода жилья предусматриваются дополнительные меры, направленные на инфраструктурное обеспечение застраиваемых земельных участков.

В рамках деятельности АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» (далее – АО «АРЖС НСО») в целях стимулирования жилищного строительства Новосибирской области реализуются проекты комплексного жилищного строительства, в том числе с использованием мер поддержки, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню».

Основным направлением АО «АРЖС НСО» является обеспечение сбалансированного и устойчивого развития муниципальных образований путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.

На основании документов территориального планирования будут определены оптимальные варианты видов развития жилищного строительства по муниципальным образованиям Новосибирской области, исходя из перспектив социально-экономического и демографического развития поселений с учетом потребностей и предпочтений их населения.

C 01.01.2016 министерство строительства Новосибирской области является уполномоченным органом по подготовке и утверждению генеральных планов, внесению в них изменений, а также по утверждению правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) поселений в отношении 55 муниципальных образований, входящих в состав Новосибирской агломерации Новосибирской области.

В целях обеспечения градостроительного развития, а также приведения в соответствие с требованиями законодательства за период с 2015 до 2023 год осуществлена подготовка 89 проектов генеральных планов (в том числе проектов изменений в генеральные планы) и 366 ПЗЗ (в том числе проектов изменений в ПЗЗ).

В рамках реализации данной государственной программы осуществляется предоставление субсидий муниципальным образованиям Новосибирской области на градостроительную подготовку территорий Новосибирской области.

Так, в 2023 году в рамках соглашений о предоставлении из областного бюджета Новосибирской области бюджетам муниципальных районов Новосибирской области субсидий на финансирование расходов на подготовку градостроительной документации и (или) внесение изменений в нее осуществлена подготовка 31 проекта генеральных планов (в том числе проекта изменений в генеральные планы) и 23 ПЗЗ (в том числе проектов изменений в ПЗЗ).

Постановлением Правительства Новосибирской области от 23.01.2018 № 8-п «О создании Фонда пространственных данных Новосибирской области» создан региональный фонд пространственных данных, фондодержателем которого является ГБУ НСО «Геофонд НСО». В Региональный фонд включаются пространственные данные и материалы, полученные в результате выполнения геодезических и картографических работ.

Объем предоставленных заявителям данных составляет 15 249 шт., в том числе: в 2018 году – 38 шт., в 2019 году – 994 шт., в 2020 году – 2661 шт., в 2021 году – 3421 шт., в 2022 году – 3670 шт., в 2023 году – 4465 шт.

Вместе с тем сохранится высокая зависимость жилищной сферы от динамики макроэкономических показателей, которые будут оказывать существенное влияние на доходы населения, а также на процентную ставку и иные параметры ипотечного жилищного кредитования, определяющие уровень доступности жилья.

**2. Описание приоритетов и целей государственной политики в сфере реализации государственной программы**

Приоритеты государственной политики Новосибирской области в сфере жилищного строительства сформированы с учетом национальных целей развития на период до 2024 года, определенных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Единым планом по достижению национальных целей и развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.10.2021 № 2765-р «Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года», государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступными комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступными комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Основными приоритетами государственной политики в жилищной сфере являются обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующего потребностям различных групп населения, в том числе:

формирование эффективных рынков земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией;

обеспечение участков массового жилищного строительства инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктурой, вовлечение в жилищное строительство неиспользуемых или используемых неэффективно государственных и муниципальных земельных участков;

содействие комплексному развитию территорий;

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов;

развитие рынка индивидуального жилищного строительства.

В результате реализации указанных приоритетных направлений к 2030 году будет достигнут необходимый объем ввода жилья на территории Новосибирской области.

Реализация государственной программы направлена на достижение национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года – «Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн.квадратных метров в год». Достижение национальных целей реализуется путем достижения показателей «Объем жилищного строительства», а также «Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».

Для достижения национальных целей в рамках государственной программы реализуется региональный проект «Жилье» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

**3. Сведения о взаимосвязи со стратегическими приоритетами, целями и показателями государственных программ Российской Федерации**

Достижение национальных целей осуществляется путем решения следующих задач в рамках реализации государственной программы:

создание условий для осуществления градостроительной деятельности на территории Новосибирской области;

содействие эффективному использованию земельных участков под жилищное строительство;

улучшение жилищных условий различных категорий граждан.

**4. Задачи государственного управления (задачи (направления) государственной программы), способы их эффективного решения**

Задачами в рамках структурных элементов государственной программы являются:

обеспечение градостроительного развития Новосибирской области;

совершенствование механизма поддержки программ субъектов Российской Федерации по развитию жилищного строительства с учетом обязательств субъектов Российской Федерации по обеспечению ввода жилья;

обеспечение инженерной и (или) коммунальной инфраструктурой площадок комплексной застройки, в том числе в целях строительства жилья;

содействие инженерному обеспечению комплексного освоения земельных участков в муниципальных образованиях Новосибирской области;

участие в реализации инфраструктурных проектов в рамках комплексного жилищного строительства;

обеспечение инженерной инфраструктурой «проблемных» объектов незавершенного строительства;

оказание государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков;

оказание государственной поддержки отдельным категориям граждан при строительстве и приобретении жилья;

стимулирование строительства специализированного жилищного фонда для отдельных категорий граждан;

предоставление молодым семьям – участникам программы социальных выплат на приобретение (строительство) жилья.

К способам эффективного решения задач в рамках структурных элементов государственной программы относятся:

актуализация градостроительной документации муниципальных образований в целях обеспечения градостроительной деятельности в Новосибирской области;

ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

обеспечение необходимой инженерной и (или) коммунальной инфраструктурой площадок комплексной застройки территорий;

оказание содействия муниципальным образованиям Новосибирской области в инженерном обеспечении комплексного освоения земельных участков;

предоставление субсидий юридическим лицам на финансовое обеспечение их затрат на выполнение работ по технологическому присоединению к сетям инженерной инфраструктуры;

предоставление субсидии жилищно-строительным кооперативам, осуществляющим завершение строительства «проблемных» объектов;

предоставление мер государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков;

предоставление государственной поддержки на улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан;

предоставление субсидий и иных межбюджетных трансфертов местным бюджетам на проектирование, строительство и приобретение жилых помещений специализированного жилищного фонда;

предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_