



КОНЦЕПЦИЯ
развития строительного комплекса
Кабардино-Балкарской Республики
на 2016-2020 годы

- 1. Анализ состояния строительного комплекса Кабардино-Балкарской Республики.**
 - 1.1. Общие характеристики.**
 - 1.2. Результаты жилищного строительства.**
 - 1.3. Обеспечение социальными и культурными объектами.**
- 2. Цели и задачи развития отрасли.**
- 3. Необходимые условия развития отрасли (организационные, нормативное обеспечение, инфраструктура).**
- 4. Основные направления развития отрасли.**
 - 4.1. Развитие рынка земельных участков.**
 - 4.2. Реализация проекта строительства в рамках программы «Жилье для российской семьи».**
 - 4.3. Развитие жилищного строительства.**
 - 4.4. Повышение качества жилищного фонда и объектов социальной инфраструктуры.**
 - 4.5. Формирование рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.**
- 5. Иные мероприятия в области строительства.**
- 6. Принципы и методы реализации поставленных задач.**
- 7. Механизм финансового обеспечения развития отрасли.**
- 8. Целевые показатели развития.**
- 9. Выводы.**

1. Анализ состояния строительного комплекса Кабардино-Балкарской Республики

1.1. Общие характеристики.

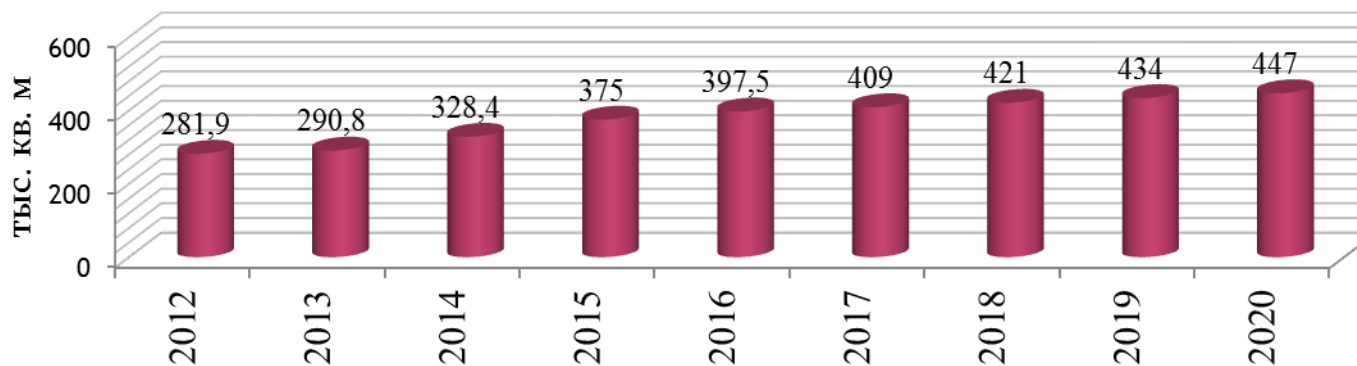
➤ В строительном комплексе функционирует 479 организаций строительства

Целевые индикаторы на 2016-2020 годы

№	Наименование целевого показателя (индикатора)	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
1.	Годовой объем ввода жилья (тыс. кв. метров)	397,5	409	421	434	447
2.	Коэффициент доступности жилья (лет)	3,0	2,9	2,8	2,7	2,6
3.	Жилищная обеспеченность (%)	19,3	19,5	19,7	19,9	20

1.2. Результаты жилищного строительства.

Ввод жилья



- Больше половины введенного в эксплуатацию в 2015 году в республике жилья приходится на г.о. Нальчик.
- В Кабардино-Балкарии увеличились объемы строительства жилья по стандартам экономического класса.
- В свою очередь низкий объем жилищного строительства обусловлен высокой стоимостью жилья (высокими затратами на строительство) и низкой покупательской способностью населения.
- Также на объемы и сроки строительства влияют излишняя усложненность разрешительных процедур, отсутствие необходимого количества сформированных земельных участков.

1.3. Обеспечение социальными и культурными объектами.

Виды объектов	Введено объектов			
	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год (план)
Школы	1	2	1	2
Детские сады	-	3	3	-
Медицинские учреждения	16	51	5	2
Культурные сооружения	-	-	2	1
Спортивные сооружения	-	8	10	2

- Обеспеченность социальными и культурными объектами недостаточна, особенно это касается культурных учреждений, школ.

2. Цели и задачи развития отрасли.

Цели:

В стратегии социально-экономического развития Кабардино-Балкарской Республики до 2025 года развитие строительного комплекса названо приоритетным направлением, призванным обеспечить успешную реализацию иных направлений социально-экономического развития, в частности - социальной политики в плане обеспечения населения доступным жильем.

Надлежащее состояние строительного комплекса является необходимым условием реализации Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Федеральной целевой программы «Жилище».

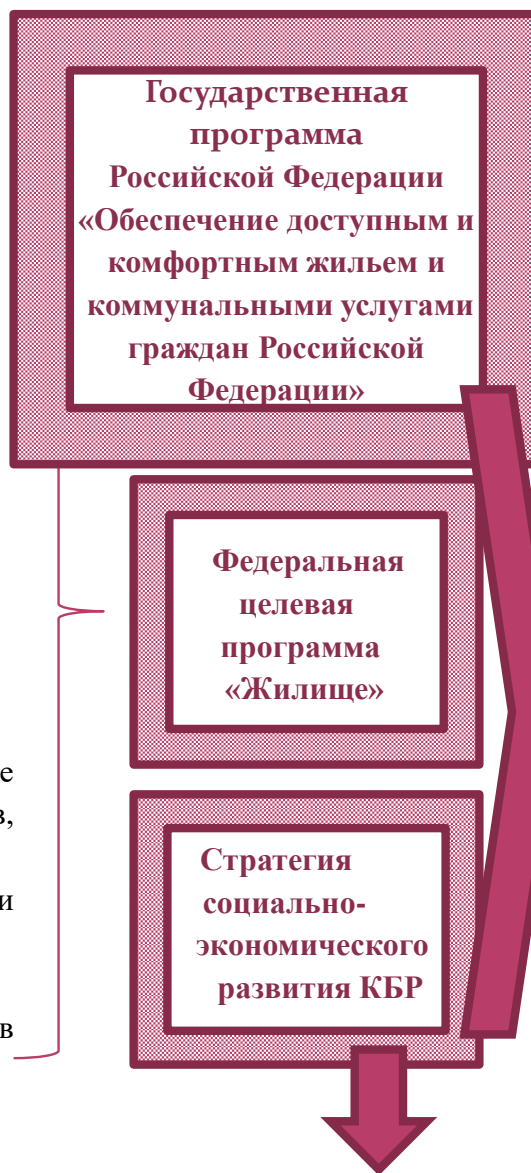


Целью развития строительного комплекса является обеспечение развития городских и сельских населенных пунктов, предусматривающее:

- повышение уровня обеспеченности населения жилыми помещениями и объектами социальной инфраструктуры;
- доступность стоимости жилья;
- повышение качественных характеристик вводимых объектов, в т.ч. уровня экологичности и энергоэффективности.

Задачи:

- ✓ развитие жилищного строительства путем стимулирования массового строительства жилья эконом-класса;
- ✓ обеспечение строительства необходимого количества объектов социальной инфраструктуры;
- ✓ обеспечение необходимого уровня качества вводимых объектов;
- ✓ создание условий для выполнения поставленных целей.



Консолидирующая цель:

качественное и количественное развитие строительной отрасли путем стимулирования жилищного строительства и обеспечения строительства объектов социальной инфраструктуры, формирования рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям безопасности, экологичности и энергоэффективности, направленное в конечном счете на реализацию задач Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

3. Необходимые условия развития отрасли.

Достижение поставленных целей возможно лишь при наличии (обеспечении) следующих условий

Организационные	Нормативное обеспечение	Наличие необходимой инфраструктуры
<p>1. Наличие работоспособных органов (муниципальных, государственных) по регулированию земельных отношений, строительства, градостроительных отношений (земельные комитеты, главархитектуры, комитеты по строительству, органы государственной экспертизы, органы строительного надзора).</p> <p>2. Отработанный механизм формирования и предоставления земельных участков (в т.ч. на аукционах), экспертизы проектной документации, выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.</p> <p>3. Наличие информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (информация о застроенных и подлежащих застройке территориях).</p>	<p>1. Наличие необходимых республиканских и муниципальных актов в сфере земельных отношений, градостроительства, смежных областях, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none">- о порядке предоставления земельных участков;- о порядке проведения публичных слушаний;- о порядке подготовки документации по планировке территории;- о порядке ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;- и другие. <p>2. Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства</p> <p>3. Наличие необходимой градостроительной документации (генеральные планы поселений и городских округов, схемы территориального планирования муниципальных районов, правила землепользования и застройки, проекты планировки), установленность территориальных зон и градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования (показателей обеспечения территорий объектами различного назначения).</p> <p>3. Наличие утвержденных тарифов на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры, на технологические присоединение к электрическим сетям.</p>	<p>1. Наличие в республике промышленности строительных материалов, способной обеспечить увеличивающиеся объемы строительства; наличие возможности удовлетворить данную потребность за счет предприятий соседних республик.</p> <p>2. Транспортная доступность строительных материалов.</p> <p>3. Наличие необходимых финансовых институтов (кредитные организации, АИЖК...).</p> <p>4. Наличие иных необходимых специализированных организаций с сфере земельных отношений, градостроительства и строительства (в т.ч. СРО в сфере инженерных изысканий, проектирования и строительства, организация по поиску и формированию земельных участков).</p>

Основные условия развития строительной отрасли касаются уровня развития земельных отношений, в т.ч. коммунальной инфраструктуры, градостроительного регулирования, строительной индустрии.

3. Необходимые условия развития отрасли - анализ фактической готовности.

Обеспеченность градостроительной документацией. Тарифное регулирование

Наименование	Нальчик	Прохладный	Майский	Баксан	Тырныауз	Нарткала	Терек	Чегем
Генеральный план	да	да	да	да	да	да	да	да
Правила землепользования и застройки	да	да	да	да	да	да	да	да
Тарифы на подключение	да	да	да	да	да	да	да	да

4. Основные направления развития отрасли.

Согласно поставленным задачам, с учетом необходимости обеспечения условий выполнения данных задач, необходимо выделить следующие направления развития:

- ✓ развитие рынка земельных участков и его градостроительного обеспечения;
- ✓ формирование рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- ✓ увеличение объемов жилищного строительства, приоритетное развитие малоэтажного строительства и строительства жилья эконом-класса;
- ✓ строительство необходимого количества объектов социальной инфраструктуры;
- ✓ обеспечение необходимого уровня качества вводимых объектов.



4.1. Развитие рынка земельных участков.

Наличие сформированных земельных участков является необходимым условием осуществления строительства, а увеличение количества земельных участков, включенных в гражданский оборот, должно приводить к снижению их стоимости, способствовать уменьшению себестоимости строительства

Мероприятия

1. Снижение административных барьеров при предоставлении земельных участков и согласовании проектной документации:

а) упрощение процедуры предоставления земельных участков (особенно под малоэтажное жилищное строительство и индивидуальное жилищное строительство), порядка выдачи разрешительной документации, экспертизы проектов - реализация принципа «одно окно»;

б) сокращение сроков указанных процедур - срок оформления земельных участков должен сократиться до 3 месяцев.

2. Повышение уровня обеспеченности территорий градостроительной документацией: документы территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, нормативы градостроительного проектирования.

3. Увеличение объемов сформированных для целей строительства земельных участков - создание банка земельных участков:

а) источники получения земельных участков для последующего их предоставления под строительство;

б) поиск и формирование земельных участков производится с учетом разных целей, способов освоения (застройки):

- под многоэтажное или индивидуальное строительство;

- в рамках механизмов комплексного освоения территории или развития застроенных территорий;

в) финансовое обеспечение деятельности по формированию земельных участков).

4. Реализация земельных участков исключительно на аукционах, увеличение количества аукционов и предоставляемых участков.

Результаты:

1. Прозрачность и публичность процедур предоставления земельных участков, сокращение их сроков, позволит ускорить процесс запуска строительных проектов, будет способствовать привлечению инвестиций в строительство.

2. Необходимая определенность и неизменность для инвесторов условий застройки, возможность планового и целенаправленного развития территорий населенных пунктов.

3. Плановость деятельности по обеспечению строительства земельными участками. Увеличение количества выставленных под застройку участков неизбежно приведет к снижению их стоимости, что в свою очередь отразится на себестоимости построенных объектов.

4. Прозрачность процедуры для инвесторов, обеспечение равного доступа к земельным участкам.

4.1. Развитие рынка земельных участков.

Мероприятия

Результаты

5. Повышение уровня обеспеченности предоставляемых участков коммунальной инфраструктурой - целевая установка на обеспеченность всех предоставляемых участков коммунальной инфраструктурой:

5. Сокращение сроков реализации строительных проектов (в части получения ТУ).

а) за счет установления тарифов на подключение и технологическое присоединение (инвестиционные программы организаций коммунального комплекса и сетевых организаций);

Возможность планирования развития коммунального комплекса и исключения случаев ограничения застройки в связи с отсутствием дополнительных мощностей по передаче коммунальных ресурсов.

б) бюджетное финансирование, в т.ч. в рамках реализации федеральных и республиканских целевых программ (например, под индивидуальное жилищное строительство);

Возможность аккумулирования средств на реализацию крупных проектов. Возможное снижение себестоимости строительства.

в) использование средств, полученных от продажи государственного и муниципального имущества и реализации земельных участков;

6. Широкая реализация механизмов комплексного развития территорий (комплексное освоение в целях жилищного строительства, развитие застроенных территорий; Точечная застройка с использованием существующей коммунальной, социальной инфраструктуры ухудшает качество жизни населения и не позволяет достичь существенного увеличения объемов строительства).

6. Возможность более эффективно решать задачи комплексного развития территорий, благоустройства, развития инженерных сетей и дорог. Дополнительный механизм обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой.

4.2. Реализация проекта строительства в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Основные цели реализации программы:

- стимулирование строительства жилья экономического класса;
- снижение стоимости строительства такого жилья и цены его приобретения гражданами;
- приобретение жилья экономического класса по цене, не превышающей 80% от средней рыночной цены. Стоимость 1 кв. метра жилья в КБР составит не более 30 тыс. рублей;
- формирование механизмов удовлетворения спроса на жилье для экономически активных и работающих граждан, которые хотели бы улучшить жилищные условия, имеют сбережения на первоначальный взнос, доходы которых не позволяют приобрести жилье по текущим рыночным ценам, но позволяют приобрести жилье по ценам ниже рыночных с помощью собственных и заемных средств;
- увеличение объемов строящегося жилья.



Результаты:

- строительство 55,7 тыс. кв. метров жилья экономического класса в КБР;
- улучшение жилищных условий граждан;
- сокращение сроков ожидания и числа граждан, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий.



Получение жилплощади станет возможным для сотен семей Кабардино-Балкарии.

4.3. Развитие жилищного строительства.

Развитие жилищного строительства на сегодня является главным направлением развития строительного комплекса.

Приоритетами жилищного строительства являются:

- строительство малоэтажного жилья и индивидуального жилья (уменьшение сроков строительства и себестоимости жилья);
- преимущественное строительство жилья эконом-класса;
- широкое применение современных технологий (быстро и дешево при соблюдении необходимых эксплуатационных характеристик);
- комплексный подход в освоении территорий: как объемов застройки, так и обеспеченности застройки объектами коммунальной, социальной инфраструктуры.

Мероприятия

Стимулирование спроса:

1. Развитие рынка ипотечного кредитования:
 - а) повышение доступности ипотечных кредитов - развитие «социальной» ипотеки с помощью АИЖК, бюджеты:
 - не более 12% годовых,
 - компенсация процентов по кредиту (для отдельных категорий граждан);
 - б) развитие классической (рыночной) ипотеки (исключительно банковский продукт);
 - в) развитие ипотеки земельных участков под индивидуальное строительство;
 - г) обеспечение краткосрочной ликвидности ипотечных активов;
 - д) страхование финансовых рисков заемщиков.
2. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг, развитие механизмов рефинансирования кредитов.
3. Обеспечение возможности использования средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.
4. Адресные меры государственной поддержки отдельных категорий граждан по приобретению жилья: субсидии, социальные выплаты через государственные жилищные сертификаты.

Стимулирование предложения:

1. Реализация мероприятий :

- упрощение процедуры предоставления земельных участков;
 - увеличение количества предоставляемых участков;
 - обеспечение участков коммунальной инфраструктурой;
 - введение тарифов на подключение и технологическое присоединение;
 - развитие механизмов комплексного освоения территорий и инвестирования.
2. Реализация мероприятий по доступности строительных материалов, повышению их качества и снижению стоимости.
 3. Реализация системы льгот при строительстве жилья эконом-класса при условии выполнения параметров конечного продукта:
 - а) возмещение процентов по кредитам (в т.ч. на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой), государственные и муниципальные гарантии;
 - б) предоставление под застройку земельных участков с готовой инфраструктурой;

Сбалансированная поддержка
обоих направлений

4.3. Развитие жилищного строительства.

Стимулирование спроса:

5. Непосредственное создание спроса в рамках реализации республиканской и муниципальных инвестиционных программ строительства жилья, направленных на развитие:
 - жилищных фондов социального использования (социальный найм);
 - специализированных жилищных фондов (общежития, служебное жилье, маневренный фонд);
 - арендного жилищного фонда.
6. Снижение стоимости жилья, в том числе за счет развития малоэтажного строительства, обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой с использованием бюджетных средств.
7. Стимулирование создания ЖСК как инструмента консолидации средств.



Стимулирование предложения:

4. Развитие механизмов кредитования застройщиков с использованием мер государственной поддержки: целевое финансирование АИЖК, органов исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики, кредитных организаций для кредитования застройщиков.
5. Использование механизмов комплексного освоения территорий, развития застроенных территорий позволяет:
 - использовать комплексный подход к застройке, приводящий к экономии затрат на проектирование, инженерную инфраструктуру
 - эффективно и комплексно внедрять новые технологии;
 - использовать типовые проекты - банк недорогих проектов;
 - в полной мере реализовать малоэтажное строительство (на новых территориях).

4.4. Повышение качества жилищного фонда и объектов социальной инфраструктуры.

Качественная составляющая вводимых объектов капитального строительства является важным направлением развития строительного комплекса. Особенно это касается повышения качества и энергоэффективности жилого фонда.

Повышающиеся требования к качеству возводимых объектов, используемых материалов, способствуют улучшению условий жизнедеятельности, экологической обстановки, обеспечению безопасности.

Система требований:

- ✓ требования к качеству материалов с учетом их стоимости, произведенных работ;
- ✓ безопасность эксплуатации;
- ✓ экологичность;
- ✓ требования энергосбережения и энергетической эффективности, согласно Федеральному закону № 261-ФЗ;
- ✓ градостроительные требования (инсоляция, запрет/ограничение точечной застройки);
- ✓ природоохранные и санитарные требования;
- ✓ требования к обеспеченности социальными и культурными объектами.

Средства соблюдения требований:

1. Стимулирование применения экономичных технологий и материалов, энергосберегающих решений, путем:
 - ✓ административного воздействия (запреты и ограничения);
 - ✓ включения соответствующих требований в конкурсную документацию;
 - ✓ применения различных льгот (льготная арендная ставка, льготные проценты по кредиту и т.п.).
2. Обязательное наличие перечня мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов в составе проектной документации.
3. Внедрение в практику строительства прогрессивных конструктивных схем, отвечающих требованиям по экологической безопасности, энергоресурсосбережению.
4. Применение международных стандартов управления качеством.
5. Повышение уровня профессиональной подготовки кадров.

Эффективный контроль:

Необходим эффективный механизм контроля за соблюдением данных требований:

✓ данный механизм целесообразно «отладить» в рамках деятельности существующих контрольных и надзорных органов, усилив координацию и взаимодействие;

✓ введение республиканских стандартов качества и регламентов контрольных процедур путем принятия соответствующих нормативных актов;

✓ самоконтроль в рамках СРО.

Требования должны выполняться на всех этапах строительного процесса

4.5. Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Концепцией предусмотрено создание рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Строительство и развитие арендного жилищного фонда будет обеспечено посредством следующих мер государственной поддержки:

- бесплатного предоставления земельных участков для строительства наемных (арендных) многоквартирных жилых домов;
- предоставления государственных и муниципальных гарантий при получении застройщиками кредитов для строительства наемных (арендных) многоквартирных жилых домов;
- обеспечения гарантированного спроса на аренду жилья на длительный срок, в том числе за счет бюджетных средств;
- снижения ставки налога на имущество организаций в отношении арендного жилья как минимум до ставки налога на имущество физических лиц;
- снижения ставки налога на прибыль организаций в отношении субъектов, инвестирующих средства в строительство арендных многоквартирных жилых домов.



Результаты:

Существенным фактором, который будет способствовать повышению спроса граждан на арендное жилье, может стать невысокая стоимость аренды в сравнении с затратами на обслуживание ипотечного кредита.

Создание сектора арендного жилья в муниципальных образованиях республики позволит улучшить жилищные условия граждан.

5. Другие мероприятия в области строительства.

Граждане и их объединения (ТСЖ, ЖСК, иные), УК

Застройщики, заказчики, подрядчики,
проектировщики, СРО

1. Информационное взаимодействие участников строительного рынка, в т.ч. в целях:

- ✓ предотвращения самовольного строительства;
- ✓ ограничения точечной застройки;
- ✓ повышения качества строительства;
- ✓ соблюдения требований благоустройства.

2. Обязательное проведение публичных слушаний по всем вопросам в области градостроительных отношений.

3. Обеспечение информационной открытости деятельности (в т.ч. опубликование планов и отчетов) через СМИ, широкое использование электронных СМИ.

Надзорные органы: Гос. экспертиза, стройнадзор, жилинспекция, другие

6. Принципы и методы реализации поставленных задач.

Принципы:

1. Законность и прозрачность механизмов, процедур, требований.
2. Развитие конкуренции на рынках строительных материалов, земельных участков, строительства.
3. Приоритетное развитие малоэтажного жилищного строительства и строительства жилья эконом-класса.
4. Баланс качества и стоимости возводимого жилья; баланс стоимости жилья и «социальной нагрузки» на застройщика (требования к обеспеченности объектами социальной инфраструктуры).
5. Баланс стимулирования спроса и предложения.
6. Стимулирующий характер мер государственной поддержки, а не финансовое обеспечение застройщиков.

Методы:

1. Использование программно-целевого метода:
 - ✓ максимальное участие в реализуемых федеральных целевых программах в сфере строительства;
 - ✓ приобретение жилья для отдельных категорий граждан с участием федерального финансирования;
 - ✓ принятие инвестиционных программ по строительству жилья (жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд).
2. Применение проектного метода, в частности, использование специализированных организаций для реализации конкретных задач (АИЖК ОАО «Кабардино-Балкарская республиканская ипотечная корпорация»).
3. Использование существующих продуктов АИЖК.
4. Применение существующих механизмов развития территорий комплексное освоение территорий, развитие застроенных территорий).
5. Повышение эффективности строительства через рациональное использование производственных и финансовых ресурсов.
6. Стимулирование строительства при одновременном повышении требований к качеству возводимых объектов и установлением разумной «социальной нагрузки» на застройщика.
7. Обеспечение строительства социальных и культурных объектов за счет застройщиков, бюджетных средств, а также через реализацию отдельных инвестиционных проектов.

6. Принципы и методы реализации поставленных задач.

Перечень федеральных государственных программ и федеральных целевых программ, в рамках которых будут реализованы мероприятия концепции.

Программы
Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
ФЦП «Жилище» на 2016-2020 годы
Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ»
Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»
Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»
Мероприятия по обеспечению жильем ветеранов ВОВ
Мероприятия по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей имеющих детей инвалидов
Федеральные целевые программы
ФЦП «Юг России (2014-2020 годы)»
ФЦП «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах РФ на 2009-2018 годы»

7. Механизм финансового обеспечения развития отрасли.

В финансировании развития строительного комплекса участвуют средства бюджетов всех уровней (в рамках реализации ФЦП), средства частных инвесторов, собственные и заемные средства граждан.



8. Целевые показатели развития.

Реализация предлагаемых мероприятий должна привести к следующим показателям в 2020 году.

Годовой объем ввода жилья – 447 тыс. кв. метров.

Годовой объем ввода жилья, соответствующего стандартам экономического класса - 46,9 тыс. кв. метров.

Уровень обеспеченности жилой площадью - не менее 20 кв. метров на человека.

Результаты:

Сокращение сроков оформления земельных участков до 3 месяцев.

Увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств до 10,7 %

Повышение доступности приобретения жилья (период, когда средняя стоимость квартиры 54 кв.м. будет равна среднему годовому доходу семьи из 3-х человек) – 2,6 года.

Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов – 1150 шт.

9. Выводы.

Реализация концепции приведет к:

- ✓ Увеличению объемов жилищного строительства в основном за счет строительства малоэтажного жилья и жилья эконом-класса.
- ✓ Развитию рынка жилья за счет увеличения спроса.
- ✓ Снижению себестоимости строительства жилья за счет снижения затрат на обеспечение участков коммунальной инфраструктурой, введения тарифов на подключение.
- ✓ Введению новых объектов социальной сферы.
- ✓ Повышению уровня качества, безопасности, экологичности и энергоэффективности вводимых жилых и социальных объектов.

В итоге данные преобразования позволят повысить уровень обеспеченности населения республики жилыми помещениями и социальными объектами нормативного качества, улучшить условия проживания жителей Кабардино-Балкарской Республики.

Кроме того, практически нет такой области деятельности, которая не получила бы дополнительный импульс развития в результате увеличения объемов строительства.