

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Кіровоградської
міської ради

«___» _____ 2013 року

№ _____

Програма
розвитку житлового будівництва у м. Кіровограді
на 2013-2015 роки

1. Загальні положення

Створення належних умов для реалізації можливостей громадян, спрямованих на поліпшення житлових умов та надання допомоги із забезпечення житлом незахищених верств населення є пріоритетним завданням міської житлової політики.

Програма розвитку житлового будівництва у м.Кіровограді на 2013-2015 роки (далі – Програма) розроблена на виконання доручення Кабінету Міністрів України від 10 лютого 2010 року № 5948/1/1-10, підпункту 1 пункту 4 Плану заходів на 2012 рік щодо реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 грудня 2011 року № 1237-р, обласної програми "Центральний регіон – 2015", Програми розвитку м. Кіровограда до 2015 року, відображає стратегічні цілі та принципи житлової політики, спрямовані на активізацію житлового будівництва для усіх категорій громадян.

II. Аналіз стану житлового будівництва у 2012 році

За 9 місяців 2012 року в експлуатацію введено 38,1 тис. кв. м житла, що в 1,9 рази більше ніж за відповідний період минулого року. Індивідуальними забудовниками прийнято 88,1% загального обсягу житла. Планові показники введення в експлуатацію житла, як і у минулих роках, забезпечені за рахунок житла, яке збудовано приватними забудовниками. Разом з тим, Кіровоградським регіональним управлінням ДСФУ "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" введений в експлуатацію житловий будинок по вул. Академіка Корольова, 9-а.

На жаль, обсяги введеного житла не відповідають існуючій потребі, не вирішеним залишається питання забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, у т.ч. дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, молоді, медичних та педагогічних працівників тощо.

На темпи введення в експлуатацію багатоповерхових житлових будинків впливають:

відсутність на території міста потужних суб'єктів містобудування (будівельні корпорації, приватні фірми тощо), які виступили б замовниками, підрядниками та інвесторами будівництва житла, у т.ч. добудови незавершених об'єктів багатоповерхового житлового будівництва (переважна частина будівництва законсервована в 90-х роках минулого сторіччя);

відсутність зацікавленості сторонніх інвесторів у будівництві доступного житла на території міста, що зумовлено результатами маркетингових досліджень щодо попиту на придбання житла та фінансової спроможності населення міста;

низька фінансова забезпеченість населення, що суттєво вплинуло на ситуацію із попитом на придбання житла на первинному та вторинному ринках;

високі банківські ставки щодо іпотечного кредитування замовників будівництва;

відсутність державного замовлення на будівництво соціального (службового) житла;

недостатність коштів міського бюджету на співфінансування будівництва соціального та доступного житла;

відсутність фінансових ресурсів у населення для оформлення дозвільних документів, які необхідно надавати для вирішення питання введення в експлуатацію житла тощо.

Припинення державного фінансування та нерегульованість питань правового характеру, відсутність фінансових ресурсів у населення, вплинули на те, що в експлуатацію у 2012 році не були введені житлові будинки загальною площею 5715 кв.м, а саме:

II черга житлового будинку по вул. Космонавта Попова, 16/17 (замовник – Південне управління капітального будівництва Міністерства оборони України);

II черга 84 – квартирний житловий будинок по вул. Генерала Жадова, буд. 22, корпус 1, поз.29 (замовник – управління капітального будівництва Кіровоградської міської ради).

З метою активізації дій щодо будівництва житла у 2012 році були вжиті такі заходи:

проведені наради щодо стану будівництва на території міста, а також аналіз будівельної діяльності, у т.ч. незавершеного будівництвом житла, вивчались проблемні питання, проводилися консультативні роз'яснення щодо законодавчих змін тощо;

приватним забудовникам роз'яснено положення чинного законодавства у сфері будівництва;

через засоби масової інформації, офіційні веб-сайти проведено інформування суб'єктів містобудування щодо реалізації спеціальних житлових програм та інвестиційних пропозицій;

визначена земельна ділянка під будівництво доступного житла, на яку управлінням капітального будівництва Кіровоградської міської ради вже отриманий акт на постійне користування, розроблений генеральний план її забудови та виготовлений проект 28 - квартирний житловий будинок.

III. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

На даний час головною проблемою ринку житла є те, що цикли росту попиту та пропозицій на житло не співпадають. Попит зростає достатньо інтенсивно, разом з тим, обсяг пропозицій забезпечується з суттєвим затриманням, особливо щодо будівництва житла для соціально незахищених

верств населення. Існуючий дисбаланс попиту та пропозицій призводить до орієнтації ринку виключно на населення з високими доходами.

Сьогодні значна частина населення міста не має власного житла, інша – мешкає у житлі, яке не відповідає критеріям комфортності.

За даними відділу ведення обліку житла, на обліку в Кіровоградській міській раді станом на 01.11.2012 року перебуває 3606 сімей, в тому числі у першочерговій черзі 1500 сімей. Додатково у позачерговій черзі – 415 сімей. Даний показник свідчить про те, що житло для більшості населення міста не є доступним, оскільки доходи громадян та рівень цін на ринку житла не дозволяють придбавати його у власність.

Як правило, черговіки, у зв'язку із обмеженими доходами, не мають можливості поліпшити житлові умови та отримати доступ на ринок житла без державної підтримки.

Відсутність реальних можливостей у населення щодо забезпечення своїх потреб в належних умовах проживання понижує демографічну активність, є перепорою для повноцінного та гармонічного розвитку особистості, загострює соціальну напругу у суспільстві та стримує економічний розвиток території тощо.

IV. Визначення мети Програми

Метою Програми є створення умов для розвитку житлового будівництва, задоволення потреб у житлі економічно активної частини населення міста, підтримка категорій громадян, які з об'єктивних причин не можуть самостійно вирішити житлові проблеми тощо.

V. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування

Для фінансування будівництва житла, у т.ч. добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва із ступенем будівельної готовності від 30%, проведення реконструкції існуючого житлового фонду, у т.ч. гуртожитків, перепрофілювання нежитлових об'єктів, які тривалий час не використовуються тощо, передбачається залучити кошти державного, обласного (у вигляді субвенції місцевим бюджетам) та місцевих бюджетів, підприємств, організацій виробничої сфери, населення та інших джерел, не заборонених чинним законодавством.

Питання фінансування заходів з будівництва житла вирішується за рахунок коштів:

державного бюджету у сумі 118895,8 тис.грн.;

міського бюджету у сумі 28761,39 тис.грн;

інших джерел, не заборонених чинним законодавством, – 304833,71 тис.грн.

Дана Програма діє протягом 2013-2015 років.

У разі нагальної потреби, коригування Програми може проводитись щороку.

Дострокове припинення Програми можливе лише за умови:
впровадження загальнодержавних змін у сфері житлової політики;
припинення фінансування заходів і завдань Програми тощо.

Рішення про коригування та дострокове припинення дії Програми приймає міська рада.

VI. Основні напрями реалізації Програми

Основними напрямками реалізації житлової політики в місті щодо розвитку житлового будівництва на 2013 - 2015 роки є:

реалізація заходів програм забезпечення житлом молодих сімей та будівництва (придбання) доступного житла у м. Кіровограді на 2011-2017 роки;

залучення коштів державного та місцевих бюджетів, підприємств, організацій виробничої сфери, населення та інших джерел, не заборонених чинним законодавством;

добудова об'єктів незавершеного житлового будівництва із ступенем будівельної готовності від 30 %;

будівництво індивідуального житла;

проведення реконструкції існуючого житлового фонду, у т.ч. гуртожитків, перепрофілювання нежитлових об'єктів, які тривалий час не використовуються, у житлові об'єкти для забезпечення житлом дітей – сиріт та дітей, позбавлених батьківських прав;

збільшення фонду соціального та службового житла, шляхом надбудови мансардних житлових приміщень над існуючими житловими будинками та гуртожитками (в разі можливості) тощо.

VI. Заходи щодо реалізації Програми

1. Забезпечити проведення обліку громадян, які мають право на отримання соціального та доступного житла, відповідно до вимог чинного законодавства, дітей – сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування

Відділ ведення обліку житла,
служба у справах дітей
Протягом 2013-2015 років

2. Активізувати роботу з населенням щодо популяризації спеціальних житлових програм та здійснення пільгового кредитування молодіжного житлового будівництва

Відділ ведення обліку житла, відділ сім'ї та молоді
Протягом 2013-2015 років

3. Вживати заходів щодо збільшення фонду соціального житла шляхом надбудови мансардних житлових приміщень над існуючими житловими будинками, гуртожитками (в разі можливості), проведення реконструкції

існуючого житлового фонду, у т.ч. гуртожитків, перепрофілювання нежитлових об'єктів, які тривалий час не використовуються

Управління містобудування та архітектури,
управління капітального будівництва,
головне управління житлово-комунального
господарства
Протягом 2013-2015 років

4. Здійснити розрахунки щодо подальшої перспективи та доцільності добудови, перепрофілювання, знесення, продажу незавершених будівництвом житлових об'єктів з різним ступенем будівельної готовності, які знаходяться на статистичному обліку

Управління містобудування та архітектури,
управління капітального будівництва
Протягом 2013 року

5. Вжити організаційних заходів щодо добудови та введення в експлуатацію об'єктів незавершеного житлового будівництва із ступенем будівельної готовності від 30%

Управління містобудування та архітектури
Протягом 2013-2015 років

6. Передбачати в міському бюджеті видатки на виконання програми щодо розвитку житлового будівництва, у тому числі будівництва (придбання) доступного житла та будівництва (придбання) житла для дітей – сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, молодих сімей та одиноких молодих громадян, в разі фінансування даних програм з державного бюджету

Управління економіки, служба у справах дітей,
управління капітального будівництва,
Протягом 2013-2015 років

7. Спільно з промисловими підприємствами відпрацювати питання щодо їх фінансової участі у реалізації проектів житлового будівництва для найманих працівників, для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування

Управління містобудування та архітектури,
управління економіки
Протягом 2013 року

8. Систематично проводити наради-семінари замовників та інвесторів житлового будівництва, депутатів місцевих рад з питань роз'яснення законодавчих змін у сфері житлового будівництва та ознайомлення з порядком оформлення дозвільних документів тощо

Управління містобудування та архітектури
Протягом 2013-2015 років

9. Забезпечити проведення роз'яснювальної роботи з індивідуальними забудовниками щодо прийняття в експлуатацію самовільно збудованих індивідуальних житлових будинків, сприяти оформленню документів на них

Управління містобудування та архітектури
Протягом 2013-2015 років

10. Спільно з власниками об'єктів незавершеного будівництва, у т.ч. житлового, які розташовані на території міста, визначитись з подальшими намірами щодо їх добудови, модернізації (ліквідації) та скласти відповідні плани дій. Перевірити наявність проектно-кошторисної документації та дозвільних документів на користування земельною ділянкою та виконання будівельних робіт на об'єктах незавершеного житлового будівництва

Управління містобудування та архітектури
Протягом I кварталу 2013 року

11. Вживати заходів щодо знесення аварійно небезпечних об'єктів незавершеного будівництва, у т.ч. житлового, з подальшим використанням земельних ділянок для реалізації інвестиційних проектів, у т.ч. комплексного житлового будівництва

Управління містобудування та архітектури,
управління з питань надзвичайних ситуацій та
цивільного захисту населення
Протягом 2013 року

12. Вжити заходи щодо створення інженерно-транспортної інфраструктури біля об'єктів житлового будівництва

Управління містобудування та архітектури,
управління капітального будівництва, управління
розвитку транспорту та зв'язку
Протягом 2013 року

13. Проводити громадські слухання, прес-конференції, засідання "круглих столів", тематичні дискусії за участі жителів міста, депутатів міських та районних рад, керівників виконавчих органів рад, громадських організацій, експертів з питань нерухомості, юристів щодо реалізації проектів житлового будівництва

Управління містобудування та архітектури
Протягом 2013-2015 років

14. Створити інформаційний банк даних об'єктів незавершеного житлового будівництва та підприємств будівельної індустрії та розмістити його на офіційному веб-сайті Кіровоградської міської ради

Управління економіки
Протягом 2013-2015 років

15. Залучати до реалізації інвестиційних намірів забудовників підприємства та організації будівельного комплексу міста

Управління містобудування та архітектури,
управління економки,
управління капітального будівництва

Постійно

16. Забезпечувати пріоритетне використання будівельних матеріалів та виробів, що виробляються підприємствами будівельної індустрії міста та області

Управління містобудування та архітектури,
управління економки,
управління капітального будівництва,

Постійно

17. Забезпечити щорічне планування будівництва житла

Управління містобудування та архітектури,
управління капітального будівництва,
управління економки
Протягом 2013-2015 років

18. Забезпечити спрощення процедури оформлення дозвільних документів на будівництво

Центр надання адміністративних послуг
Постійно

VIII. Очікувані результати виконання Програми

Виконання Програми дасть змогу:
забезпечити населення міста житлом;
поліпшити демографічну ситуацію;
поліпшити соціально-побутові умови населення;
активізувати ситуацію у сфері житлового будівництва;
впровадити нові форми організації житлової забудови;
ефективно використати існуючий житловий фонд та землі територіальних громад, у т.ч. під довгобудами;
впровадити дієвий механізм фінансування будівництва житла, у т.ч. соціального;
добудувати та ввести в експлуатацію 10 об'єктів незавершеного житлового будівництва (58,1 тис.кв.м), забезпечити житлом близько 900 сімей;

добудувати та ввести в експлуатацію (придбати) 18,6 тис.кв.м доступного житла, забезпечити житлом 322 сім'ї;

забезпечити житлом дітей – сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, молодих сімей та одиноких молодих громадян;

створити умови для сприятливого інвестиційного клімату;

усунути небезпеку та аварійність на об'єктах будівництва, які тривалий час не добудовуються;

створити нові робочі місця у будівельній сфері міста;

збільшити попит та розширити ринки збуту продукції будівельної індустрії, збільшити обсяги виробництва будівельних матеріалів;

підвищити правову обізнаність суб'єктів містобудування тощо;

налагодити дієву взаємодію між міською владою та населенням щодо реалізації стратегічних намірів у сфері житлового будівництва тощо.

План - графік введення в експлуатацію об'єктів житлового будівництва у 2013-2015 роках по м. Кіровограду наведено у додатку до Програми.

Заступник начальника управління -
начальник відділу соціально-трудова
відносин управління економіки
Кіровоградської міської ради

А.Пузакова