



О создании органами государственной власти и органами местного самоуправления правовых условий, направленных на стимулирование развития жилищного строительства в муниципальных образованиях Пермского края

Докладчик: Пономарев Александр Евгеньевич

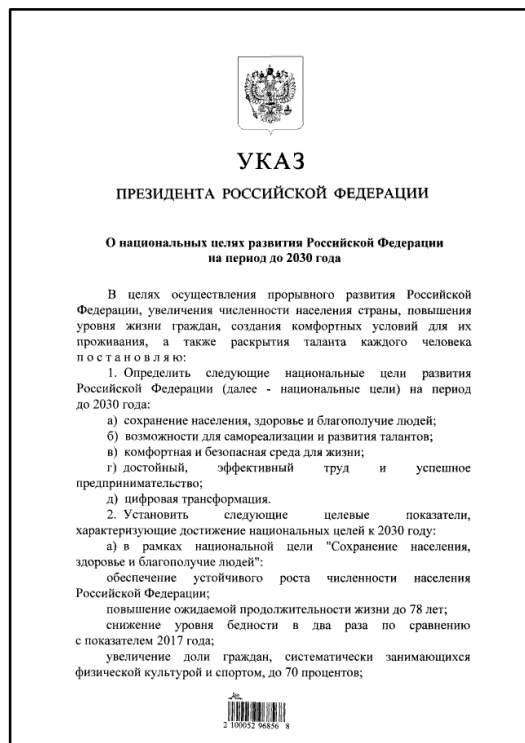
первый заместитель министра строительства Пермского края



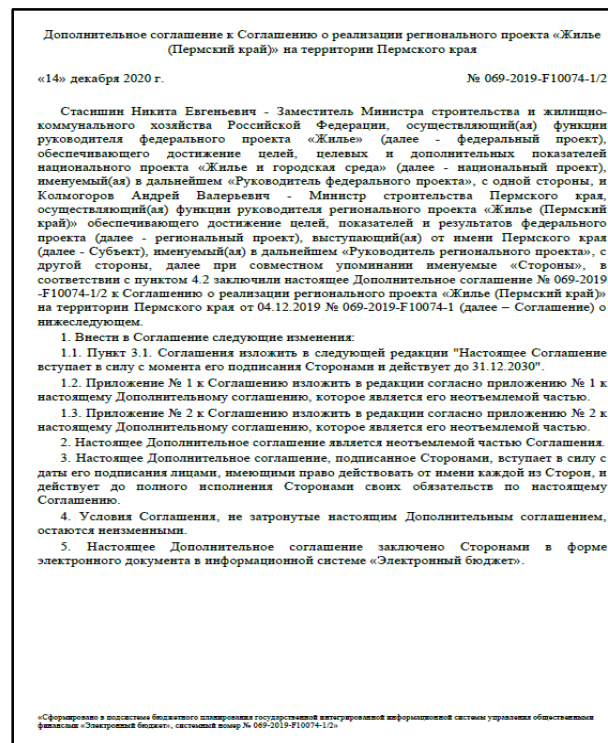
Уточнение показателей по вводу жилья до 2030 года

В связи с вступлением в силу Указа Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» уточнены целевые показатели национальных проектов, в том числе «Жилье и городская среда»

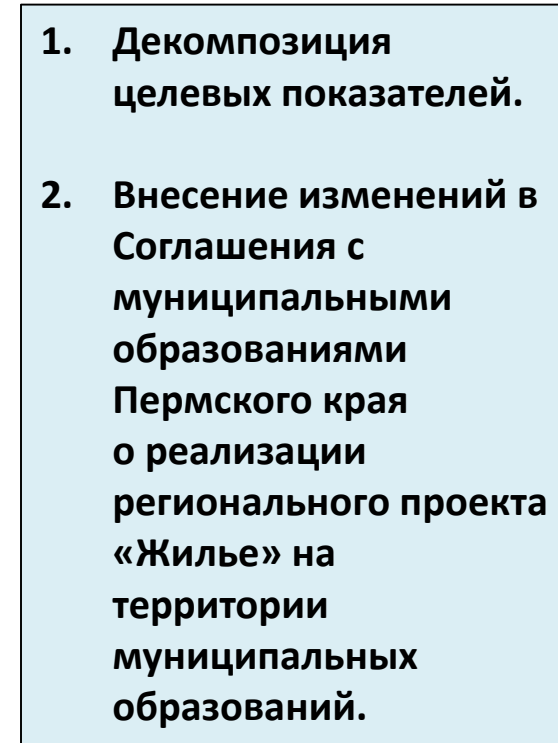
Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474



Дополнительное соглашение с Пермским краем от 14.12.2020



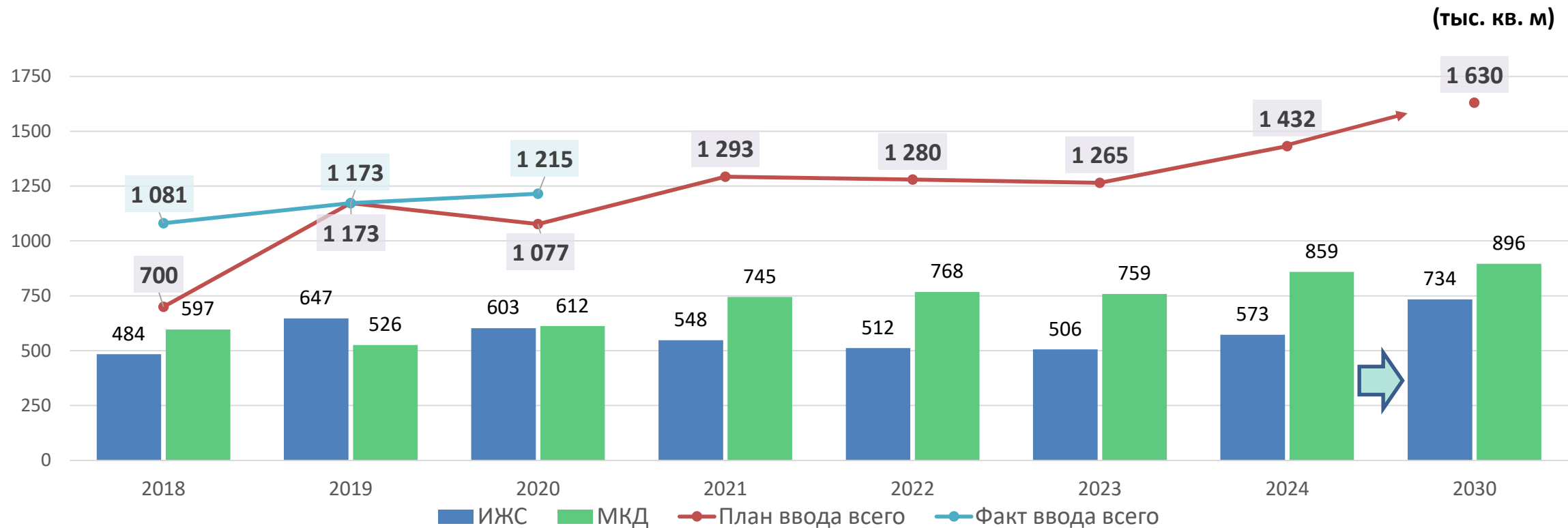
Дополнительные соглашения с муниципальными образованиями



В соответствии с Указом Президента РФ от 04.02.2021 № 68 показатель «Объем жилищного строительства» входит в перечень показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов РФ (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) и деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ.



Показатели по вводу жилья в Пермском крае 2018-2030 годы



	2018*	2019*	2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ввод жилья, тыс. кв. м.	1 081	1 173	1 215	1 293	1 280	1 265	1 432	1 530	1 561	1 653	1 645	1 637	1 630
в том числе: ИЖС	484	647	603	548	512	506	573	688	702	744	740	737	733
МКД	597	526	612	745	768	759	859	842	859	909	905	900	897

* - 2018-2020 годы – факт по данным Пермьстата.



Уточнение целевых показателей регионального проекта «Жилье» до 2030 года

Цели

Достижение целевых показателей по вводу жилья в Пермском крае

Вовлечение земельных участков в оборот в целях жилищного строительства

Задачи

Формирование планов по вводу жилья в МО до 2030 года

Формирование планов по вовлечению земельных участков для достижения целевых показателей по вводу жилья в МО до 2030 года

Мероприятия

- декомпозиция целевых показателей по МО;
- декомпозиция МО показателей на МКД и ИЖС;
- защита планов МО в Минстрое Пермского края

- декомпозиция целевых показателей по МО;
- декомпозиция МО показателей на МКД и ИЖС;
- защита планов МО в Минстрое Пермского края;
- доработка планов по вовлечению участков

Результаты

Из 46 МО:

- **согласовали показатели - 42**
- **предложили уменьшить показатели - 4**



Сценарные условия декомпозиции плана ввода жилья по муниципальным образованиям

Исходные данные
Пермского края:

**Фактический ввод
жилья за 7 лет
(2014 – 2020 гг.)**

**Удельный вес
ввода МКД**

**Удельный вес
ввода ИЖС**

Данные Минстроя России:

**Целевые объемы ввода
Минстроя России на 2021-2030 гг.**

Декомпозиция общего плана ввода жилья исходя из доведенных объемов

Планы ввода жилья по муниципальным образованиям на 2021-2030 гг.

Использован единый подход ко всем МО.

Разделение между МКД и ИЖС ОМСУ принимают самостоятельно,
исходя из особенностей своей территории.



Расчетные показатели по вводу жилья на 2021-2030 годы в разрезе муниципальных образований



(тыс. кв. м)

№ п/п	Муниципальное образование (ГО/МР)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ВСЕГО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ИТОГО	1 293,0	1 280,0	1 265,0	1 432,0	1 530,0	1 561,0	1 653,0	1 645,0	1 637,0	1 630,0	14 926,0
1	Город Пермь	623,72	646,75	688,18	783,99	795,31	810,05	859,82	855,02	850,93	847,79	7 761,6
2	Город Березники	135,24	102,13	48,29	54,66	59,14	60,34	63,90	63,59	63,29	63,00	713,6
3	Губахинский городской округ	1,90	8,18	9,56	7,78	8,07	8,22	8,71	8,67	8,63	8,59	78,3
4	городской округ - город Кудымкар	9,76	9,94	9,80	11,10	12,67	12,93	13,70	13,63	13,57	13,51	120,6
5	город Кунгур	8,03	7,90	7,98	9,04	10,23	10,45	11,06	11,01	10,96	10,90	97,6
6	Лысьвенский городской округ	18,90	17,93	17,84	20,21	23,83	24,32	25,77	25,63	25,53	25,39	225,4
7	Краснокамский городской округ	25,80	27,01	26,82	31,18	32,39	33,05	35,03	34,84	34,70	34,51	315,3
8	Соликамский городской округ	24,37	17,66	17,71	20,05	23,18	23,65	25,06	24,93	24,81	24,69	226,1
9	Чайковский городской округ	30,20	28,43	29,67	33,59	37,63	38,40	40,68	40,47	40,29	40,10	359,5
10	Добрянский городской округ	20,51	20,11	20,30	22,98	26,12	26,65	28,23	28,08	27,96	27,83	248,8
11	Кунгурский муниципальный район	23,32	21,79	21,53	24,38	29,28	29,87	31,66	31,49	31,36	31,19	275,9
12	Осинский городской округ	11,61	10,85	10,72	12,14	14,58	14,87	15,76	15,68	15,62	15,53	137,4
13	Пермский муниципальный район	168,60	168,64	171,67	194,36	215,96	220,34	233,40	232,22	231,17	230,08	2 066,4
14	Чернушинский городской округ	32,88	32,06	32,30	36,56	41,79	42,64	45,18	44,94	44,75	44,52	397,6
15	Чусовской городской округ	11,06	14,73	10,35	12,54	14,93	15,21	16,12	16,03	15,97	15,90	142,8
16	город Кизел	0,19	0,00	0,27	0,25	0,00	0,33	0,00	0,08	0,32	0,05	1,5
17	Горнозаводский городской округ	2,20	7,56	5,91	4,42	3,52	4,03	2,72	3,16	2,62	2,41	38,6
18	Гремячинский городской округ	0,36	0,34	0,33	0,38	0,45	0,46	0,49	0,48	0,48	0,48	4,3
19	Оханский городской округ	3,22	3,09	2,98	3,37	4,05	4,14	4,40	4,36	4,33	4,31	38,3
20	Александровский муниципальный округ	2,04	1,91	1,89	2,14	2,57	2,62	2,78	2,76	2,75	2,73	24,2
21	Бардымский муниципальный округ	15,96	15,09	15,00	16,99	20,10	20,51	21,73	21,62	21,53	21,42	190,0
22	Березовский муниципальный округ	3,10	2,90	2,86	3,24	3,89	3,97	4,21	4,19	4,17	4,15	36,7
23	Большесосновский муниципальный район	3,98	3,72	3,68	4,17	5,00	5,10	5,41	5,38	5,36	5,33	47,1
24	Верещагинский городской округ	7,76	7,43	7,64	8,65	10,27	10,48	11,11	11,05	11,01	10,95	96,4



Расчетные показатели по вводу жилья на 2021-2030 годы в разрезе муниципальных образований

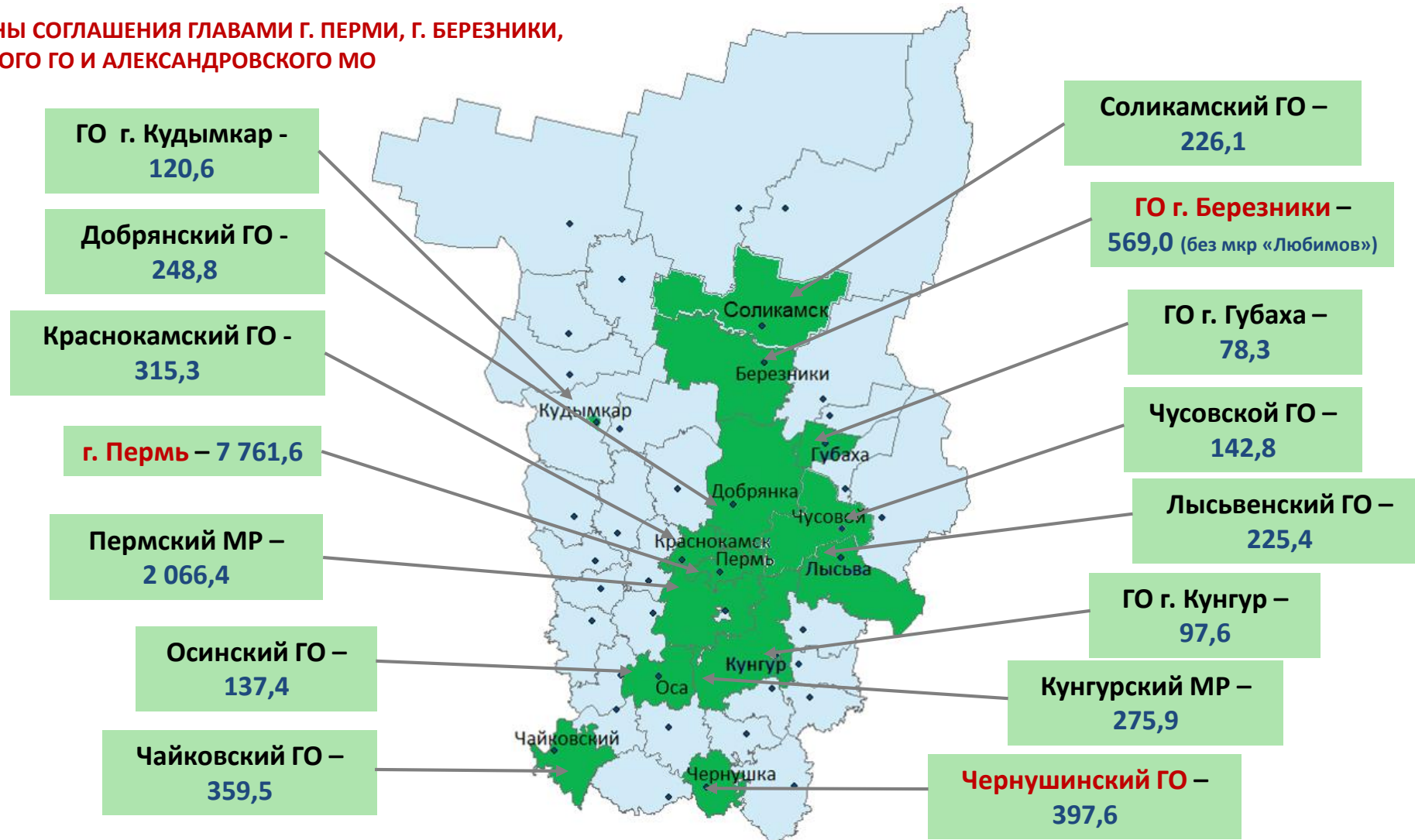
(продолжение таблицы, тыс. кв. м)

№ п/п	Муниципальное образование (ГО/МР)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ВСЕГО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ИТОГО:	1 293,0	1 280,0	1 265,0	1 432,0	1 530,0	1 561,0	1 653,0	1 645,0	1 637,0	1 630,0	14 926,0
25	Гайнский муниципальный округ	2,14	2,00	1,98	2,24	2,69	2,75	2,91	2,90	2,88	2,87	25,4
26	Еловский муниципальный округ	2,80	3,10	2,59	2,32	3,48	3,10	2,92	2,65	2,45	2,96	28,4
28	Карагайский муниципальный округ	6,14	5,74	5,67	6,42	7,71	7,87	8,34	8,29	8,26	8,21	72,7
29	Кишертский муниципальный округ	5,64	5,41	5,41	6,12	7,13	7,27	7,71	7,67	7,64	7,60	67,6
30	Косинский муниципальный округ	2,37	2,22	2,19	2,48	2,98	3,04	3,22	3,20	3,19	3,17	28,1
31	Кочевский муниципальный округ	1,91	1,79	1,77	2,00	2,40	2,45	2,60	2,58	2,57	2,56	22,6
32	Красновишерский городской округ	4,40	4,46	4,52	5,03	5,03	5,10	5,20	5,83	5,80	5,77	51,1
33	Кудымкарский муниципальный округ	1,10	2,60	1,10	1,76	2,11	2,15	2,28	2,27	2,26	2,25	19,9
34	Куединский муниципальный округ	10,54	9,93	9,85	11,15	13,26	13,53	14,34	14,26	14,20	14,13	125,2
35	Нытвенский городской округ	9,29	8,97	9,66	10,35	10,92	12,21	12,94	12,87	12,82	12,75	112,8
36	Октябрьский городской округ	10,76	10,06	9,94	11,26	13,52	13,79	14,62	14,54	14,48	14,40	127,4
37	Ординский муниципальный округ	8,95	8,36	8,26	9,36	11,24	11,47	12,15	12,09	12,04	11,97	105,9
38	Очерский городской округ	3,78	3,31	3,31	3,16	4,32	4,41	4,67	4,65	4,63	4,60	40,8
39	Сивинский муниципальный округ	8,35	7,80	7,71	8,73	10,49	10,70	11,34	11,28	11,23	11,17	98,8
40	Суксунский городской округ	4,96	4,64	4,58	5,19	6,23	6,36	6,74	6,70	6,67	6,64	58,7
41	Уинский муниципальный округ	5,61	5,25	5,18	5,87	7,05	7,19	7,62	7,58	7,55	7,51	66,4
42	Частинский муниципальный округ	3,51	3,28	3,24	3,67	4,40	4,49	4,76	4,73	4,72	4,69	41,5
43	Чердынский городской округ	4,70	4,39	4,34	4,92	5,90	6,02	6,38	6,35	6,32	6,29	55,6
44	Юрлинский муниципальный округ	2,99	2,79	2,76	3,13	3,75	3,83	4,06	4,04	4,02	4,00	35,4
45	Юсьвинский муниципальный округ	3,51	3,28	3,24	3,67	4,41	4,50	4,76	4,74	4,72	4,69	41,5
46	ЗАТО Звездный	4,41	4,12	4,07	4,61	5,54	5,65	5,99	5,96	5,93	5,90	52,2



Расчетные целевые показатели ввода жилья для МО до 2030 года

! НЕ ПОДПИСАНЫ СОГЛАШЕНИЯ ГЛАВАМИ Г. ПЕРМИ, Г. БЕРЕЗНИКИ, ЧЕРНУШИНСКОГО ГО И АЛЕКСАНДРОВСКОГО МО

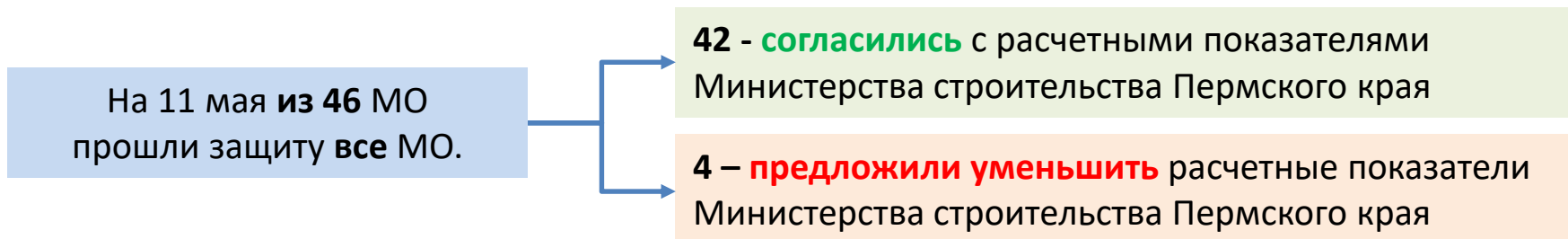


15 МО В 2021-2030 ГОДАХ ОБЕСПЕЧАТ 87,2 % КРАЕВОГО ВВОДА ЖИЛЬЯ (13,0 ИЗ 14,9 МЛН. КВ. М)



Уточнение целевых показателей регионального проекта «Жилье» до 2030 года

В период с 1 по 25 февраля 2021 года **проведены совещания в формате ВКС** по защите планов ввода жилья и графиков вовлечения земельных участков в оборот для целей жилищного строительства на период с 2021 по 2030 годы.



Основные причины несогласия

Объемы ввода

- отсутствие застройщиков в МО
- отсутствие платежеспособного спроса
- снижение или фиксация достигнутых объемов ввода, в том числе по причине оттока трудоспособного населения

Площади земельных участков

- наличие ограничений по плотности и высотности (Пермь)
- достаточность уже вовлеченных земельных участков
- проблемы с наличием инфраструктуры на земельных участках, возможных к вовлечению

На 11 мая дополнительные соглашения о реализации регионального проекта «Жилье» на территории муниципальных образований **подписали 42 МО, не подписали 4 МО.**
В адрес МО 30 апреля направлено письмо о подписании доп. соглашений в ГИИС «Электронный бюджет».



Проблемы

1. Отсутствие выраженной градостроительной политики в части развития территории под жилищное строительство.

2. Недостаточная активность работы ОМСУ по вовлечению земельных участков в оборот для целей жилищного строительства.

Разница в расчетных показателях по вовлечению ЗУ

	ВСЕГО	2021-2023	2024-2030
Расчетные показатели Министерства строительства Пермского края, га	7 260,6	1 785,3	5 475,3
Показатели ОМСУ, га	4 608,3	1 249,2	3 359,1
Разность, га	-2 652,3	-536,1	-2 116,2

План во вовлечению ЗУ на 2020 год исполнен на **68,9%** (465,3 га из 675,0 га).



Задачи по стимулированию развития жилищного строительства в муниципальных образованиях Пермского края

Основная задача:

обеспечение своевременного формирования земельных участков под строительство МКД и ИЖС с обеспечением их объектами транспортной и инженерной инфраструктуры



Генеральные
планы и Правила
землепользования
и застройки



Комплексное
развитие
территорий



Подготовка
участков для
строительства
МКД и ИЖС



Градостроительная деятельность и развитие инфраструктуры

Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края совместно с ОМСУ в связи с длительностью процедур по разработке и согласованию в 2019 г. **запущены мероприятия по разработке Генеральных планов и Правил землепользования и застройки в рамках единой закупки для преобразованных муниципальных образований**



Подписаны соглашения с 10 муниципальными образованиями

г. Березники, Соликамский ГО, Чусовской ГО, Добрянский ГО, Чернушинский ГО, Верещагинский ГО, Осинский ГО, Чердынский ГО, Красновишерский ГО, Суксунский ГО

В связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и введением соответствующих ограничительных мер плановая работа по исполнению муниципальных контрактов в установленный срок оказалась невозможной



Заключены дополнительные соглашения к муниципальным контрактам со сроком выполнения работ – март – июль 2021 г.

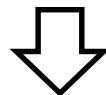
* В настоящий момент 6 муниципальными образованиями утверждены Генеральные планы и Правила землепользования и застройки

Результат: создание условий для перспективного и устойчивого развития территорий МО, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.



Комплексное развитие территорий

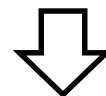
Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»



Разработка проектов нормативных правовых актов Пермского края для реализации механизма КРТ в соответствии с рекомендациями Минстроя России (3 квартал 2021 г.)



Формирование дорожной карты



Реализация



Стимулирование развития ИЖС

На федеральном уровне ИЖС рассматривается как перспективное направление развития жилищного строительства

Проблема: отсутствие стандартизации на рынке ИЖС, вследствие которой банки неохотно кредитуют ипотечные проекты, либо устанавливают более высокие кредитные ставки.



Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллиным М.Ш. 15.04.2021 подписана «дорожная карта» по упрощению индивидуального жилищного строительства в России.

Дорожная карта включает три блока задач:

- первый предусматривает **разработку федерального закона**, регулирующего комплексную застройку в сфере ИЖС;
- второй - **стандартизацию ИЖС** за счет применения типовых проектов;
- третий - **цифровизацию процедур и сервисов ИЖС**.

Минстроем России и ДОМ.РФ совместно с Ассоциацией деревянного домостроения и Минпромторгом России объявлен **архитектурный конкурс на разработку типовых проектов ИЖС**.

К осени 2021 года появятся **90 типовых проектов** с полным пакетом проектной документации.

Все документы будут выложены **в открытом доступе**.



Предложения

Рекомендовать представительным органам муниципальных образований Пермского края рассмотреть вопросы о деятельности органов местного самоуправления по созданию условий, направленных на стимулирование развития жилищного строительства, предусматривающих:

- 1. Проработку градостроительной документации в части развития территории под жилищное строительство.**
- 2. Активизацию работы по вовлечению земельных участков в оборот в целях обеспечения строительства МКД и ИЖС с формированием конкретных планов.**
- 3. Проведение регулярного мониторинга исполнения планов по формированию банка земельных участков для целей жилищного строительства.**
- 4. Активизацию работы с потенциальными застройщиками.**



Спасибо за внимание!
