Согласовано
Заместитель Главы
Администрации Талдомского
Городского округа
_____В.Ю.Барютин

Утверждено
Глава Талдомского
городского округа
_____В.Ю.Юдин

План мероприятий («дорожная карта»)
по содействию развитию конкуренции
в Талдомском городском округе Московской области
на 2019 – 2022 годы

7. Развитие конкуренции на рынке жилищного строительства (за исключением Московского фонда реновации жилой застройки и индивидуального жилищного строительства)

Ответственный за достижение ключевых показателей и координацию мероприятий – Отдел строительства администрации Талдомского городского округа.

7.1. Исходная информация в отношении ситуации и проблематики на рынке

Согласование всей застройки в Талдомском городском округе Московской области осуществляется только с учетом строительства нормативно необходимых объектов социального назначения и транспортной инфраструктуры, кроме того принимаются меры по устранению дисбаланса, сложившегося в предыдущие годы.

Так, с целью обеспечения жителей объектами необходимой инфраструктуры в 2019 году построена пристройка к средней общеобразовательной школе в п.Вербилки, в том числе за счет средств, привлеченных из областного бюджета.

Объем вводимой жилой недвижимости в Талдомском городском округе составляет 22500 квадратных метров в год, в том числе 22500 квадратных метров индивидуальных жилых домов.

В связи с ухудшением конъюнктуры потребительского рынка жилья и возросшими затратами застройщиков увеличивается риск невозможности завершения строительства начатых застроек, и, как следствие, возможное увеличение количества проблемных объектов и обманутых дольщиков.

Проведенный расчет потребности в жилье (исходя из необходимости расселения ветхого и аварийного фонда, обеспечения очередников и льготных категорий граждан, обеспечения обманутых дольщиков) показал, что объем ежегодно вводимого жилья должен составлять не менее 27 000 квадратных метров.

Так, в 2018 году, введено 25500 квадратных метров жилья, в 2019 году намечается ввод 27000 квадратных метров, в 2020 году - 27600 квадратных метров, с 2021 по 2024 годы намечается ввод 15800 квадратных метров ежегодно.

7.2 Доля хозяйствующих субъектов частной формы собственности на рынке

В 2018 году выдано два разрешения на строительство многоквартирных жилых домов хозяйствующим субъектам частного сектора (коммерческим организациям).

Объем ввода многоквартирного жилья на территории Талдомского городского округа в 2018 году не было.

Населением Талдомского городского округа за счет собственных и заемных средств в 2018 году построено 25500 квадратных метров индивидуального жилья, что соответственно составляет 100 % от общего объема ввода жилья.

7.3 Оценка состояния конкурентной среды бизнес-объединениями и потребителями

Согласно данным проведенных опросов, факторами, ограничивающими строительную деятельность организаций (процентов от общего количества респондентов), явились:

высокий уровень налогов – 60 %;

конкуренция со стороны других строительных фирм – 40 %;

недостаток финансирования – 50 %;

высокая стоимость материалов, конструкций, изделий – 70 %;
недостаток заказов на работы – 60 %;
неплатежеспособность заказчиков – 30 %;
недостаток квалифицированных рабочих – 25 %;
высокий процент коммерческого кредита – 30 %;
нехватка и изношенность строительных машин и механизмов – 20 %;
погодные условия – 0 %.

7.4 Характерные особенности рынка

Высокие объемы строительства и ввода, преимущественно многоквартирного жилья, позволили Талдомскому городскому округу решить поставленную Президентом Российской Федерации задачу об обеспечении населения жильем в размере 31 квадратного метра на человека. В настоящее время на одного жителя Талдомского городского округа приходится 32,91 квадратного метра жилой площади.

Учитывая пожелания жителей, которые предпочитают видеть вокруг комфортную среду, в Талдомском городском округе поощряется индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство.

Осуществляется контроль обеспеченности нового строительства необходимой социальной инфраструктурой. Для этих целей действуют коллегиальные органы в сфере градостроительства, которые рассматривают все проекты строительства, в том числе на предмет соответствия нормативам градостроительного проектирования.

В 2018 году приняли участие в:

50 заседаний Градостроительного Совета Московской области:

47 заседаний Межведомственной комиссии по вопросам градостроительной деятельности. Рассмотрено ____ вопросов градостроительной деятельности;

Во исполнение инвесторами-застройщиками обязательств, принятых на заседаниях Градсовета, согласно заключенным договорам и соглашениям за счет внебюджетных источников финансирования в 2019 году планируется ввести в эксплуатацию два многоквартирных жилых дома.

Предполагается передать в муниципальную собственность:

10% жилой площади от общего количества введенных в эксплуатацию квадратных метров жилья для предоставления служебных помещений лицам, работающим в муниципальных учреждениях по наиболее востребованным профессиям;

368 квадратных метров жилых помещений в целях расселения ветхого и аварийного фонда;

До 2024 года на территории Талдомского городского округа за счет бюджетных средств, планируется осуществить строительство двух объектов социальной инфраструктуры, в том числе ввод в эксплуатацию Дома культуры и нового здания гимназии с общежитием.

В связи с тем , что Талдомский городской округ- один из самых удаленных округов в Московской области, для Инвесторов-застройщиков является непривлекательным. На картах градостроительного зонирования правил землепользования и застройки в Талдомском городском округе не установлены зоны комплексного и устойчивого развития территории и не заключены договоры о развитии застроенных территорий.

Администрацией Талдомского городского округа постоянно прорабатывается вопрос о привлечении Инвесторов - Застройщиков жилья на территории Талдомского городского округа.

7.5 Характеристика основных административных и экономических барьеров входа на рынок

Для подготовки строительной отрасли Талдомского городского округа к изменениям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в части перехода с 01.07.2019 застройщиков на обязательное привлечение средств дольщиков на счета эскроу планируется создание Штаба по контролю реализации проектов комплексной жилой застройки в муниципальном образовании (далее – Штаб).

Основной задачей Штаба планируется проведение мониторинга реализации проектов жилой застройки и финансового состояния застройщиков.

7.6 Меры по развитию рынка

В 2018 году Талдомский городской округ приступил к формированию муниципальной составляющей национального проекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Жилье», направленных на выполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Администрацией Талдомского городского округа Московской области подготовлены и направлены в Министерство строительного комплекса Московской области предложения по составу показателей для муниципального образования, значения показателей и обоснование их расчета.

Подготовлен проект подпрограммы «Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства и развитие застроенных территорий», содержащий показатели и мероприятия, направленные на обеспечение достаточных объемов строительства и ввода жилья в Талдомском городском округе до 2024 года, в том числе путем реализации программ стимулирования жилищного строительства.

Паспорт муниципальной программы «Жилище» утвержден постановлением Главы Талдомского городского округа от 14.03.2019, № 476 и направлен в Министерство жилищной политики Московской области

7.7 Перспективы развития рынка

Основными перспективными направлениями развития рынка являются:

упрощение процедуры оформления необходимой для застройщиков документации, уменьшение совокупного времени прохождения всех процедур;

применение единых нормативно-технических требований в строительстве, находящихся в открытом доступе;

создание современной цифровой платформы, информатизация строительной отрасли;

расширение функционала информационных систем с целью осуществления всех процедур в строительстве в электронном виде;

обеспечение прозрачности взаимодействия хозяйствующих субъектов и органов власти Талдомского городского округа, устранение административных барьеров;

недопущение нарушения прав предпринимателей в сфере строительства.

7.8 Ключевые показатели развития конкуренции на рынке

№ п/п	Ключевые показатели	Единица измерения	Числовое значение показателя					Ответственные исполнители
			2018	2019	2020	2021	2022	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Доля организаций частной формы собственности в сфере жилищного строительства (за исключением Московского фонда реновации жилой застройки и индивидуального жилищного строительства)	процентов	100	100	100	100	100	Отдел строительства администрации Талдомского городского округа
2	Увеличение количества организаций частной формы собственности в сфере жилищного строительства (за исключением Московского фонда реновации жилой застройки и индивидуального жилищного строительства)	процентов	100	100	100	100	100	Отдел строительства администрации Талдомского городского округа

7.9 Мероприятия по достижению ключевых показателей развития конкуренции на рынке

№ п/п	Наименование мероприятия	Решаемая проблема	Срок исполнения мероприятия	Результат исполнения мероприятия	Ответственный за исполнение мероприятия
1	2	3	4	5	6
1	Создание условий для развития рынка доступного жилья, развития жилищного строительства	Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также по инициативе Талдомского городского округа	2019–2022	Заключение посредством проведения аукциона договоров о комплексном развитии территории, заключенных в зонах комплексного устойчивого развития территорий	Отдел строительства администрации Талдомского городского округа

(Нурганов)