



РЕСПУБЛИКÆ ЦÆГÆТ ИРЫСТОН-АЛАНИЙЫ ХИЦАУАД
БАРДЗЫРД
ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24 января 2025 г. № 18-р

г. Владикавказ

**О Стратегии развития жилищного строительства
в Республике Северная Осетия-Алания
на период до 2030 года**

Утвердить прилагаемую Стратегию развития жилищного строительства в Республике Северная Осетия-Алания на период до 2030 года.

Председатель Правительства
Республики Северная Осетия-Алания



Б. Джанаев

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением Правительства
Республики Северная Осетия-Алания
от 24 января 2025 г. № 18-р

**Стратегия
развития жилищного строительства
в Республике Северная Осетия-Алания
на период до 2030 года**

Паспорт

Наименование	Стратегия развития жилищного строительства в Республике Северная Осетия – Алания на период до 2030 года (далее - Стратегия)
Государственный заказчик	Министерство строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания
Цели Стратегии	Создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан; обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений; стимулирование отдельных видов деятельности на рынке жилья; оказание поддержки отдельным категориям граждан при приобретении и найме жилья.
Задачи Стратегии	Обеспечение сбалансированного развития новых и ранее застроенных территорий путем организации территориального планирования и упрощение процедур получения земельных участков и технических условий на подключение для строительства жилья; обеспечение модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и земельных участков для жилищного строительства инженерной и транспортной инфраструктурой; переход к современным энергосберегающим архитектурно-строительным решениям и формирование эффективного рынка строительной индустрии (реконструкция, техническое перевооружение и создание новых производств по выпуску строительных материалов, конструкций и изделий для жилищного строительства, внедрение новых технологий быстровозводимого жилья); исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных региональным законодательством; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

	реализация дополнительных мер государственной поддержки при приобретении жилья отдельным категориям граждан; оказание государственной поддержки производителям, специализирующимся в жилищно-строительном комплексе; обеспечение зон жилищной застройки объектами социальной инфраструктуры; развитие конкуренции на рынке жилья; ресурсное обеспечение строительного комплекса; ликвидация аварийного и сейсмически неустойчивого жилищного фонда; содействие внедрению новых современных энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве; развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры; повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения; содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода; участие органов исполнительной власти региона в федеральных программах, направленных на финансирование инженерной и социальной инфраструктуры, способствующей развитию жилищного строительства, как с привлечением средств федерального бюджета, так и иных источников финансирования.
Сроки реализации Стратегии	I этап – с 2025 года по 2026 год – краткосрочный плановый период; II этап – с 2027 года по 2030 год – среднесрочный плановый период
Ожидаемые конечные результаты реализации целей и задач Стратегии к 2030 году	Объемы ввода жилья в эксплуатацию - 566,9 тыс. кв. метров; общая площадь жилого фонда, приходящаяся в среднем на одного человека, – 34,8 кв. метра.

1. Общие положения

Стратегия развития жилищного строительства в Республике Северная Осетия – Алания на период до 2030 года (далее - Стратегия) определяет долгосрочные цели, задачи, приоритеты, направления и этапы развития жилищного строительства, механизмы достижения поставленных целей, обеспечивающих устойчивое социально-экономическое развитие, повышение конкурентоспособности экономики и качества жизни населения Республики Северная Осетия – Алания (далее – Республика).

Развитие жилищной сферы является приоритетным направлением социально-экономического развития Республики. Реализация права граждан на жилище, обеспечение достойных и доступных условий проживания - это одна из фундаментальных задач правового государства.

Роль государства как гаранта соблюдения этого права включает в себя координацию развития строительного комплекса и формирования благоприятных инвестиционных условий для обеспечения заинтересованности в реализации жилищных программ самих строительных организаций.

Строительство в целом является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и социальном плане. Таким образом, двойственная природа проблематики, существующей в сфере жилищного строительства, обуславливает необходимость разработки и практического воплощения комплекса мер, направленных на одновременное стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья.

Актуальность решения комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства обусловлена тем, что приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются его высокая стоимость, отсутствие собственных накоплений граждан, низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке. Кроме того, существует целый комплекс проблем, который препятствует инвестиционной активности в строительстве.

Реализация Стратегии будет способствовать стимулированию и развитию жилищного строительства, в том числе малоэтажного жилья, стандартного жилья и ИЖС.

2. Анализ современного состояния жилищного строительства в Республике Северная Осетия – Алания

Комплексная градостроительная оценка территории Республики

показывает, что масштабы и направления градостроительного освоения территорий существенно различаются по территориальным зонам и районам региона. Наиболее интенсивно осваиваются пригородные зоны крупных городов.

Поэтому акцент в комплексной оценке необходимо ставить на выявление резервов градостроительного освоения именно этих территорий. Существующие площадки градостроительного освоения далеко не исчерпывают перспективную потребность в них, но дают общее представление о направлениях территориального развития городских агломераций и новых зон освоения.

Выполнению контрольных показателей по вводу жилья за трехлетний период (2021-2023 годов) способствовало обеспечение устойчивого территориально-градостроительного развития Республики, реализация мероприятий по снижению административных барьеров в упрощении процедуры разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации.

Объемы ввода жилья в эксплуатацию по Северо-Кавказскому федеральному округу в 2021-2023 годах приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

**ОБЪЕМЫ
ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПО СЕВЕРО-КАВКАЗСКОМУ
ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ
В 2021-2023 ГОДАХ**

N п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Объемы ввода жилья в эксплуатацию (тыс. кв. м общей площади)		
		2021 год	2022 год	2023 год
1.	Северо-Кавказский федеральный округ	4 718,6	5 970,3	7 364,1
1.1.	Республика Северная Осетия-Алания	322,2	341,8	481,5
1.2.	Республика Дагестан	1 031,2	1 005,3	1 617,4
1.3.	Республика Ингушетия	112,0	134,9	162,6
1.4.	Кабардино-Балкарская Республика	514,4	522,6	559,3
1.5.	Карачаево-Черкесская	235,2	309,0	419,9

	Республика			
1.6.	Чеченская Республика	1 024,5	2 016,3	2 331,5
1.7.	Ставропольский край	1 479,1	1 640,4	1 791,9

Показатели ввода в эксплуатацию многоквартирных домов по Северо-Кавказскому федеральному округу в 2021-2023 годах приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛИ
ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ПО СЕВЕРО-КАВКАЗСКОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ
В 2021-2023 ГОДАХ

N п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Объемы ввода жилья в эксплуатацию (тыс. кв. м общей площади)		
		2021 год	2022 год	2023 год
1.	Северо-Кавказский федеральный округ	1 462,7	1 616,3	2 136,2
1.1.	Республика Северная Осетия-Алания	85,8	131,9	267,2
1.2.	Республика Дагестан	544,9	485,3	533,7
1.3.	Республика Ингушетия	40,4	57,8	60,0
1.4.	Кабардино-Балкарская Республика	120,3	177,5	238,1
1.5.	Карачаево-Черкесская Республика	19,2	63,8	115,5
1.6.	Чеченская Республика	141,6	124,3	296,0
1.7.	Ставропольский край	510,4	575,7	625,6

Основные точки роста жилищного строительства в республике определяются развитием территорий, условно формируемых крупными городами, где создается основная потребность в жилье как за счет собственного населения, так и за счет миграционных процессов: г. Владикавказ, г. Беслан, г. Моздок.

В то же время необходимо отметить, что структура жилищного строительства в Республике практически не изменилась. На рынке жилья по-прежнему отмечается дисбаланс спроса и предложения. Существенной проблемой остается несоответствие структуры спроса на жилье семей со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть отнесенными к категории малоимущих) и предложения жилья в среднем и нижнем ценовых сегментах, что не позволяет обеспечить доступность приобретения жилья для основной части граждан.

С целью обеспечения доступности жилья гражданам со средними доходами создаются условия для освоения новых территорий жилищного строительства, определенных документами территориального планирования, путем упрощения процедур получения земельных участков, обеспечения участков инженерной и транспортной инфраструктурой.

В муниципальном образовании г. Владикавказ строят 80 процентов от общего объема вводимого в эксплуатацию жилья в республике.

В то же время необходимо отметить отсутствие достаточного количества земельных участков в целях жилищного строительства на территориях населенных пунктов в которых наблюдается устойчивый ввод в эксплуатацию жилья в Республике.

Крайне низкими темпами осуществляется работа по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий перспективной жилой застройки. Отсутствие необходимого финансирования для развития инженерной инфраструктуры, в первую очередь развития водоснабжения и электроснабжения перспективных территорий, является сдерживающим фактором развития жилищного строительства.

Удорожание строительства обусловлено преобладанием точечной застройки жилья по индивидуальным проектам, постоянным ростом цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, оборудование.

Стоимость одного квадратного метра строящегося жилья повышает существующая практика возложения на застройщиков жилых домов затрат, связанных с дополнительными нагрузками по развитию и обустройству магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры.

3. Тенденции развития жилищного строительства в Республике Северная Осетия - Алания

Все мероприятия Стратегии направлены на развитие жилищного строительства в Республике.

Первым направлением Стратегии является снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь стандартного жилья.

В рамках данного направления будут реализованы как общие меры по стимулированию строительства стандартного жилья, развитию

некоммерческих форм жилищного строительства (социальное, арендное жилье), так и реализован приоритетный проект по повышению доступности жилья для экономически активного населения за счет увеличения объемов строительства стандартного жилья.

Поддержка массового жилищного строительства будет реализовываться путем повышения эффективности мер градостроительного регулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками, развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктуры, развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций, реализации мер технической политики и политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

Первоочередной задачей градостроительного развития Республики является поиск и определение новых механизмов, стимулирующих рост жилищного строительства (государственно-частное партнерство, комплексное развитие территории, реновация, создание региональных жилищных программ, участие в государственных программах, развитие инженерной инфраструктуры и т.д.).

Предлагается выделить на территории Республики участки под индивидуальное жилищное (ИЖС) и многоквартирное строительство, с привлечением вышеуказанных механизмов, стимулирующих увеличение объемов ввода жилья, в непосредственной близости городов и крупных поселений, являющихся центрами структуроформирующих узлов в планировочном каркасе территории, что даст возможность равномерного обустройства всей территории Республики.

На территории Республики актуальна поддержка как проектов комплексного освоения новых территорий, так и развитие уже застроенных территорий.

В сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства и обеспечения таких земельных участков инженерной и социальной инфраструктурами реализация Стратегии будет направлена на поддержку формирования государственно-частных партнерств, обеспечивающих строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями увеличения объемов жилищного строительства, особенно при комплексном освоении земельных участков и развитии застроенных территорий, основанных на эффективном разграничении ответственности за обустройство территорий для жилищного строительства социальной и инженерной инфраструктурами между органами местного самоуправления, коммунальными предприятиями и застройщиками.

Для проведения комплексного анализа и поиска возможных резервных территорий для градостроительного освоения необходимо принять ряд исходных положений, которые позволят определить ориентировочное направление развития как в целом всей системы расселения, так и

отдельных городских и сельских населенных пунктов, в том числе:

в перспективе стоит задача добиться определенной стабилизации современной численности населения региона, что потребует развития и укрепления сложившейся сети городов, совершенствования планировочной структуры городских агломераций, развития процессов перехода от точечного города к городской агломерации и обширной зоне интенсивного освоения, когда большие города теряют своих жителей в пользу муниципалитетов в пригородах (субурбанизация) и внесения городского образа жизни в сельскую местность (рурализация);

структура современной системы расселения сформировалась и вполне отвечает сложившемуся хозяйственному комплексу. Основные усилия нового градостроительного освоения должны быть связаны с сохранением и укреплением потенциала городов, качественным улучшением условий жизни населения как в городской, так и в сельской местности;

имеется объективная необходимость укрепления планировочного каркаса наиболее урбанизированной части Республики путем строительства новых скоростных автомагистралей.

Несмотря на то, что строительная отрасль является крупнейшей сферой занятости, занимающей четвертое место в Российской Федерации, анализ показал, что отрасль испытывает острый дефицит квалифицированных кадров. Очевидно, что глобальные задачи повышения качества строительной продукции и увеличения объемов строительства в России не могут быть решены в отсутствие современной, инновационной и технологичной системы подготовки кадров. Острый дефицит квалифицированных рабочих кадров не может быть восполнен за счет существующей системы начального и среднего профессионального строительного образования в связи с тем, что она фактически разрушена. Но и их число постоянно сокращается.

Одним из направлений решения кадровой проблемы является повышения мотивируемости самих архитектурных и строительных компаний в подготовке кадров. Иными словами, участие компаний в образовательном процессе, заключение договоров с вузами, колледжами на стажировку студентов, возобновление практики строительных отрядов.

Требуется разработка федеральных образовательных стандартов нового поколения по направлениям «Строительство» и «Архитектура».

Поиск резервных территорий для нового градостроительного освоения связан, с одной стороны, с прогнозом пространственного развития городов и, с другой стороны, с необходимостью в условиях рыночной экономики диверсифицированного подхода к набору, размерам и качественным показателям отбираемых площадок.

Пространственное развитие городов связано, в свою очередь, с их размерами и статусом или рангом, положением в системе расселения, территориальными возможностями (как в пределах городской черты, так и на территории прилегающих к ней сельских районов), научно-техническим и инновационным потенциалом, развитием транспортной инфраструктуры,

а также инженерно-геологической характеристикой и особенностями природных условий.

Задачи, связанные с развитием жилищного строительства, должны быть направлены на повышение доступности жилья для населения путем массового строительства стандартного жилья, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также ценовой доступности, что позволит обеспечить достижение целевых значений ввода жилья в эксплуатацию.

В целях формирования информационной базы для планирования, мониторинга и оценки эффективности реализации политики по увеличению объемов жилищного строительства предусматривается создание информационных систем градостроительной деятельности, которая позволит получать застройщикам информацию о земельных участках под строительство, вид разрешенного использования, наличия/отсутствия инженерной инфраструктуры и ее мощности, упростит процедуру получения разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию и т.д.

В сфере развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций необходимо внедрение новых современных индустриальных технологий жилищного строительства, совершенствование законодательства в целях проведения институциональных преобразований для создания благоприятных условий развития и более эффективного управления комплексом и повышения его конкурентоспособности.

Кроме того, необходимо развитие рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В Республике необходимо развитие арендного жилищного фонда некоммерческого использования, в рамках которого должны быть созданы условия для строительства жилья, предоставляемого по договору некоммерческого найма гражданам, которым не доступны приобретение жилья в собственность и получение внаем частного жилья, но не имеющим права на наем жилья социального использования.

Условия предоставления жилья в некоммерческий наем должны обеспечивать покрытие затрат собственника на строительство и содержание такого жилья без извлечения прибыли от такой деятельности.

В рамках государственной поддержки развития арендного жилищного фонда, предоставляемого по договорам некоммерческого найма, необходимо обеспечить бесплатное предоставление земельных участков для строительства арендных многоквартирных жилых домов, предоставление государственных (муниципальных) гарантий при получении кредита организациям в целях строительства арендных многоквартирных домов.

Необходимо предусмотреть меры по стимулированию реализации хозяйствующими субъектами инвестиционных проектов в сфере

строительства арендного жилья как коммерческого, так и некоммерческого использования. К таким мерам можно отнести предоставление льготного налогового режима собственникам арендного жилья, в том числе установление возможности такими собственниками упрощенной системы налогообложения на основе патента, создание условий для использования механизма проектного среднесрочного кредитования строительства домов арендного жилищного фонда под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов, а также бесплатное предоставление земельных участков для строительства домов арендного жилищного фонда лицам, которым в рамках реализации проектов государственно-частного партнерства такие земельные участки предоставляются по результатам аукционов при условии предоставления жилых помещений в построенных домах по договору некоммерческого найма и по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов.

Создание сектора арендного жилья в муниципальных образованиях Республики позволит улучшить жилищные условия граждан, в том числе имеющих невысокий уровень доходов.

В период действия Стратегии необходимо разработать план действий по формированию, предоставлению и освоению земельных участков, на которых планируется реализация мероприятий по созданию арендного жилья.

С целью минимизации стоимости строительства арендного жилья необходимо осуществлять строительство за счет внедрения типовых решений и экономичных, энергоэффективных и энергосберегающих технологий.

Кроме того, органам местного самоуправления рекомендуется увеличить объемы строительства жилищного фонда социального использования в целях обеспечения жильем малоимущих граждан и других лиц, принятых на учет в целях предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

Важным направлением жилищной политики является поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья, а также создание специальных условий жилищного кредитования.

Основными формами поддержки граждан будут предоставление социальных выплат на приобретение жилья (строительство индивидуального жилья), в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, субсидирование процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

В рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Правительством Республики:

разработан комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе;

представляются меры государственной поддержки в целях приобретения жилья молодым семьям;

реализуются за счет республиканского бюджета специальные мероприятия, направленные на поддержку отдельных категорий граждан на улучшение жилищных условий (молодые семьи, многодетные семьи, работники бюджетной сферы, молодые ученые);

реализуются мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, направлением реализации Стратегии является дальнейшее совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования.

Политика по развитию рынка жилья будет направлена на обеспечение эффективного оборота жилья на рынке, снижение издержек при совершении сделок с жильем, усиление защиты жилищных прав.

Основные направления развития жилищного строительства в регионе на ближайшую и среднесрочную перспективы формируются с учетом ситуации на рынке жилья, проекта схемы территориального планирования Республики, планирования размещения производительных сил, существующих и прогнозируемых потребностей населения в жилье и его покупательской способности.

Исходя из анализа существующей потребности в жилье, структуры спроса, планируемого бюджетного финансирования основных направлений жилищного строительства, наличия сырьевой базы имеющихся и планируемых к реализации производств предприятий строительной индустрии, предусматриваются следующие объемы ввода жилья в Республике: в 2025 году – 450,2 тыс. кв. метров, в 2026 году – 466,4 тыс. кв. метров, в 2027 году – 489,8 тыс. кв. метров, в 2028 году – 514,2 тыс. кв. метров, в 2029 году – 539,9 тыс. кв. метров, в 2030 году – 566,9 тыс. кв. метров.

Для реализации поставленных задач по увеличению объемов жилищного строительства необходимо привлечь инвестиции, которые позволят обеспечить ввод жилья на заданном уровне.

4. Основные проблемы, риски и конкурентные преимущества развития жилищного строительства в Республике

Увеличение объемов жилищного строительства сдерживает несоответствие стоимости жилья платежеспособному спросу населения. В то же время темпы роста жилищного строительства сдерживают недостаток свободных земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, многоступенчатость и непрозрачность

административных процедур предоставления земельных участков, сложность и затратность процедуры подключения планируемых объектов нового строительства к системам инженерной инфраструктуры поселений.

Кроме того, участились случаи несоблюдения застройщиками строительных норм и правил при проектировании и строительстве многоквартирных жилых домов, что в дальнейшем отражается на ущемлении прав маломобильных групп населения, к которым также относятся люди старшего возраста, люди с детьми дошкольного возраста, беременные женщины. Министерством строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания прорабатывается комплекс мероприятий, направленных на перераспределение отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики и органами государственной власти Республики в целях упорядочения процесса выдачи разрешений на строительство.

В соответствии с отраслевыми трендами строительный комплекс Республики должен решить ряд задач. Среди них:

- актуализация нормативно-технической базы;
- оптимизация сроков и стоимости строительства;
- внедрение системы управления жизненным циклом объектов;
- создание единой цифровой среды;
- использование технологий информационного моделирования;
- применение современных технологий и материалов;
- повышение производительности труда.

Эти задачи направлены на создание единой системы профессионального роста для участников инвестиционно-строительного процесса в Республике.

Ключевым элементом этой системы станет институт - дирекция комплексного развития территории Республики Северная Осетия-Алания, который в форме АНО планируется создать при Министерстве строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания.

Одним из основных направлений нового института будет подготовка кадров для строительного комплекса республики. Эта работа будет осуществляться по следующим направлениям:

- прогнозирование потребности и анализ текущей ситуации в кадровом обеспечении строительного сектора и ЖКХ;
- методологическое обеспечение и внедрение актуальных образовательных программ, соответствующих запросу отрасли;
- разработка мероприятий для стимулирования интереса у молодежи к профессиям в сфере строительства и ЖКХ;
- помощь в поиске подходящей работы выпускникам строительных образовательных учреждений;
- создание базы данных специалистов высокого класса для обеспечения потребностей отрасли в кадрах;
- поддержка повышения эффективности труда на основе

компетентностного подхода к управлению персоналом.

Важной проблемой является предоставление жилья в социальный наем малоимущим гражданам. Основной проблемой в этой сфере является отсутствие финансовых возможностей у муниципальных образований Республики по строительству и приобретению жилья для предоставления в социальный наем.

Низкие доходы населения, отсутствие собственных накоплений у граждан, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам являются негативными факторами повышения доступности ипотечных кредитов.

Таким образом, несмотря на создание в Республике основ функционирования рынка жилья, из-за неразвитости рыночных институтов жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья, высокого уровня рисков и издержек на рынке реальное приобретение и строительство жилья с использованием рыночных механизмов доступно ограниченному кругу граждан.

Крайне низкими темпами осуществляется работа по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий перспективной жилой застройки. Отсутствие необходимого финансирования для развития инженерной инфраструктуры, в первую очередь развитие водоснабжения и электроснабжения перспективных территорий, является сдерживающим фактором реализации программы развития жилищного строительства.

Вместе с тем в последние годы наблюдается рост объектов незавершенного строительства (далее - ОНС), что свидетельствует о неэффективном использовании бюджетных средств, в связи с чем Министерством строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания сформирована комплексная республиканская программа «Строительство», учитывающая различные направления социально-экономического развития республики.

Реализация программы обусловлена необходимостью увеличения объема ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, сокращения незавершенных объектов капитального строительства.

Достижение указанных целей планируется за счет перехода к среднесрочному (пятилетнему) горизонту планирования государственных инвестиций в строительство объектов недвижимости; сокращения сроков и оптимизации процедур принятия решений (в том числе с исключением избыточных) при осуществлении капитальных вложений, а также процедур перераспределения бюджетных ассигнований на указанные цели; расширения механизмов опережающего строительства и досрочного ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Кроме того, будет продолжена работа по списанию объектов незавершенного строительства.

5. Основные цели и задачи развития жилищного строительства в Республике Северная Осетия - Алания

Целями Стратегии развития жилищно-строительного комплекса являются:

- создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан;

- обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений;

- стимулирование отдельных видов деятельности на рынке жилья;

- оказание поддержки отдельным категориям граждан при приобретении и найме жилья.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи:

- обеспечение роста предложений комфортного жилищного фонда на рынке жилья, соответствующего потребностям различных групп населения, формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений (элитное, стандартное, под социальный наем, многоэтажное, ИЖС и т.д.);

- обеспечение сбалансированного развития новых и ранее застроенных территорий путем организации территориального планирования и упрощение процедур получения земельных участков и технических условий на подключение для строительства жилья;

- обеспечение модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и земельных участков для жилищного строительства инженерной и транспортной инфраструктурой;

- переход к современным энергосберегающим архитектурно-строительным решениям и формирование эффективного рынка строительной индустрии (реконструкция, техническое перевооружение и создание новых производств по выпуску строительных материалов, конструкций и изделий для жилищного строительства, внедрение новых технологий быстровозводимого жилья);

- исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных региональным законодательством;

- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

- реализация дополнительных мер государственной поддержки при приобретении жилья отдельным категориям граждан;

- оказание государственной поддержки производителям, специализирующимся в жилищно-строительном комплексе;

- обеспечение зон жилищной застройки объектами социальной инфраструктуры;

- развитие конкуренции на рынке жилья;

- ресурсное обеспечение строительного комплекса;

- ликвидация аварийного и сейсмически неустойчивого жилищного фонда;

содействие внедрению новых современных, энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве;

развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры;

повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;

содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

участие органов исполнительной власти Республики в федеральных программах, направленных на финансирование инженерной и социальной инфраструктуры, способствующей развитию жилищного строительства, как с привлечением средств федерального бюджета, так и иных источников финансирования.

6. Механизмы и основные инструменты реализации Стратегии

Для достижения стратегических целей и решения задач по развитию жилищно-строительного комплекса требуется реализовать следующие мероприятия:

совершенствование нормативной и законодательной базы в сфере градостроительной деятельности;

использование программных методов решения стратегических задач;

устранение ограничений на рост предложения строящегося жилья и создание условий, стимулирующих развитие жилищно-строительного комплекса;

привлечение средств для развития жилищно-строительного комплекса с использованием механизмов кредитования и государственной поддержки;

ресурсное обеспечение стратегических задач;

формирование реестра типовых проектов для строительства индивидуальных жилых домов в соответствии с архитектурно-строительным стилем застройки конкретной территории. Данное мероприятие позволит оптимизировать процесс индивидуального жилищного строительства, а также незначительно снизить стоимость строительства. Кроме того, использование данного инструмента положительно скажется на внешнем облике поселений;

внедрение системы «бережливое строительство» - управленческой концепции, призванной сократить все возможные виды затрат, которые возникают в процессе строительства (потери материалов, времени и усилий). Главные принципы "бережливого строительства" - систематизация всех звеньев производственного процесса и оптимизация работы каждого из них для достижения наибольшей эффективности.

Основным механизмом реализации Стратегии является комплекс мер по активизации инвестиционной деятельности в жилищном строительстве, включающий:

- комплексное освоение территорий и предоставление земельных участков, подготовленных для строительства доступного жилья;

- развитие промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов;

- развитие свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками;

- формирование политики, направленной на создание нового облика городов и сел Республики с сочетанием разнообразных типов строительства;

- взаимодействие органов исполнительной власти Республики и органов местного самоуправления с предприятиями и организациями строительного комплекса региона для снятия барьеров по предложению жилья на рынке;

- консолидация средств всех уровней бюджета и повышение инвестиционной привлекательности Республики в сфере жилищного строительства и строительной индустрии;

- широкое применение механизма земельной ипотеки, развитие ипотечного рынка;

- эффективная работа института найма жилья в рыночных условиях;

- оказание адресной поддержки населению при приобретении и содержании жилья, улучшении жилищных условий (при условии постоянного уточнения роста доходов населения);

- увеличение объемов строительства жилья с применением типовых проектов жилых домов и подготовки исходно-разрешительной документации;

- обеспечение муниципальных образований градостроительной документацией, выделение на их территории участков для нового строительства жилья;

- развитие ипотечного жилищного кредитования.

7. Ожидаемые результаты реализации Стратегии

Предлагаемые мероприятия для достижения стратегических целей и решения задач по развитию жилищно-строительного комплекса предусматривают следующее.

Наращивание объемов жилищного строительства на основе современных, эффективных, энергосберегающих и архитектурно-строительных систем для обеспечения доступности жилья и комфортных условий проживания для всех категорий граждан вне зависимости от их доходов, в том числе с учетом необходимости увеличения объемов выбытия жилья наихудшего качества.

Необходимо получить развитие всех видов строительства жилья,

отвечающего потребностям различных групп населения, включая многоэтажное и малоэтажное индустриальное домостроение, а также индивидуальное жилищное строительство. Для снижения себестоимости жилищного строительства необходимо предусмотреть внедрение новых технологий и материалов, включая развитие малоэтажного, индустриального и быстровозводимого домостроения.

Проведение жилищной политики по отношению к различным группам населения, состоящей в:

обеспечении жильем отдельных категорий граждан, определенных региональным и федеральным законодательством;

ликвидации аварийного жилья;

создании системы мер поддержки для граждан с умеренными доходами (с доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть отнесенными к категории малоимущих);

увеличении доли семей, не нуждающихся в государственной поддержке.

В целях увеличения обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры предусматривается развитие материальной базы социальной сферы, рост благоустроенных образовательных, медицинских учреждений, учреждений культуры и спорта, объектов выставочно-ярмарочной деятельности (центры и площадки), ориентированной в конечном счете на повышение инвестиционной привлекательности территории.

Практическое значение планируемых результатов реализации Стратегии заключается в обеспечении:

достижения следующих показателей годового объема ввода в эксплуатацию жилья в Республике Северная Осетия-Алания:

Объемы ввода жилья в эксплуатацию (тыс. кв. м общей площади)					
2025 год	2026 год	2027 год	2028 год	2029 год	2030 год
450,2	466,4	489,8	514,2	539,9	566,9

достижения следующих показателей средней обеспеченности населения общей площадью жилья:

Общая площадь жилого фонда, приходящаяся в среднем на одного человека (кв. м общей площади)					
2025 год	2026 год	2027 год	2028 год	2029 год	2030 год
32,3	32,8	33,3	33,8	34,3	34,8

достижения такого уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;

формирования рынка арендного жилищного фонда и развития некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном;

увеличения доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жилье на рынке, построить индивидуальное жилье;

достижения уровня соответствия жилищного фонда современным условиям энергоэффективности, экологическим требованиям, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.).