**Основные элементы комплексного решения**

1. Организационная подготовка запуска.
   1. Создать координационный орган по развитию ИЖС при высшем должностном лице субъекта Российской Федерации.

*В координационный орган по ИЖС должны быть включены все ключевые участники реализации программы (представители региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, на территории которых реализуется комплексное решение, представители застройщиков и ресурсоснабжающих организаций).*

* 1. Создать организацию - региональный оператор ИЖС либо наделить такими функциями одну из существующих региональных организаций.

*Не является обязательным элементом, но существенно помогает в решении задач по формированию земельных участков под комплексную застройку поселков ИЖС и обеспечению их инфраструктурой. Позволяет реализовать модель комплексной застройки поселков ИЖС без частного застройщика.*

1. Планирование развития ИЖС в регионе.
   1. Зафиксировать требуемый прирост ввода ИЖС в регионе для выполнения КПЭ Национального проекта «Жилье и Городская среда» относительно планов региональных застройщиков и уровня спроса в регионе.

*На основе целевых показателей региона в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда», прогноза ввода ИЖС по инерционному сценарию, оценки потенциального спроса, анализа планов застройщиков и прочих источников информации.*

* 1. Определить модель развития ИЖС в регионе.

*Определить основные способы выделения земельных участков, степень участия региона в создании поселков ИЖС, основные источники финансирования инфраструктуры, подход к кредитованию строительства, модель стандартизации и требования к застройщикам (при индустриальном способе застройки), меры стимулирования застройщиков и льготы для граждан. Льготы, в том числе, могут обеспечиваться в рамках реализации социальной политики либо политики привлечения в регион кадров.*

* 1. Оценить необходимую площадь земельных участков под ИЖС для выполнения планов, включая уже строящиеся поселки.

*С учетом доступных площадей, может быть принят различный стандарт размера участка.*

* 1. Оценить дефицит инфраструктуры и требуемые инвестиции для строительства инфраструктуры в привязке к планам застройки участков, с учетом инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.
  2. Оценить возможности регионального бюджета и необходимый объем федеральных субсидий (с учетом возможностей финансирования строительства инфраструктуры со стороны РСО); сформировать бюджет программы.
  3. В рамках реализации региональной программы предусмотреть ежегодный цикл планирования.

*Необходимо ежегодно формировать детальный план на следующий год в рамках общего пятилетнего плана с учетом итогов промежуточных результатов реализации программы.*

1. Приоритизация и подготовка земельных участков.
   1. Определить набор перспективных участков с учетом близости и свободной мощности инфраструктуры и привлекательности для граждан.
   2. Определить очередность и разработать план освоения земельных участков по годам.

*Первый приоритет должен отдаваться уже строящимся поселкам с целью ускорения строительства в них и обеспечения их инфраструктурой. Далее приоритизация осуществляется с учетом максимизации ввода жилья в пятилетней перспективе, привлекательности расположения участков и необходимых затрат на строительство инфраструктуры.*

* 1. Провести подготовку земельных участков к застройке в соответствии с планом их освоения, в т.ч.:
     1. Сформировать региональный фонд земельных участков под ИЖС, в том числе путем выкупа земель сельхозназначения.
     2. Организовать передачу земельных участков региональному оператору ИЖС (в случае его создания), в том числе из федеральной собственности и неразграниченной).
     3. Способствовать ускорению перевода частных земель сельскохозяйственного назначения в земли под ИЖС при наличии согласованных с владельцами планов по освоению.
     4. Обеспечить внесение необходимых изменений в документы территориального планирования (включение в границы населенных пунктов).
     5. Утвердить либо внести изменения в планы зонирования и застройки.
     6. Провести межевание территории, сформировать участки для застройки, обеспечить внесение участков в кадастр.
  2. Определить принцип застройки конкретных поселков (региональный оператор, частный застройщик, граждане или их сочетание), продать или передать земельные участки.

1. Обеспечение земельных участков инфраструктурой.
   1. Согласовать планы развития инфраструктуры (в т.ч. инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций) с графиком освоения участков под ИЖС.
   2. Согласовать внесение необходимых изменений в инвестпрограммы ресурсоснабжающих организаций, при необходимости согласовать специальные надбавки к тарифам.
   3. Уточнить региональные и муниципальные планы строительства транспортной и социальной инфраструктуры.
   4. Уточнить возможности регионального бюджета и необходимый объем федеральных субсидий на развитие инфраструктуры, предусмотреть соответствующие ассигнования в региональном и местных бюджетах на плановый период.
2. Определение стандартов и застройщиков.
   1. Определить стандарты и требования к застройке поселков, включаемых в региональную программу развития ИЖС *(в рамках федерального стандарта развития застроенных территорий).*
   2. Определить требования к застройщикам и поставщикам домокомплектов *(в случае выбора индустриального способа застройки).*
   3. Аккредитовать застройщиков и поставщиков домокомплектов.
   4. Обеспечить контроль исполнения застройщиками (либо гражданами) обязательств по строительству в соответствии с графиком ввода.
3. Обеспечение кредитования ИЖС.
   1. Привлечь банки, предоставляющие лучшие ипотечные продукты под ИЖС.

*На настоящий момент специализированные продукты под ИЖС предлагают Сбербанк и Банк ДОМ.РФ.*

* 1. Создать региональный фонд небанковского финансирования ИЖС. *(Опциональное решение, имеется положительный опыт Белгородской области и Республики Башкортостан).*
  2. Разработать меры льготного финансирования для отдельных категорий граждан.