**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**НИЖНЕИЛИМСКИЙ РАЙОН**

**НОВОИГИРМИНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**От 22 августа 2022 г. № 334**

**р.п. Новая Игирма**

**«Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищного строительства на территории Новоигирминского муниципального образования Нижнеилимского района Иркутской области на 2023-2025 годы»**

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Иркутской области от 24 октября 2013 года N 443-пп «Об утверждении государственной программы Иркутской области "Доступное жилье" на 2014 - 2020 годы» (с изменениями на 15 декабря 2017 года), Федерального закона от 06 октября 2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, руководствуясь постановлением Администрации Новоигирминского городского поселения от 12 сентября 2013 № 222 «Об утверждении Положения о порядке разработки, формирования и реализации муниципальных программ муниципального образования «Новоигирминское городское поселение», Уставом Новоигирминского муниципального образования, Администрация Новоигирминского городского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую муниципальную программу «Развитие жилищного строительства на территории Новоигирминского муниципального образования Нижнеилимского района Иркутской области на 2023-2025 годы» (Приложение к настоящему постановлению).

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию на официальном сайте в сети Интернет Новоигирминского городского поселения http://new-igirma.irkomo.ru и в периодическом издании Новоигирминского муниципального образования «Игирминский вестник».

3. Контроль по исполнению данного постановления возложить на Главу Новоигирминского городского поселения.

**Глава Новоигирминского**

**городского поселения Н.И. Сотников**

Приложение

к постановлению

Администрации Новоигирминского

муниципального образования

от 22 августа 2022 г. № 334

**Муниципальная программа**

**«Развитие жилищного строительства на территории Новоигирминского муниципального образования Нижнеилимского района Иркутской области на 2023-2025 годы»**

**ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное  наименование  программы | Муниципальная программа «Развитие жилищного строительства в Новоигирминском городском поселении Новоигирминского муниципального образования Нижнеилимского района Иркутской области на 2023 - 2025 годы» (далее - программа) |
| Разработчик  программы | Администрация Новоигирминского городского поселения Нижнеилимского района Иркутской области |
| Ответственный  исполнитель программы | Отдел муниципального хозяйства администрации Новоигирминского городского поселения. |
| Цели и задачи  программы | Цель программы  - содействие развитию жилищного строительства, обеспечивающее повышение доступности и качества жилья для различных категорий граждан, проживающих на территории Новоигирминского городского поселения Нижнеилимского района Иркутской области (далее – жители поселения), в том числе:  - стимулирование спроса на рынке жилья и развитие механизмов адресной поддержки;  - обеспечение жильем граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям, и признанным непригодным для постоянного проживания;  - формирование благоприятной среды для ускоренной модернизации сектора жилищного строительства с целью повышения энергоэффективности, экологичности, качества и   ценовой доступности жилья.  Задачи программы:  - комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства;  - содействие в обеспечении малоэтажного жилищного строительства и строительства жилья таунхаус эконом-класса (далее - эконом-класса);  - содействие внедрению инновационных технологий в жилищном строительстве, в том числе строительных материалов, изделий, конструкций, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности;  - обеспечение площадок для комплексного освоения в целях   жилищного строительства объектами социальной и инженерной инфраструктур в пределах своих полномочий. |
| Основные  целевые  показатели | - уровень обеспеченности населения Новоигирминского городского поселения Нижнеилимского района Иркутской области   жильем на конец года;  - годовой объем ввода жилья, приходящийся в среднем на   одного жителя Новоигирминского городского поселения Нижнеилимского района Иркутской области;  - коэффициент доступности жилья;  - ввод жилья в рамках мероприятий по комплексному освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства;  - годовой объем ввода жилья;  - доля ввода жилья, соответствующего стандартам эконом-класса;  - доля ввода малоэтажного жилья;  - количество граждан, улучшивших жилищные условия,  категории которых установлены законодательством. |
| Сроки и этапы  выполнения  программы | программа реализуется в один этап в течение 2023 - 2025  годов |
| Перечень  основных  мероприятий | 1. Разработка и утверждение проекта     планировки и межевания территории городского    поселения для        комплексного освоения в целях жилищного строительства жилья эконом-класса в границах Новоигирминского городского поселения.  2. Разработка проектной     документации реконструкции и расширения объектов          инженерной инфраструктуры для жилищного строительства жилья эконом-класса в границах Новоигирминского городского поселения.  3.Жилищное строительство жилья эконом-класса в границах Новоигирминского городского поселения.  4. Внедрение инновационных технологий в жилищном строительстве жилья эконом-класса в границах Новоигирминского городского поселения, в том числе: строительных материалов, изделий, конструкций, отвечающих требованиям   энергоэффективности и экологичности. |
| Объемы и  источники  финансирования  программы (с  разбивкой по  годам) | при реализации программы предусматривается привлекать  средства бюджета Новоигирминского муниципального образования,  а также субсидии из федерального и областного бюджетов и  внебюджетных источников финансирования.  Общий объем финансирования в  2023 - 2025 годах составит 47850,0 тыс. рублей, в том  числе:  2023 год - 1680 тыс. рублей;  2024 год - 5670 тыс. рублей;  2025 год - 40500 тыс. рублей.  Средства местного бюджета  составят на:  2023 год - 1680 тыс. рублей;  2024 год – 680,4 тыс. рублей;  2025 год – 4860 тыс. рублей.  Средства областного бюджета или федерального бюджетов, при условии участия в областной или государственной Программах:  2024 год – 4989,6 тыс. рублей;  2025 год - 35640 тыс. рублей. |
| Ожидаемые  конечные  результаты  выполнения  программы | - роста уровня обеспеченности населения жильем до 15 кв. метров на человека в составе семьи из трех человек и более к 2025 году; |

1.ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМ, НА РЕШЕНИЕ КОТОРЫХ НАПРАВЛЕНА ПРОГРАММА. АНАЛИЗ ОБЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В НОВОИГИРМИНСКОМ ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ НИЖНЕИЛИМСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.

Жилищная политика в поселении осуществлялась в рамках следующих основных направлений:

- разработка и утверждение Генерального плана Новоигирминского городского поселения 2012 год;

- межевание границ Новоигирминского городского поселения;

- обеспечение формирования земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В схеме территориального планирования Новоигирминского городского поселения заложены перспективные площадки для малоэтажного строительства, расположенные на свободных землях.

Общая площадь расчетной жилой зоны в границах застройки составляет 42,31 га,

Несмотря на улучшение жилищных условий жителей поселения, уровень удовлетворенности жилищными условиями по-прежнему недостаточен. По данным списка граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в Новоигирминском городском поселении на 22.08.2022 года: количество заявлений составляет 54.

Недостаточность обеспеченности населения жилой площадью приводит к высокой стоимости квартир и домов на вторичном рынке жилья Новоигирминского городского.

Состояние жилищного фонда в Новоигирминском городском поселении неоднородно. За последние годы наметилась тенденция роста объема ветхого жилищного фонда. Этот процесс связан с объективным фактором естественного старения и ветшания жилищного фонда.

Это наиболее характерно для домов, построенных в 1968-1983 гг. Преимущественно это одноэтажные дома брусовой и щитовой конструкций, построенные на простейших фундаментах, квартиры в них имеют низкую степень благоустройства. Объем такого жилья составляет 251,9 м2.

Активному развитию жилищного строительства в поселении, препятствует множество факторов и условий, находящихся в сфере ответственности различных уровней власти и управления. Весь комплекс проблем, сдерживающих развитие жилищного строительства можно представить в разрезе трех направлений:

1.1. Увеличение предложения спроса жилья.

Как результат недостаточного объема жилищного строительства на рынке жилья является превышение спроса над предложением, что находит выражение в относительно высоких ценах на жилье, являющихся одними из самых высоких в стране.

В число основных барьеров, сдерживающих рост предложения жилья, входят:

- слабое развитие конкурентной среды на рынке жилищного строительства, так как не производиться строительство муниципального жилья;

- отсутствие подготовленных земельных участков, обеспеченных инженерными сетями, объектами транспортной и социальной инфраструктуры для комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства;

- высокая стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

-высокая стоимость проектных работ по объектам капитального строительства при отсутствии квалифицированных кадров в проектных организациях;

- недостаточно широкий ассортимент отделочных материалов, завозимый с других регионов Российской Федерации;

- дефицит квалифицированных кадров на всех уровнях строительного производства.

1.2. Развитие спроса на жилищное строительство.

Относительно невысокие доходы населения и высокая рыночная стоимость жилья сделали его приобретение малодоступным для большей части населения.

Среди основных проблем, препятствующих развитию спроса на жилищное строительство, следует отметить:

- отсутствие государственных программ по строительству муниципального специализированного жилого фонда эконом-класса;

- наличие широких социальных групп населения с доходами, не достаточными для приобретения жилья с помощью собственных и заемных средств;

- относительно высокая стоимость заемных средств на рынке ипотечного кредитования и недостаточные объемы государственной поддержки заемщиков;

- неразвитость институтов финансирования некоммерческих форм жилищного строительства (товариществ индивидуальных застройщиков; потребительских кооперативов в жилищной сфере; некоммерческих организаций, сдающих жилье в некоммерческий наем, и др.).

1.3. Развитие сектора жилищного строительства.

Активное внедрение инновационных технологий и проектных решений, повышение прозрачности и открытости информационной среды, улучшение взаимодействия и координации между органами власти, органами местного самоуправления, населением и бизнесом в настоящее время являются важнейшими факторами улучшения доступности и качества жилья и, в конечном счете, развития сектора жилищного строительства в Иркутской области.

Основные проблемы общего характера, препятствующие качественному развитию сектора жилищного строительства:

- отсутствие централизованного информационного ресурса о текущих и планируемых к внедрению мерах государственной поддержки, неиспользуемых земельных участках, государственных и муниципальных услугах в области градостроительной деятельности, отсутствие сведений ИСОГД в районе в электронном виде;

- слабо используемый научно-технический потенциал и недостаточно активное внедрение инновационных технологий в жилищном строительстве, в том числе номенклатуры современных, конкурентоспособных строительных материалов, изделий, конструкций, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности.

Сохраняющиеся в районе проблемы развития жилищного строительства, препятствующие росту обеспеченности населения жильем, качества строящегося жилья и его доступности обусловливают необходимость актуализации стратегических целей и направлений жилищной политики, повышение ее результативности и эффективности. Программа позволит мобилизовать имеющиеся ресурсы и обеспечить координацию их использования для достижения целей и задач в области развития жилищного строительства.

Приоритетом поселения в области развития жилищного строительства на среднесрочную перспективу является обеспечение жителей поселения, доступным жильем путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства.

2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ.

Учитывая основные целевые ориентиры и приоритеты развития сферы жилищного строительства на муниципальном уровне, основной целью программы является содействие развитию жилищного строительства, обеспечивающее повышение доступности и качества жилья для различных категорий граждан, проживающих на территории поселения, включающей в себя:

- создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории поселения;

- стимулирование спроса на рынке жилья и развитие механизмов адресной поддержки;

- формирование благоприятной среды для ускоренной модернизации сектора жилищного строительства с целью повышения энергоэффективности, экологичности, качества и ценовой доступности жилья.

Для достижения этой цели предполагается решение следующих задач:

- комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства;

- содействие в обеспечении жилищного строительства перспективными территориями, в том числе для малоэтажного жилищного строительства и строительства жилья эконом-класса;

- стимулирование частной инициативы граждан в жилищном строительстве и привлечение корпоративных средств;

- обеспечение территорий для комплексного освоения в целях жилищного строительства объектами социальной и инженерной инфраструктуры в пределах своих полномочий.

В результате реализации программы планируется достигнуть:

- уменьшение очередности списка граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в Новоигирминском городском поселении к 2026 году до минимума;

- роста уровня обеспеченности населения жильем до 15 кв. метров на человека в составе семьи из трех человек и более к 2025 году;

Программу предполагается реализовать в течение 2023 - 2025 годов в один этап.

Для оценки эффективности реализации программы будут использованы следующие показатели (индикаторы):

1. Для оценки достижения цели программы:

1.1. Уровень обеспеченности населения поселения жильем на конец года.

1.2. Годовой объем ввода жилья, приходящийся в среднем на одного жителя поселения.

1.3. Коэффициент доступности жилья. Расчет осуществляется по формуле:

 где:

КДЖ - коэффициент доступности жилья;

ПР - средняя за год цена 1 кв. метра жилья на первичном рынке жилья в Нижнеилимском районе;

ВР - средняя за год цена 1 кв. метра жилья на вторичном рынке жилья в Нижнеилимском районе;

ДС - денежные доходы в месяц на человека по Нижнеилимскому району.

2. Для оценки выполнения задач программы:

2.1. Ввод жилья в рамках мероприятий по комплексному освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства. Расчет показателя осуществляется как суммарный объем жилья в квадратных метрах, построенного на территориях, предусмотренных для комплексной застройки в целях жилищного строительства в поселении.

2.2. Годовой объем ввода жилья.

2.3. Доля ввода жилья в поселении, соответствующего стандартам эконом-класса.

2.4. Доля ввода малоэтажного жилья.

2.5. Количество семей (человек), согласно очередности списка граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в Новоигирминском городском поселении, улучшивших жилищные условия.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ.

Для достижения поставленной цели и решения задач программы необходимо реализовать взаимосвязанный комплекс мероприятий.

3.1. В рамках решения задачи по созданию условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории поселения, предусматривается реализация следующих основных мероприятий:

3.1.1. Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства.

Мероприятия направлены на создание условий для комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства, предусматривающие обеспечение земельных участков инженерной, социальной и транспортной инфраструктурами, строительство малоэтажного жилья эконом-класса.

Реализация мероприятий предполагает:

а) формирование перечня перспективных территорий для комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства, имеющих техническую возможность подключения к объектам инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры;

б) разработку и внедрение механизмов, направленных на обеспечение территорий инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой для жилищного строительства;

в) строительство объектов капитального строительства муниципальной собственности;

г) организация мониторинга жилищного строительства на территории поселения.

Срок реализации - 2023 - 2025 годы.

Реализация указанных мероприятий позволит увеличить объемы ввода жилья в рамках комплексного освоения и развития территорий поселения в целях жилищного строительства, повысить долю комплексной застройки территории в целях жилищного строительства в общем вводе жилья.

3.1.2. Реализация комплекса мер, направленных на снижение административных барьеров и содействие развитию конкуренции в сфере жилищного строительства.

С целью снижения административных барьеров и содействия развитию конкуренции в сфере жилищного строительства предусматривается мероприятие по осуществлению в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) на территории района, соблюдение требований административных регламентов при подготовке документов.

Срок реализации - 2023 - 2025 годы.

Основным результатом указанного мероприятия должна стать подготовка документов городским поселением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3.1.3. Содействие в обеспечении жилищного строительства перспективными территориями, в том числе для малоэтажного жилищного строительства и строительства жилья эконом-класса.

В рамках данных мероприятий предусмотрено:

- обеспечение площадок для комплексного освоения в целях жилищного строительства объектами социальной и инженерной инфраструктур в пределах своих полномочий.

Срок реализации - 2023 - 2025 годы.

Реализация указанных мероприятий позволит обеспечить территории земельных участков для малоэтажного жилищного строительства и строительства жилья эконом-класса.

3.2. Решение задачи по стимулированию спроса на рынке жилья и развитие механизмов адресной поддержки предполагает реализацию следующих мероприятий:

4. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГАММЫ

Для единого подхода к выполнению всего комплекса мероприятий программы, целенаправленного и эффективного расходования финансовых средств, выделенных на ее реализацию, необходимо четкое взаимодействие между ответственным исполнителем и соисполнителями программы.

Ответственный исполнитель:

- организует реализацию программы, вносит предложение о внесении изменений в программу и несет ответственность за достижение индикаторов (показателей) программы, а также конечных результатов ее реализации;

- проводит оценку эффективности программы;

- запрашивает у соисполнителей и участников сведения, необходимые для проведения мониторинга, оценки эффективности и подготовки годового отчета о ходе реализации программы;

- готовит годовой отчет.

Ответственный исполнитель размещает на официальном сайте администрации поселения в информационно-коммуникационной сети "Интернет" информацию о программе, ходе ее реализации, достижении значений индикаторов (показателей) программы, степени выполнения мероприятий программы.

В случае изменения действующего законодательства ответственный исполнитель программы обеспечивают разработку нормативных правовых актов в соответствии со своими полномочиями.

5. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И

ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ

Анализ рисков реализации программы и описание мер управления рисками реализации программы приведен в таблице 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды рисков | Вероятность | Степень  влияния | Меры управления рисками |
| Субъективные факторы | | | |
| Риски, связанные с  несогласованностью мнений  (действий) участников программы | низкая | высокая | - регулярное проведение  ответственным исполнителем  координационных совещаний  с участниками программы;  - ежеквартальная  отчетность  участников программы |
| Неэффективное управление  реализацией программы,  задержка сроков  согласования мероприятий  программы | низкая | высокая | - детальное планирование  хода реализации программы;  - оперативный мониторинг  выполнения мероприятий  программы;  - своевременная  актуализация ежегодных  планов реализации  программы, в том числе  корректировка состава и  сроков исполнения  мероприятий с сохранением  ожидаемых результатов  мероприятий программы |
| Объективные факторы | | | |
| Риск сокращения  финансирования программы | низкая | низкая | формирование практики  программного  бюджетирования в части  обеспечения реализации  программы за счет средств  бюджета Новоигирминского муниципального образования |
| Риск ухудшения состояния  экономики, что может  привести к снижению  бюджетных доходов и  расходов, ухудшению  динамики основных  макроэкономических  показателей, в том числе  повышению инфляции,  снижению темпов  экономического роста и  доходов населения | средняя | высокая | оперативное реагирование  на изменения, происходящие  в экономике, и внесение  соответствующих изменений  в программу |
| Информационные риски,  связанные с организацией  информационного  взаимодействия между  органами исполнительной  власти, органами местного  самоуправления | низкая | низкая | принятие решений,  направленных на достижение  эффективного взаимодействия  исполнителей  и  участников программы |

Приложение

к муниципальной программе

«Развитие жилищного строительства

на территории

Новоигирминского муниципального образования

Нижнеилимского района

Иркутской области на 2023 - 2025 годы»

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  мероприятия | Источник  финансирования |  | Финансирование, тыс. руб. | | | |
| Всего | 2023 г. | 2024 г. | 2025г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Проект планировки и межевания территории городского поселения под комплексное жилищное строительство жилья: таунхаус эконом-класса . | Местный бюджет | 1 680,0 | 1 680,0 |  |  |
| Областной или федеральный бюджет |  |  |  |  |
| Разработка проектно-сметной документации под комплексное жилищное строительство жилья: таунхаус эконом-класса (общая площадь 1500м2) | Местный бюджет | 680,4 |  | 680,4 |  |
| Областной или федеральный бюджет | 4 989,6 |  | 4 989,6 |  |
| Комплексное жилищное строительство таунхаус эконом- класса – 3 шт. | Местный бюджет | 4 860,0 |  |  | 4 860 |
| Областной или федеральный бюджет | 35 640,0 |  |  | 35 640 |
| ИТОГО ПО ГОДАМ: | Местный бюджет | 5 540,4 |  |  | 4 860 |
| Областной или федеральный бюджет | 40 629,6 |  |  | 35 640,0 |
|  | Итого | 47 850,0 | 1680,0 | 40 500,0 | 40 500,0 |



**Таунхаус**: что это и в чем его отличия от многоквартирного дома и коттеджа

Первоначально термином «town house» пользовались англичане, проживавшие вдали от Лондона, называя так собственное жилье в столице. Сегодня значение у слова «таунхаус» иное, и означает оно не временное, а постоянное, основное место жительства, а еще точнее – особое строение с прилегающим к нему земельным участком и множеством неоспоримых удобств. Далее мы разберемся, что такое таунхаус и чем он отличается от обычных домов.

**Основные характеристики**

Наряду с коттеджами, пентхаусами, студиями и квартирами, таунхаус представляет собой основное жилье, в котором постоянно проживают люди. Такой вид жилья распространен во многих странах, и даже в России все больше людей выбирают именно таунхаус.

**Основными особенностями таунхауса являются:**

малоэтажность (в строении не бывает более 3 этажей);

многоуровневые квартиры;

отсутствие общих подъездов;

изолированные входы в каждую квартиру, расположенные со стороны улицы;

дворовая территория разделена на частные зоны, которые огорожены заборами;

возможно наличие гаража.

Возле таунхауса может иметься общий сад, либо у каждого собственника есть свой палисадник. Также у каждого владельца есть свое парковочное место. Каждая семья имеет земельный участок площадью не более 4 соток. Как правило, дома строятся по одной линии, однако бывают и Г-образные проекты.

Таунхаус существенно дешевле отдельно стоящего коттеджа, поскольку дома соединены друг с другом общей стеной.

**Преимущества проживания в таунхаусах**

Квартира в таунхаусе – частная собственность каждого владельца. Следовательно, он имеет право самостоятельно принимать решения, касающиеся отделки фасада, установки спутниковой антенны или кондиционера и других важных вещей, необходимых ему для комфорта. Это выгодно отличает таунхаус от обычного многоквартирного дома, где все решается коллективно и один собственник не может единолично влиять на общедомовые дела.

Одновременно таунхаус имеет преимущество и перед коттеджем, на содержание которого уходит гораздо больше средств. Таким образом, владелец таунхауса имеет жилье пристроенного типа с несколькими соседями, однако он не так ограничен, как жильцы обычных квартир в многоэтажках, и не несет такие большие расходы, как собственник отдельно стоящего коттеджа.

**Вот основные преимущества таунхауса:**

комфорт, сравнимый с удобством проживания в коттедже, при цене, равнозначной стоимости обычной квартиры;

небольшое число соседей;

индивидуальная планировка, предусматривающая более просторные помещения;

наличие собственного участка с возможностью установить беседку, создать цветник или огород,

возможность иметь индивидуальное место для парковки автомобиля или собственный гараж;

отсутствие необходимости прокладки инженерных сетей, как в коттедже;

возможность создать собственную систему отопления (отказавшись от подключения к центральному отоплению можно существенно снизить расходы);

более низкие затраты на обслуживание и содержание по сравнению с отдельным домом.

При отсутствии возможности приобрести таунхаус в собственность всегда можно арендовать такое жилье у его владельца. При отсутствии посредников жилье в таунхаусе можно арендовать за умеренную плату, сэкономив на комиссии. Поскольку за водоснабжение, отопление, охрану и благоустройство территории платят все собственники таунхауса, то расходы будут существенно меньше, чем при аренде отдельного коттеджа.

Временное проживание в арендованном таунхаусе поможет лучше узнать все прелести такого жилья, оценить все удобства и преимущества, а также выявить недостатки конкретно выбранного места или таунхауса как особого вида недвижимости.

Среди незначительных минусов, носящих больше субъективный характер, стоит отметить лишь достаточно небольшую площадь участка, выделяемого в пользование каждому собственнику, и наличие соседей, проживающих в непосредственной близости. Однако многие готовы мириться с такими условиями, поскольку плюсов у таунхауса гораздо больше. Тем более что число соседей не так велико, как в многоквартирном доме, а земельного участка у владельцев городских квартир вообще нет.

**Основные габаритные размеры таунхауса**

Таунхаус представляет собой 8 блокированных домов в два надземных, мансарда и подвал.

У таунхауса прямоугольная форма в плане с предельными размерами в осях около 52,1 м. х 11,9 м.

Запроектированная высота жилого этажа - 3,0 м.

Запроектированная высота техподполья - 2,6 м.

Высота нулевой отметки первого этажа – 0,3 м.

Принята балтийская система высот (БСВ).

За нулевую отметку принята высота поверхности пола первого этажа.

Минимальные рекомендуемые габаритные размеры участка под застройку – 64,1 х 24,8 м.

**Технико-экономические показатели таунхауса**

Площадь застройки здания около 620,0 м2.

Площадь всех домов с учетом подвала, без балконов, около 1500,0 м2.

Общая площадь одного дома с учетом подвала, мансарды, без балконов, около 187,5 кв.м.

Общая площадь одного таунхауса с учетом подвала, мансарды и балконов около 190,0 кв.м.

Общая площадь всех подвалов около 498,0 м2.

В таунхаусе 8 одинаковых блокированных дома.

Жилая площадь каждого дома около 67,4 кв.м.

Площадь кухни каждого дома около 10,5 кв.м.

**Муниципальный жилищный фонд, не отвечающий установленным санитарным и техническим требованиям, и признанным непригодным для постоянного проживания:**

1. ул. Советская, дом 8, квартира 2, площадь 64,7 м2-1983 г;

2. ул. Новоселов, дом 79, площадь 41,1 м2-1968 г;

3. ул. Комсомольская, дом 5, квартира 2 площадь 35 м2, квартира 3 площадь 53,9 м2-1968 г.