Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е.В. Зандер
подпись инициалы, фамилия
« ____» _____ 2016г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)

38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

Совершенствование направлений жилищной политики города

Руководитель 23.06.16 канд.экон.наук, доцент Е.Н. Почекутова
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник 23.06.16 М.А.Нагрузова
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2016

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Совершенствование направлений жилищной политики города» содержит 70 страниц, 16 таблиц, 7 рисунков, 2 приложения, 24 использованных источников.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, ВЕТХОЕ И АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ, МОЛОДЫЕ СЕМЬИ, АНАЛИЗ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ.

Цель: разработать основные направления по развитию жилищной политики.

Задачи:

– раскрыты особенности осуществления государственной и муниципальной жилищной политики;

– проанализированы нормативно-правовые акты по реализации жилищной политики;

– произведена оценка жилищного фонда в г. Красноярск;

– разработаны предложения по улучшению жилищной сферы.

В результате был проведен анализ обеспеченности жильем граждан в городе Красноярске, по итогам которого были выявлены проблемы в государственной поддержке граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий. На основе выявленных проблем были предложены дополнительные меры, способствующие повышению уровня обеспеченности жильем населения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 2
1 Государственная жилищная политика в РФ 4
1.1 Принципы государственной жилищной политики 4
1.2 Факторы определяющие уровень доступности жилья 8
1.3 Механизмы государственного регулирования жилищной политики 13
2 Анализ обеспеченности жильем в Красноярском крае 19
2.1 Анализ состояния жилищного фонда Красноярского края 19
2.2 Анализ результативности мер по сокращению ветхого и ликвидации аварийного жилья в г. Красноярске 28
2.3 Оценка реализации целевых программ по улучшению жилищных условий молодых семей в г. Красноярске 36
3 Совершенствование направления жилищной политики города Красноярска 44
3.1 Повышение уровня доступности жилья за счет внедрения новых технологий при строительстве жилых домов в городе Красноярске 44
3.2 Рекомендации по улучшению государственной поддержки в сфере переселения граждан из ветхого и аварийного жилья 49
3.3 Предложения по совершенствованию жилищных программ для молодых семей в городе Красноярске 54
Заключение 59
Список использованных источников 61
Приложение А 64
Приложение Б 67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что жилищнаясферавсегда имела особую социальную значимость. Поэтому современная социально-экономическая политика российского государства в качестве важнейшего приоритета содержит решение жилищной проблемы. Основным из показателей состояния жилищной сферы является доля населения, получившего жилые помещения. За 2014 год она составила 1% от общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях, соответственно город Красноярск находится на 115 месте среди городов России.

Жилищные условияявляются главным основанием бытия человека, его жизнедеятельности. Создание надежной системы муниципальной и государственной поддержки населения по улучшению жилищных условий положительно повлияет на укрепление института семьи, повышение статуса материнства и отцовства, создает условия для улучшения демографической ситуации. Если не учитывать данные факторы, то жилищная реформа будет обречена на провал. Этим, в первую очередь, определена актуальность данной темы, ее научное и практическое значение.

Жилищная сфера – это многогранная, сложная система, область концентрации не только особых экономических, но и особых социальных интересов, обусловленных первейшей значимостью жилья в жизни людей В России жилищный вопрос всегда был и остаётся актуальным. Этому способствует ряд факторов: дефицит ресурсов для расширенного воспроизводства жилья, отсутствие денег у абсолютного большинства населения, постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных переселенцев из стран ближнего зарубежья и «горячих точек», продолжающаяся урбанизация и рост городов и т.д.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка основных направлений по развитию жилищной политики.

В соответствии с целью выпускной квалификационной работы решены следующие задачи:

– раскрыты особенности осуществления государственной и муниципальной жилищной политики;

– проанализированы нормативно-правовые акты по реализации жилищной политики;

– произведена оценка жилищного фонда в г. Красноярск;

– разработаны предложения по улучшению жилищной сферы.

Предмет исследования – жилищная политика города Красноярска.

Объект исследования – жилищный фонд города Красноярска.

1 Государственная жилищная политика в Российской Федерации

1.1 Принципы государственной жилищной политики

Во всем мире ключевую роль в решении жилищной проблемы играет политика государства. Низкая обеспеченность жильем граждан России по сравнению с Европой и США сигнализирует о неудовлетворенном спросе на новое жилье. При этом проблемное поле жилищной политики связано не только со строительством жилья и его финансированием, но и с развитием и модернизацией коммунальной инфраструктуры. Большинство граждан не могут приобрести жилье вследствие невысоких доходов, отсутствия необходимых накоплений, высоких ставок по ипотечным кредитам. Вместе с тем низкая инженерная обустроенность земельных участков, непрозрачные схемы подключения к сетям инженерно-технического назначения, монополизм застройщиков препятствуют созданию рынка доступного жилья и расширению его предложения. В результате цены на жилье растут как на первичном, так и на вторичном рынке.

Стратегическая цель жилищной политики – создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения. Для достижения этой цели государство разрабатывает инструментарий и механизмы участия государства в решении жилищного вопроса и развитии коммунальной инфраструктуры. Удовлетворение потребностей граждан в жилье может быть основано только на комплексном подходе. Для расширения спроса на жилье необходимо развивать ипотеку, и в этом случае объектом жилищной политики становится банковский сектор и жилищное кредитование. Инструменты поддержки отдельных категорий граждан направлены на обеспечение более высокой доступности жилья для населения.

Под жилищной политикой в целом понимается совокупность целей и способов действий по их реализации, формируемых органами власти и

управления и отражающих наиболее предпочтительные направления развития жилищной сферы.

Под жилищной политикой предполагается деятельность государства и муниципальных образований, направленная на обеспечение граждан Российской Федерации качественным жильем как путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов регулирования, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы.

Жилищная политика представляет собой совокупность мер, предназначенных для создания условий и упорядочение процессов, обеспечивающих возможность свободного выбора, способа удовлетворения индивидуальных жилищных потребностей всех категорий населения, имеющих различные доходы.

Второе определение в большей степени раскрывает сущность жилищной политики государства и дает более правильную оценку направлениям, которые включает в себя государственная жилищная политика. Однозначно, это далеко не все направления, которые реализуются, как на федеральном, так и на региональном уровне, но в этом определении довольно ясно отражена специфика деятельности государства в жилищной сфере.

Одной из важнейших характеристик жилищной политики выступает участие государства. Можно выделить несколько основных способов влияния государства на жилищную политику.

В непосредственном обслуживание следует отметить систему технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая значительную роль дотаций из местных бюджетов, по существу является государственной.

Государство регулирует развитие частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения предприятий и организаций для выполнения

отдельных функций. Регулирование также необходимо в сфере инженерной инфраструктуры, где имеет место быть монопольный характер производства (водоснабжение, энергоснабжение и т.д.). Государственные органы разрешают таким предприятиям получать разумную прибыль, но ограничивают их возможности повышать цены, поскольку общество зависит от предоставления такого рода услуг.

Органы государственной власти пытаются удержать под контролем резкие сдвиги строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на строительство жилья и инженерную инфраструктуру.

Когда государство прямо воздействует на жилищную политику, оно осуществляет социальную поддержку в виде жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам.

Вместе с тем необходимо уделить внимание тому, что значительная роль форм участия государства проявляется в издании законов и распорядительных документов, создающих предложения или запреты. Эта деятельность имеет большойвес во влиянии на развитие жилищной политики.

Во всем мире действуют единые принципы государственной жилищной политики. Главные среди них – два следующие:

– во-первых, любой человек может получить на доступных основаниях долгосрочную ссуду (и\или субсидию) для приобретения собственного жилья; для неплатежеспособных строится государственное и муниципальное жилье, предоставляемое на правах найма;

– во-вторых, уровень текущей платы за коммунальные услуги находится под контролем центральных или местных органов власти, которые, с одной стороны, следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, с другой

стороны дотируют квартплату отдельным категориям жильцов по имущественным показаниям.

Под самим понятием жилье понимается – квартиры многоквартирных домов, одноквартирные дома, комнаты в квартирах и одноквартирных домах, а также другие помещения, предназначенные для постоянного или временного проживания людей, завершенного строительства и отнесенные в установленном порядке к жилищному фонду.

На сегодняшний день в России одной из главных проблем является низкая доступность жилья. Сразу же после инаугурации президент Владимир Путин поставил задачу, сформулированную им в предвыборных обещаниях: к 2020 году предоставить 60% семей, желающих улучшить жилищные условия, доступные квартиры. Он дал премьеру два поручения: к 2018 году снизить на 20% стоимость жилья путем увеличения ввода жилья эконом-класса, и снизить процентную ставку по ипотечным кредитам в рублях до уровня, не превышающего на 2,2% уровень инфляции. Тем самым было подчеркнуто, что одной из приоритетных задач правительства РФ в области жилищной политики является создание условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан РФ.

Приступая к исследованию доступности жилья необходимо в первую очередь определить, что понимается под термином «доступное жилье». Президентом РААСН, академиком А. П. Кудрявцевой, на заседании Общественного совета по жилищной политике при Министерстве регионального развития Российской Федерации было дано следующее определение доступности жилья: доступность жилья – это приемлемая доля оплаты за приобретение жилья в совокупном доходе семьи, выраженная в процентах, когда влияние на доступность оказывает соотношение стоимости жилья и доходов семьи, т. е. доступность – это умеренная цена, которая не превышает определенную меру оплаты за жилье, не причиняя покупателю ущерба. Общепринятым является понятие доступности жилья как показателя, выражающего отношение стоимости жилья к доходам населения.

Необходимо отметить, что если единственным критерием доступности жилья будет уровень доходов, то возможен вариант, при котором часть нуждающихся семей окажется не в состоянии оплатить даже скромное жилье, вследствие слишком больших расходов на потребительскую корзину. Следовательно, в большей степени стоит говорить не о доходах населения как таковых, а только об их накопительной части. Таким образом, понятие доступного жилья должно быть связано с той частью доходов населения, которая может быть использована на оплату стоимости жилья, и сопутствующие расходы (процентов по ипотечному кредиту или на аренду жилья и другие).

Рассматривая проблему доступности жилья в РФ, необходимо учитывать ее огромную территорию, а также неравномерность заселения и распределения доходов, неоднородность строительства и потребностей в трудовых ресурсах. Неравномерность заселения территории России связана как с климатическими, так и с экономическими условиями, сложившимися в настоящее время. При этом доступность жилья как фактор, является одним из важнейших механизмов, оказывающим влияние на распределение инвестиций и трудовых ресурсов по территории страны.

1.2 Факторы определяющие уровень доступности жилья

Успешность государственной политики в последнее время в мировой практике всё чаще оценивается с точки зрения защищённости граждан. Одним из ключевых аспектов данного вопроса, является максимальное удовлетворение основных жизненных потребностей населения страны, ключевым из которых является обеспечение приемлемых жилищных условий.

Доступность жилья является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение

населения на рынке жилья, его ожидания, степень доверия к государственным и коммерческим институтам.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно – финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания.

При оценке доступности жилья необходимо учитывать не только возможность его свободного приобретения для последующего проживания. Одновременно с приобретением возникает необходимость содержать и обслуживать это жильё, неся соответствующие затраты, к которым относятся налоговые отчисления, текущий ремонт, различные виды страхования, оплата коммунальных услуг и некоторые другие. Плата за содержание жилья и коммунальные услуги в условиях роста тарифов являются дополнительной составляющей растущих обязательных платежей, влияющей на оценки потребителей относительно их потенциальных возможностей нести бремя растущих в динамике расходов. На основе вышесказанного мной классифицированы основные результирующие факторы, влияющие на уровень доступности жилья для населения.

Факторы спроса домашних хозяйств на жилье:

– численность и структура населения страны (число и структура семей);

– уровень среднедушевой жилищной обеспеченности;

– среднедушевой доход и ликвидные сбережения.

Факторы предложения на рынке жилья:

– объёмы социального (бесплатного) жилья;

– объёмы муниципального жилья, реализуемого с помощью субсидий и различных кредитных схем;

– объёмы жилья, предоставляемого населению на условиях коммерческого найма;

– цены реализации жилья и их дифференциация (по себестоимости, коммерческим ценам);

– структура и объёмы жилья, предназначенного для коммерческой реализации.

Политические и финансово-экономические факторы:

– объём и условия субсидирования и кредитования населения государством для покупки жилья;

– объём консолидированных ресурсов, привлеченных бюджетом и финансовой системой для коммерческого кредитования населения и условия их предоставления;

– объём бюджетных и внебюджетных средств, привлечённых для реконструкции муниципального жилого фонда;

– объём средств частных инвесторов, привлечённых для строительства и реализации коммерческого жилья;

– налоги на собственников жилья и их дифференциация, исходя из требований налогового законодательства;

– тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг (с дифференциацией по типам жилья и уровню дохода);

– политическая, законодательная (в том числе налоговая) стабильность, реструктуризация банковской и финансово –кредитной системы и оценка их влияния на активность операций (населения и инвесторов) на рынке жилья.

Рассматривая зависимость доступности жилья от различных факторов необходимо обратить внимания на то, что большинство из представленных выше факторов влияют на целевой параметр «Доступность жилья» опосредованно, то есть создаются зависимости различной природы. С целью более детального анализа стоит выделить основные критерии, влияющие на доступность жилья.

Главенствующим критерием является, безусловно, стоимость жилья. Теоретически, чем ниже будет стоимость жилья, тем, соответственно, больше возможности будет у гражданина приобрести жилье за собственные средства или, взяв ипотечный кредит.

Основными ценообразующими факторами на рынке вторичной жилой недвижимости являются следующие:

1) месторасположение объекта – квартира в центре города стоит дороже той, что расположена ближе к окраине, принимается во внимание и престижность, и благополучие района, его инфраструктура;

2) тип дома –его возраст, состояние, материал постройки;

3) этажность и наличие лифта;

4) площадь квартиры, количество комнат – 1 кв.м квартиры меньшего размера стоит несколько больше 1 кв.м квартиры большего размера, 1 кв.м однокомнатной квартиры дороже 1 кв.м двух или трехкомнатной квартиры;

5) техническое состояние – наличие телефона, лоджии или балкона, мусоропровода, водопровода, отопления и т.д.

На стоимость жилья на первичном рынке помимо факторов, характерных для вторичного рынка, влияет также:

1) класс объекта (фактор местоположения уже содержится в классе объекта);

2) стадия готовности объекта;

3) близость метро и остановок общественного транспорта;

4) развитость социальной инфраструктуры в районе расположения объекта (жилого дома);

5) имидж компании – застройщика.

Еще одним важным фактором, влияющим на доступность жилья, являются доходы населения,который оказывает двунаправленное влияние на доступность жилья. С одной стороны увеличение доходов населения ведет к повышению доступности жилья, что следует из формулы расчета коэффициента доступности жилья. С другой стороны увеличение доходов

приводит к повышению спроса на жилье, что создает основу для роста цен, как на потребительскую корзину, так и на недвижимость.Уровень доходов населения, в большей степени, зависит от общего уровня жизни в стране, государственной политики в налоговой, бюджетной, финансовой сферах, уровня развития рыночных отношений и др.

Стоит отметить, что домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и легче получить ипотечный кредит на эти цели. Ведь основным критерием, определяющим уровень развития системы ипотечного жилищного кредитования в стране, является возможность получения ипотечных кредитов населением, а данная возможность зависит, главным образом, от уровня дохода заемщика.

На основании изложенного, отчетливо видна взаимосвязь между доходами и развитием рынка ипотечного кредитования, что является еще одним фактором доступности жилья.В свою очередь, на развитость рынка ипотечного кредитования влияет экономическая, правовая, политическая ситуация в стране, которая выражается в величине процентной ставки за кредит, размере первоначального взноса, наличии (отсутствии) поручителей, требованиях к заемщикам.

Специалисты в области ипотечного кредитования называют одной из главных причин, сдерживающих возможность получения ипотечного кредита, помимо недостаточно высоких доходов населения, высокие темпы роста цен на недвижимость. Зачастую, начав уже собирать бумаги для оформления ипотеки, заемщик сталкивается с ситуацией, что понравившееся ему жилье сильно подскочило в цене. Таким образом, развитие системы ипотечного жилищного кредитования в своем воздействии на доступность жилья тесным образом взаимосвязано и с уровнем доходов населения, и со стоимостью жилья.

Необходимо отметить, что все выделенные факторы в основном влияют на спрос на жилье. Исходя из этого, выделяют еще один фактор,

который оказывает влияние на доступность жилья – предложение на рынке жилой недвижимости. Поскольку при росте доходов населения увеличивается платежеспособный спрос на жильё, в условиях значительной монополизации в российских городах рынков строительства жилья можно наблюдать рост цен на жильё. Такая ситуация, к сожалению, отрицательно влияет на доступность жилья.

1.3 Механизмы государственного регулирования жилищной политики

Для решения жилищной проблемы в современных условиях необходима консолидация конструктивных усилий всех заинтересованных сторон: личности, бизнеса, государственных и муниципальных структур.

В этом направлении предпринимаются определенные действия. Результатом некоторых из них стало следующее: за период с 2010 по 2015 год в 2,5 раза увеличилась доля семей, имеющих возможность приобрести собственное жилье. Около 200 тыс. военнослужащих воспользовались ипотечно –накопительной системой, 324 тыс. семей – средствами материнского капитала, чтобы погасить ранее взятые ипотечные кредиты, только в 2015 г. 11 тыс. ветеранов Великой Отечественной войны получили новые квартиры. Тем не менее около 60% населения страны хотели бы улучшить жилищные условия.

Ведется жилищное строительство, причем относительно высокими темпами. Однако в пересчете на человека в сравнении с другими странами этого далеко недостаточно. Сравнительный анализ показывает, что по объемам ввода 1 $м^2$ жилья в расчете на одного человека отставание России от США составляет 2,9 раза, от Норвегии – 2,1, от Франции – 1,8 раза. Из развитых стран Европы ниже показатели только в Германии. И это без оценки качества возводимого жилья, обеспеченности социальной и транспортной инфраструктурой.

В нашей стране исторически сложились достаточно разнообразные механизмы реализации жилищной политики.Одним из таких механизмов является установление очередности на улучшение жилищных условий.На современном этапе ведомственный принцип практически прекратил свое существование. Лишь немногие предприятия продолжают строить жилье, и, как правило, заканчивая незавершенное строительство.

Основной формой безвозмездного обеспечения граждан жильем стала социальная очередь на улучшение жилищных условий, формируемая органами местного самоуправления. Жилищная проблема очередников решается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади. Число очередников имеет тенденцию к сокращению, но оно в основном происходит за счет «естественной убыли» (самостоятельное решение жилищной проблемы, получение жилья по другим государственным программам, непродление участия и т. п.), а не за счет улучшения жилищных условий очередников.Число улучшивших жилищные условия и их доля в очереди сокращаются, и на этот фактор приходится не более половины уменьшения очереди. Максимальный срок продолжительности ожидания в очереди в последние годы колеблется в районе 20 лет.

Проблема использования механизма очереди на улучшение жилищных условий связана не только с низкими темпами ее продвижения и разочарованием населения в его действенности, но и в том, что до сих пор не существует строгой нормативной базы и четких критериев определения статуса нуждающегося в улучшении жилищных условий. В условиях сокрытия значительной доли доходов в категорию очередников попадают граждане с высокими доходами, а при формировании очереди основное значение имеет принцип времени постановки на учет, а не реальной потребности в улучшении жилищных условий.

Одним из основных механизмов является предоставление жилья льготным категориям граждан. За счет бюджетных средств обеспечение жильем определенных льготных категорий граждан происходит в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2016 – 2020 гг. и ее подпрограмм.

Для отдельных категорий граждан предусмотрено внеочередное или первоочередное предоставление жилого помещения.Вне очереди жилой площадью по установленным нормам обеспечиваются дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находившиеся под опекой или попечительством. Жилье предоставляется им по окончании пребывания в детском учреждении, у родственников, опекунов, попечителей, где они находились на воспитании, или по завершении обучения в учебном заведении либо окончании срока службы в Вооруженных Силах.

Внеочередной порядок предоставления жилья предусмотрен законодательством для отдельных категорий государственных служащих. Также для граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы.

В первую очередь жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий: инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам; Героям Советского Союза, Героям Социалистического труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней; лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний; лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР; инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II

групп из числа военнослужащих; семьям лиц, погибших при выполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческих жизней, по охране государственной собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая; рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства; матерями, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетным семьям (имеющим трех и более детей) и одиноким матерям; семьям при рождении близнецов; учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально – технических учебных заведений; спасателям профессиональных аварийно-спасательных служб, профессиональных аварийно-спасательных формирований.

Данный перечень не является исчерпывающим, законодательством может быть предоставлено право первоочередного получения жилого помещения и другим категориям граждан. К ним относятся работники прокуратуры, таможенных органов, сотрудники полиции, некоторые категории ветеранов и др.

Важную роль в жилищной политике играет такой механизм, как ипотечное кредитование. Существует несколько схем ипотечного кредитования, сущность которого заключается в предоставлении кредита на строительство или приобретение жилья под залог этой недвижимости. Для получения ипотечного кредита требуется хорошая кредитная история заемщика, первоначальный взнос (в среднем 30 % стоимости жилья) и страхование, как жилья, так и трудоспособности заемщика. Привлекательность ипотечного кредитования для заемщика состоит в большом сроке кредитования (до 20 лет).

Региональные ипотечные структуры проводят несколько отличную от стандартов федерального агентства политику. Они могут использовать средства регионального и местных бюджетов для льготного кредитования,

кроме того, существуют программы, проводимые непосредственно через органы власти или уполномоченные банки, использующие бюджетные средства для субсидирования процентной ставки.

Кроме собственно ипотечных схем существует механизм использования жилищных сберегательных программ. Схема строительных ссудосберегательных касс, использовавшаяся Сбербанком и АК «СБС-АГРО», предполагает предоставление кредита на льготных условиях лишь после накопления на счету определенной суммы за счет периодических платежей определенного размера. Суммы взносов используются для кредитования участников, уже накопивших требуемую сумму, кроме того, они характеризуют стабильность доходов заемщика и заменяют характеристику его кредитной истории. Подобную схему используют и застройщики собирая взносы во время строительства и предоставляя рассрочку после сдачи дома.

Государственно-частное партнерство (ГЧП) является эффективным механизмом привлечения долгосрочных инвестиций, направленный на развитие инновационных проектов и секторов экономики.

Основным источником средств для реализации проектов ГЧП в РФ в настоящее время является созданный в 2005 году бюджетный Инвестиционный фонд, предусматривающий две преобладающие формы финансирования проектов:

– договорная форма ГЧП – софинансирование на договорных условиях инвестиционного проекта, которое реализуется в рамках концессионных соглашений (данная форма в настоящее время является мало проработанной, которой присуще: а) отсутствие практического опыта реализации таких соглашений, а также б) недостаточно проработанная законодательная база);

– долевая форма ГЧП – наиболее распространенная в настоящее время форма сотрудничества государства и бизнеса – заключается в инвестировании частных и публичных средств в уставные капиталы

юридических лиц. Это наиболее простая и доступная форма организации партнерства.

Оптимальный механизм для решения задачи обеспечения населения доступным жильем – создание жилищно-строительных кооперативов. Россия стоит перед необходимостью формировать самостоятельный, отдельный от государства механизм привлечения денежных средств рынка. Кооперативные организации выступают альтернативной системе жилищного кредитования.

На данный момент ипотека практически недоступна, а в связи с удешевлением жилья и экономически неэффективна для заемщиков. Кроме того, для ее получения необходимо пройти процедуру рассмотрения заявки на кредит, в которой многим отказывают в России по тем или иным причинам. Кооперативная система в этом аспекте является более доступной, т.к. позволяет участвовать каждому желающему. Однако необходимо учитывать, что как ипотечное кредитование банков, так и кооперативная система рассчитаны на определенный уровень доходов клиентов, желающих улучшить свои жилищные условия. Мы знаем, что при использовании той или другой системы кредитования гражданину необходимо накопить или иметь на руках определенную сумму - минимальный процент от стоимости будущего жилья, т.е. вкладывать собственные сбережения.

2 Анализ обеспеченности жильем в Красноярском крае

2.1 Анализ состояния жилищного фонда Красноярского края

Жилищный фонд – основа национального богатства в любой стране. Он является основным элементом инфраструктуры, предназначенным для удовлетворения потребностей населения в жилье. В соответствии со ст.19 п.1 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд представляет собой «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации», однако к нему так же относится и общедомовое имущество.Состояние жилищного фонда в значительной мере влияет на социальную ситуацию, поэтому его обновление и модернизация должны быть целенаправленными. Для этого необходимо проводить анализ тенденций развития рынка жилой недвижимости, дать оценку обеспеченности населения жильем.

На конец 2014 года жилищный фонд Красноярского края составляет 66,6 миллиона квадратных метров, в том числе в городах и поселках городского типа 51,1 миллиона квадратных метров, в сельских населенных пунктах – 15,5 миллиона квадратных метров.

Таблица 1 – Общая площадь жилых помещений по Красноярскому краю

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014
Жилищный фонд – всего, млн.м^2	**63,7**	**64,4**	**65,1**	**65,6**	**66,6**
В том числе:					
частный	52,4	53,5	54,6	55,8	57,5
из него в собственности граждан	46,2	47,2	48,1	48,7	49,4
государственный	1,9	1,9	1,8	1,5	1,1
муниципальный	9,2	8,9	8,6	8,0	7,6
Городской жилищный фонд – всего,млн.м^2	48,9	49,2	49,8	50,4	51,1
Сельский жилищный фонд всего, млн.м^2	14,9	15,2	15,3	15,2	15,5

В структуре жилищного фонда края по формам собственности преобладал частный жилищный фонд, удельный вес которого в 2014 году составил 86,3 процента, из него в собственности граждан – 74,3 процента.

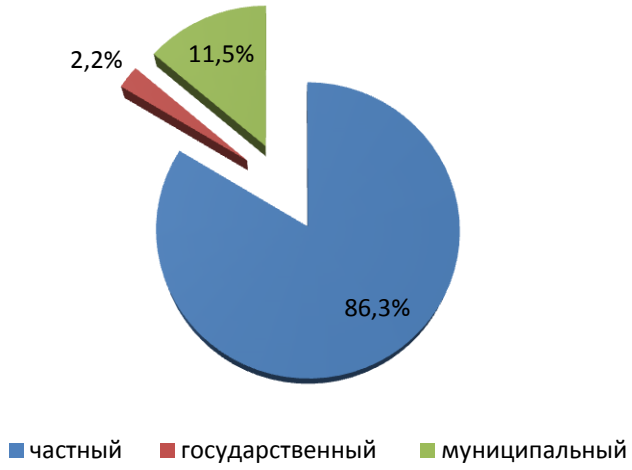

Рисунок 1 - Структура жилищного фонда Красноярского края по формам собственности

Доля частного жилищного фонда выросла за последние 4 года на 8,8%, а муниципального – сократилась на 17,3 %.Эти изменения обусловлены процессом приватизации жилья.

Большую часть жилищного фонда представляютпанельные, деревянные, каменные и кирпичные строения, что составляет 31,5 процента, 30,9 процента и 30,8 процента общей площади жилых помещений соответственно.

Жилищный фонд может быть оборудован:

– водопроводом, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины; жилищный фонд, не оборудованный водопроводом, не может быть оборудован канализацией. При этом площадь, оборудованная канализацией, не должна превышать площади, оборудованной водопроводом;

– канализацией, если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;

– отоплением независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь или другими источниками тепла за исключением печного отопления;

– газом как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

– горячим водоснабжением от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

– ваннами (душем) независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) централизованного, либо оборудованного местными водонагревателями (местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, газовой (дровяной) колонкой); площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая канализации, не считается оборудованной данным видом;

– напольными электроплитами при наличии установленной напольной электрической плиты.

Таблица 2 – Благоустройство жилищного фонда Красноярского края (на конец года; в процентах)

Период	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом (сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
2010	75	70	75	65	20	67	56
2011	75	71	76	66	20	67	57
2012	75	71	77	66	19	67	57

Окончание таблицы 2

Период	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом (сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
2013	78	72	78	67	15	68	61
2014	80	74	78	67	14	70	63
Городской жилищный фонд							
2010	89	87	89	81	15	83	70
2011	89	87	90	82	15	84	70
2012	89	87	90	82	14	84	70
2013	91	88	90	83	13	85	73
2014	92	89	91	83	12	86	73
Сельский жилищный фонд							
2010	28	16	30	12	38	12	13
2011	29	18	33	13	35	12	13
2012	29	18	33	13	35	12	13
2013	37	20	35	14	23	13	23
2014	42	24	36	13	21	16	29

Доля общей площади жилищного фонда, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами на конец 2014 года составила 60,2 процента, что на 1,3 процентного пункта больше по сравнению с предыдущим годом.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец 2014 года в Красноярском крае составляет 23,3 кв. м.

Таблица 3 – Основные показатели жилищных условий населения по Красноярскому краю

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, $м^2$	22,5	22,7	22,9	23,0	23,3
в городской местности	22,6	22,7	22,8	23,1	23,3

Окончание таблицы 3

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014
в сельской местности	22,3	22,8	23,0	22,6	23,2
Число квартир - всего,тысяч	1233,2	1242,2	1255,8	1264,1	1262,6
из них:					
однокомнатных	269,5	273,8	278,4	289,5	294,7
двухкомнатных	494,1	495,8	498,8	496,5	494,9
трехкомнатных	389,6	391,3	393,5	390,9	387,0
четырехкомнатных и более	80,0	81,3	82,2	83,6	83,2

Общее число жилых квартир насчитывает 1262,6 тысячи, из них на долю однокомнатных квартир приходилось 23,3 процента, двухкомнатных – 39,2 процента, трехкомнатных – 30,6 процента, четырехкомнатных и более – 6,6 процента. Средний размер одной квартиры составлял 51,4 квадратного метра общей площади (в 2013 году – 50,9 квадратного метра).

В сфере жилищного обеспечения населения Красноярского края наблюдается следующая обстановка. Показатель жилищной обеспеченности к 2020 году в соответствии с Концепцией долгосрочного социально – экономического развития РФ до 2020 года должен составлять 28 – 35 кв. метров на одного жителя. Достижение средней обеспеченности жильем в 2015 году должно составить 25-27 кв.метров.

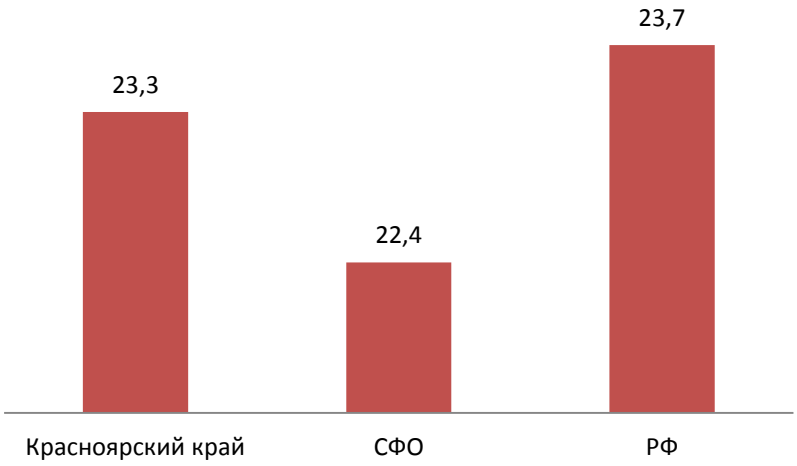

Рисунок 2 – Показатель жилищной обеспеченности в 2015 году (в $м^2$, на 1 человека)

В Красноярском крае в 2015 году данный показатель составил 23,3 кв. метра на одного жителя. Поэтому можно сказать, что показатель в целом соответствует установленному целевому индикатору и среднероссийскому значению (23,7 кв. метров) и выше среднего показателя по Сибирскому федеральному округу (22,4 кв. метра). Но при этом нужно учитывать и тот факт, что в долгосрочной перспективе объемы жилищного строительства, а, следовательно, и темпы роста уровня обеспеченности населения жильем будут регулироваться платежеспособным спросом на рынке жилья.

Существенной преградой в развитие массового жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей обеспечения земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.Необходимо обеспечить условия для роста объема жилищного строительства с целью увеличения предложения жилья на конкурентном рынке в соответствии с ростом платежеспособного спроса населения. Опираясь на данную цель создан Красноярский краевой фонд жилищного строительства.

Развитие массового жилищного строительства потребует развития промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов, стимулирования применения новых технологий в строительстве и новых строительных материалов, развития свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками.

С каждым годом в Красноярском крае увеличивается рост объемов жилищного строительства. В 2015 году строители ввели в эксплуатацию на 17,7% больше общей площади жилых домов, чем за 2014 год. Всего за прошедший год в Красноярском крае было построено 20 595 квартир.В эксплуатацию было введено 1 млн. 300 тысяч кв. метров жилья (из них 713 тыс. кв. метров – в Красноярске). В Сибирском федеральном округе это второй показатель после Новосибирской области, в России – 20-е место.Весь

перечь субъектов РФ, по объему ввода жилых домов,предоставлен в приложении А.

Доля общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию юридическими лицами, составила 65,2 процента в общем объеме жилищного строительства, построенных индивидуальными застройщиками, – 34,8 процента.

Рисунок 3 – Ввод в эксплуатацию жилых домов юридическими лицами и населением в 2015 году (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Юридическими лицами в 2015 году введено в эксплуатацию на 16,4 процента общей площади жилых домов больше, чем за предыдущий год. Наибольшее увеличение объема введенного в действие жилья организациями наблюдалось в г. Красноярске (на 17,7 процента, удельный вес – 77,2 процента общего ввода жилых домов, построенных юридическими лицами), г. Сосновоборске (на 38,7 процента, уд.вес – 8,6 процента), г. Минусинске (в 5,9 раза, уд. вес – 2,1 процента).

Население в 2015 году, напротив, замедлило темпы жилищного строительства на 3,7 процента относительно предыдущего года. Наибольшее снижение индивидуального жилищного строительства характерно для Курагинского района (на 51,5 процента), г. Канска (на 26,2 процента), Ачинского района (на 25,5 процента) и г. Ачинска (на 19,2 процента),

Березовского района (на 11 процентов), г. Минусинска (на 10,3 процента), г. Красноярска (на 9,8 процента).

По данным Росстата средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов (без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в 2015 году составила 41 791 рубль (в 2014 году – 42 008 рублей).

Рассматривая цены на первичном и вторичном рынке жилья в Красноярском крае, мы можем сказать, что по сравнению с предыдущим 2014 годом, цены в 2015 году стремительно падают.В IV квартале 2015 года стоимость одного квадратного метра составила 52 729 рублей (в IV квартале 2014 года – 56 371 рубль), на вторичном рынке – 45 563 рубля (50 512 рублей).

Таблица 4 – Средние цены на рынке жилья в IV квартале 2015 года(рублей за 1 кв. метр общей площади)

Наименование показателя	Первичный рынок	Вторичный рынок
Все типы квартир	**52 729**	**45 563**
в том числе квартиры:		
низкого качества	x	42 762
среднего качества (типовые)	51 958	42 814
улучшенного качества	52 968	47 840
элитные квартиры	61 671	65 291

По результатам проведенного анализа можно рассмотреть следующий показатель – «коэффициент доступности жилья». Онрассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

В России, в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье,КДЖ рассчитывается в соответствии с методикой федеральной целевой программы «Жилище» на основе следующих

показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья – 54 кв. м. На 2015 год средняя стоимость 1 $м^2$ составляет 49 191 рубль. Среднедушевые денежные доходы 23 793 рубля.

КДЖ = V*S / I*N, гдеV– средняя стоимость единицы площади,кв.м жилья; S – площадь жилья; I – среднедушевой доход семьи; N – количество человек в семье. КДЖ Красноярского края равен 3,1.

Т.е.среднестатистической семье необходимо 3 года для приобретения квартиры площадью 54 кв. м. и это все без учета необходимых расходов на питание, услуги, образование и т.д. Если рассчитывать КДЖ, опираясь на разницу между среднедушевыми доходами и минимальным прожиточным минимумом, то перед нами образуется следующая картина.

Таблица 5 – Величина прожиточного минимума в Красноярском крае на конец 2015 года (в рублях)

Наименование показателя	Стоимость, рублей
В целом на душу населения	10598
Для трудоспособного населения	11227
Для пенсионеров	8295
Для детей	11020

Соответственно берем среднедушевой доход в Красноярском крае 23 793, вычитаем из нее величину прожиточного минимума для трудоспособного населения 11227 и получаем сумму, которую семья сможет откладывать в месяц на покупку квартиры – 12 566 рублей. Исходя из этого КДЖ увеличится и составит 5,8 лет. В связи с этим, вновь ставится вопрос о высокой нуждаемости и низкой доступности жилья гражданам Красноярского края.

Для того чтобы получить жилье бесплатно или за доступную плату, гражданам необходимо встать на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Таблица 6 – Динамика учета и получения жилья, человек

Наименование показателей	Стоят на учете		Получили жилье	
	2014	2015	2014	2015
Всего,семей	7320	7237	425	556
граждане, имеющие право на внеочередное обеспечение жильем,чел	116	103	10	15
в том числе:				
граждане, жилье которых признано непригодным для проживания,чел	38	22	2	6
граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний,чел	96	81	8	12

По данным приведенным выше можно выявить еще одну немаловажную проблему – длинные очереди на получение жилья для социально незащищенных категорий граждан. Тенденция пополучившим жилье конечно положительная, но ликвидировать полностью очередь не получится, т.к. с каждым годом нуждающихся в улучшении жилищных условий становится все больше.

2.2 Анализ результативности мер по сокращению ветхого и ликвидации аварийного жилья в г. Красноярске

Аварийное и ветхое жилье для многих регионов России остается довольно серьезной проблемой. Красноярск стал третьим городом России по количеству аварийного жилья. Ветхий фонд не только портит общий вид города, но и несет в себе угрозу для проживающих в нем людей. Как правило, ремонт в этих домах не проводился десятилетиями. Сейчас согласно действующему трудовому законодательству РФ обязанность по ремонту помещений стала возлагаться на собственников. Но, к сожалению, не у всех жильцов есть возможность для ремонта дома.

Расселение многоквартирных домов, которые уполномоченные органы внесли в реестр аварийного жилья, производится в порядке очередности и на

условиях определенных законодательством. В соответствии с положениями Жилищного Кодекса (ЖК) Российской Федерации (статья 87) переселение производится из аварийных домов, если они признаны таковыми уполномоченными органами в порядке, установленном региональными властями.Аварийными признаются помещения, квартиры, комнаты, здания и прочие строения, в которых состояние несущих конструкций представляет опасность для жизни людей при дальнейшей эксплуатации.Жильцы домов, которые внесены в реестр аварийных строений имеют право на переселение. Гражданам гарантировано переселение в равнозначное жилье, что законодательно закреплено в ЖК (Жилищный Кодекс).

Доля аварийного и ветхого жилья города Красноярска составляет 4,1% от общей площади жилого фонда или 870 тыс. кв.м. (по данным департамента городского хозяйства мэрии, в городе насчитывается 7 232 многоквартирных дома общей площадью – 23,451 млн. кв. м.).

Таблица 7 – Динамика характеристикиаварийного и ветхого жилья города Красноярска

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м.	21219,6	21368,9	22377,9	22962,8	23451
Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах, тыс.кв.м	485	484,9	480,63	942,4	871,7
Число проживающих в ветхих жилых домах, человек	17800	18700	18400	72900	68200
Число проживающих в аварийных жилых домах,человек	7400	7400	4700	4900	5835
Переселено из ветхих и аварийных жилых домов, человек	1766	483	657	235	954

По данным приведенным в таблице 8 можно сказать, что общая площадь ветхого и аварийного жилья увеличивается, несмотря на государственную поддержку в этой области. За 2014 год переселили всего лишь 1,3 % граждан, от общей доли, проживающих в ветхих и аварийных жилых домах. Основной процент ветхих и аварийных строений приходится на одноэтажную и двухэтажную деревянную застройку. Значительное

количество таких объектов находится в Октябрьском, Свердловском, Ленинском и Центральном районах, что объясняется более ранним освоением территории.

Представим проблемы в сфере аварийного и ветхого жилья в виде схемы (рисунок 4) .

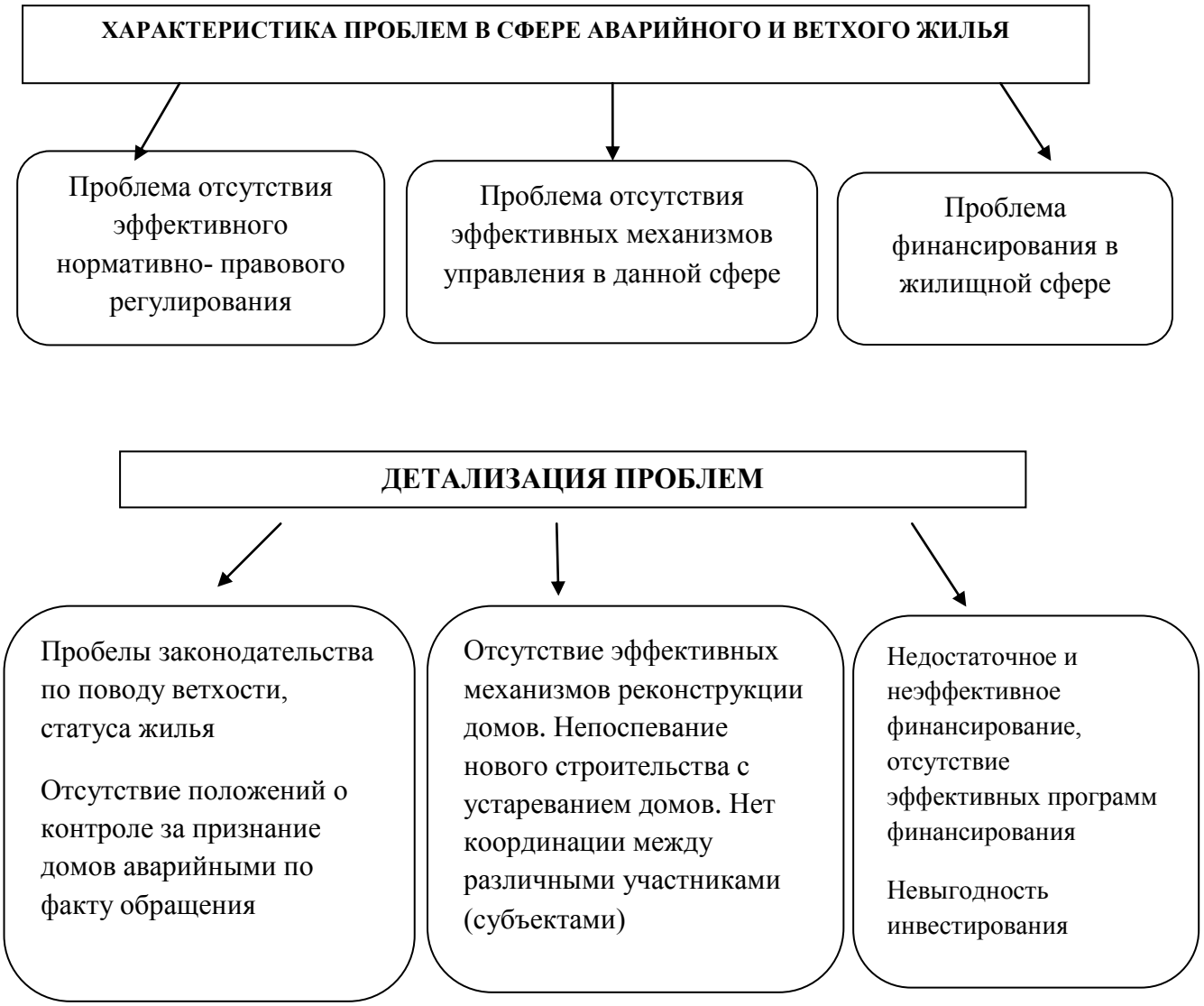

Рисунок 4 – Детализация проблем в сфере аварийного и ветхого жилья

Как видно из рисунка 4 выделяются три группы проблем:

– проблема отсутствия эффективного нормативно-правового регулирования;

–проблема отсутствия эффективных механизмов управления в данной сфере;

– проблема экономики и бюджетирования.

В Красноярске городская власть осуществляет положения Федерального Закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Этот акт выступает в роли федеральной программы по переселению граждан из аварийного жилья и закрепляет принятие соответствующих региональных программ, она будет реализована в течение 2013-2017 гг. Несмотря на это многие граждане аварийных домов до сих пор не знают, когда будут расселены в новое жилье, поскольку закон принят, а в действительности дело обстоит намного сложнее.

Целями программы являются:

- финансовое и организационное обеспечение переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;

- снижение доли аварийного жилья в жилищном фонде муниципальных образований Красноярска;

- повышение эффективности реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Основные задачи программы:

1) строительство, в том числе участие в долевом строительстве многоквартирных домов для последующего предоставления жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

2) приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах, в том числе малоэтажных домах;

3) приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, в том числе в малоэтажных домах, у лиц, не являющихся застройщиками домов для последующего предоставления жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

4) выплата лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, выкупной цены в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Региональная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013-2017 годы составляет 5 лет, но по поручению Главы города в Красноярске программа завершена на 2 года раньше. В рамках этой программы для города на 2013-2015 годы было предусмотрено денежное финансирование в размере 2,3 млрд. рублей, за счет них планировалось снести 117 аварийных домов.В программу включены дома, которые были признаны аварийными до 1 января 2012 года. Однако расселение и снос домов, не попавших в программу, также планируется администрацией Красноярска.

В результате за 3 года для переселенцев было построено 8 жилых домов вСоветском, Свердловском, Октябрьском и Ленинском районах. Квартиры в них получило порядка 3 тыс. человек. По завершению второго этапа программы в 2015 году расселили 294 семьи – это 1042 человек из 27 аварийных домов.

Заместитель руководителя МКУ «Управление капитального строительства» Юрий Шестопалов уточнил: «Кроме региональной программы, на территории города реализуются муниципальные адресные программы, которые также увеличивают число счастливых новосёлов. По итогам 2015 года за счёт средств городского бюджета новое жильё получили более 240 человек, 97 семей».

В целях привлечения внебюджетных ресурсов для переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда на территории города Красноярска реализуется проект развития застроенных территорий.

На сегодняшний день департаментом градостроительства администрации города по итогам открытых аукционов заключено 7 договоров о развитии застроенных территорий по ул. Базарной, Ладо Кецховели – Красной Армии, Технической, Партизана Железняка, Семафорной, ул. Никитина, Энергетиков – Свободной – Львовской общей площадью 77,9 тыс. кв. м.

Таким образом, за счёт средств инвесторов в размере 716,9 млн. рублей будут снесены 23 барака и расселены 274 семьи. В настоящее время инвесторы приступили к подбору гражданам жилых помещений. На месте непригодного жилья будут построены современные многоэтажные дома и многофункциональный торгово-развлекательный комплекс с сопутствующей инфраструктурой, а также обустроены прилегающие территории.

В 2016 году департаментом градостроительства проводится работа по вовлечению в проект РЗТ ещё 19 территорий общей площадью 144,5 тыс. кв. м. в разных районах города, на которых расположены 83 ветхих многоквартирных жилых дома и проживает 833 семьи.

В определенной мере проблема изношенного жилищного фонда решается путем его капитального ремонта и реконструкции.Капитальный ремонт многоквартирного дома – проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

В целях обеспечения эффективного и качественного выполнения капитального ремонта в многоквартирных домах на территории города Красноярска был создан экспертно-общественный совет по контролю за проведением капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Красноярска. Целью деятельности экспертно – общественного совета является обеспечение контроля за проведением капитального ремонта много-квартирных домов на территории города Красноярска. Задачами экспертно – общественного совета являются привлечение граждан к участию в формировании и реализации основных направлений развития и совершенствования деятельности, направленной на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в городе Красноярске;рассмотрение

гражданских инициатив, направленных на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в городе Красноярске.

В городе Красноярске в 2015 году была разработана краткосрочная программа по капитальному ремонту.По итогам которой работы по капитальному ремонту проведены в 217 многоквартирных домах.Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных домов составили 715,6 миллионов рублей, из них затраты на ремонтно-строительные работы – 698,5 миллионов рублей.

Рисунок 5 – Удельный вес затрат от общего объема затрат на ремонтно-строительные работы(%)

Наибольший удельный вес занимает ремонт и утепление фасадов 28,6 %, по сравнению с 2014 годом (15,7%) показатель вырос. В 2014 году наибольший удельный вес затрат 30,2% от общих затрат пришелся на ремонт фундаментов.Наибольший объем затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов в 2015 приходился на частный и муниципальный жилищный фонд – 46,9 и 42,4 процента соответственно. Основные виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план на 2015 год, представлены в приложении Б.

Поскольку большая часть работ по капитальному ремонту имеет сезонный характер, фонд учел свою прошлогоднюю ошибку, и краткосрочный план на 2016 год был утвержден заранее, в октябре 2015 года. В него вошли 447 многоквартирных домов с общим объемом финансирования 1,7 миллиарда рублей (1,3 миллиарда рублей обеспечили собственники помещений, 400 миллионов выделено из бюджета).

Собственники всех домов, включенных в план ремонта на 2016 год, уже согласовали предложения регионального фонда по капитальному ремонту. Фондом определены подрядчики на изготовление проектов по 85% домов. После того как будут готовы проекты, начнется отбор подрядчиков на строительно-монтажные работы – по планам фонда, это должно произойти уже в марте.

Кроме того, в этом году предстоит разработать новую редакцию региональной программы капитального ремонта на трехлетний период. В ней будут учтены основные изменения, которые были внесены в Жилищный кодекс в 2015 году. В числе прочих дополнений фонд рассмотрит вариант перехода на комплексный капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома.

Несмотря на государственную поддержку, проблема большого количества ветхого и аварийного жилья представлена на лицо.В законодательстве, определяющем порядок расселения ветхого жилья, имеется пробел.Четкий порядок расселения территории установлен, только если расселение и снос аварийных домов происходит в связи с муниципальной нуждой. Во всех остальных случаях застройщикам предоставляется самим договариваться с жильцами сносимых домов. И этот процесс очень редко проходит гладко. Собственники домов в расселяемых кварталах выставляют застройщикам нереальные требования, не соглашаясь переехать из своего жилья, если застройщик взамен старой аварийной квартиры не предоставит две, а то и три новых.

2.3 Оценка реализации целевых программ по улучшению жилищных условий молодых семей в г. Красноярске

Проблема приобретения своего собственного жилья по-прежнему является однойиз самых актуальных для многих красноярцев и жителей Красноярского края. В современных условиях значительная часть молодых семей не имеют финансовой возможности решить сложившуюся жилищную проблему самостоятельно, без значительной государственной, региональной либо муниципальной поддержки.Объективно высокая стоимость жилья, по сравнению с доходами граждан, недостаточный объем жилищного строительства влекут за собой необходимость принятия мер для разрешения проблем программно –целевым методом.

Постановлением правительства РФ от 25 августа 2015 года, № 889, была принята федеральная целевая программа «Жилище» на 2015- 2020 годы. Программа представляет собой комплекс мероприятий, позволяющий молодым семьям, переселенцам, военнослужащим, ликвидаторам аварии АЭС, сотрудникам МЧС и прокуратуры приобрести недвижимость при финансовой поддержке государства. Субсидии рассчитываются в соответствии с действующим законом. Основными целями программы являются формирование жилого фонда эконом – класса и обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Социальная программа была разработана в 2002 году и, доказав свою целесообразность, спустя 8 лет была продлена. За этот срок: Более 287 000 пар сумели решить жилищные проблемы. Увеличились объемы строительства и процент частного жилья. Начало активно развиваться ипотечное кредитование.

Государственная поддержка с помощью социальных выплат на приобретение или строительство собственного жилья востребована молодыми красноярскими семьями.Об этом свидетельствует ежегодный рост числа семей, желающих принять участие впрограмме. На 2015 год число

семей изъявивших желание участвовать в программе составило порядка 900 семей, когда в 2014 году их было 780 семей.

На сегодняшний день на территории Красноярского края реализуются две целевые государственные подпрограммы – краевая и городская.

Подпрограмма (краевая) «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края» на 2014 - 2017 годы. В данной программе могут учувствовать:

– молодая семья, имеющая одного и более детей, где один из супругов может не являться гражданином Российской Федерации;

– молодая семья, состоящая из одного молодого родителя, являющегося гражданином Российской Федерации, и одного и более детей;

– члены молодой семьи имеют регистрацию по месту постоянного жительства на территории города Красноярска;

– молодая семья признана нуждающейся в улучшении жилищных условий (см. нуждаемость);

– молодая семья, имеющая доходы, позволяющие получить кредит, либо иные денежные средства, достаточные для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты (см. подтверждение дохода).

К молодой семье относятся супруги (мать или отец в неполных семьях), дети (в том числе усыновленные, удочеренные). Возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет (включительно) - на дату утверждения министерством строительства и архитектуры Красноярского края списка молодых семей - претендентов на получение социальных выплат в текущем году.

Распоряжением администрации города Красноярска утвержден норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья в размере 32 300 рублей для расчёта социальных выплат на приобретение (строительство) жилья молодым семьям.

Таблица 8 – Расчет размера социальной выплаты и размера достаточных доходов для участников краевой подпрограммы

Кол-во человек	Площадь для расчета (кв. м)	% выплаты	Норматив стоимости 1 кв. м	Расчетная стоимость (руб.)	Размер выплаты (руб.)	Сумма, требуемая для подтверждения достаточного дохода (руб.)
2 муж + жена	42,0	35	32 300,00	1 356 600,00	474 810,00	881 790,00
2 родитель + ребенок	42,0	40	32 300,00	1 356 600,00	542 640,00	813 960,00
3	54,0	40	32 300,00	1 744 200,00	697 680,00	1 046 520,00
4	72,0	40	32 300,00	2 325 600,00	930 240,00	1 395 360,00
5	90,0	40	32 300,00	2 907 000,00	1 162 800,00	1 744 200,00
6	108,0	40	32 300,00	3 488 400,00	1 395 360,00	2 093 040,00
7	126,0	40	32 300,00	4 069 800,00	1 627 920,00	2 441 880,00

Оценка эффективности краевой подпрограммы будет осуществляться путем сопоставления фактически достигнутых значений с прогнозными показателями. В рамках реализации подпрограммы предусмотрено в конченом результате обеспечить жильем 3414 молодых семей Красноярского края, в том числе по годам: 2014 – 998, 2015 – 920, 2016 – 500, 2017 – 996. Объем финансирования программы составляет 5 955 401,3 тыс. рублей в том числе: 1938863,9 тыс. рублей - 2014 год; 1895868,8 тыс. рублей - 2015 год; 1060334,3 тыс. рублей - 2016 год. Чтобы просмотреть динамику по выполнению данной подпрограммы построим график.

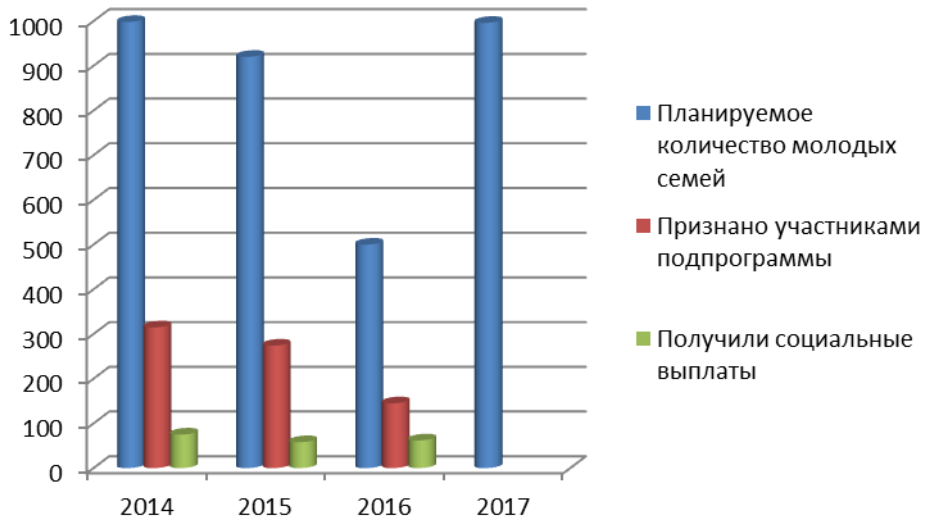

Рисунок 6 – Динамика сопоставления фактически достигнутых значений с прогнозными показателями

Анализ показал, что за период с 2014 по 2016 год, получили социальные выплаты всего 8,1 % от планируемого количества молодых семей. Признали участниками подпрограммы 30% , от запланированного показателя, т.е. плановые показатели целевых индикаторов не были достигнуты ни в одном году.

Основной причиной такого большого несоответствия в запланированных показателях и конечном результате является то, что молодые семьи не могут позволить себе приобретать жилье на таких условиях.Помощь государства не покрывает необходимые финансовые потребности, а составляет только 30% от общей стоимости жилья, остальные 70 % семья должна найти сама. А так как молодые семьи в основном являются приобретателями первого в своей жизни жилья и не имеют в собственности жилого помещения, которое можно было бы использовать в качестве обеспечения уплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа, покупка квартиры становится недосягаемой мечтой.

Подпрограмма (городская) «Усиление социальной защищенности отдельных категорий граждан» муниципальной подпрограммы «Социальная

поддержка города Красноярска» на 2016 и плановый 2017 - 2018 год. В данной программе могут участвовать:

– молодая семья, члены которой являются гражданами Российской Федерации;

– неполная молодая семья, состоящая из одного молодого родителя, являющегося гражданином Российской Федерации, и одного и более детей;

– члены молодой семьи имеют регистрацию по месту постоянного жительства на территории города Красноярска;

– молодая семья признана нуждающейся в улучшении жилищных условий (см. нуждаемость);

– молодая семья имеет достаточные доходы или средства для участия в жилищных программах (см. подтверждение дохода);

– члены молодой семьи на момент обращения с заявлением на участие в городской подпрограмме не являются участниками других целевых жилищных программ по обеспечению жильем молодых семей, полностью или частично финансируемых из средств бюджета города.

К молодой семье относятся супруги (мать или отец в неполных семьях), дети (в том числе усыновленные (удочеренные), не достигшие возраста 18 лет на дату обращения в управление учета и реализации жилищной политики с письменным заявлением на участие в муниципальной жилищной программе. Возраст каждого из супругов в молодой семье либо одного родителя в неполных семьях с детьми не превышает 40 лет – на дату обращения в управление учета и реализации жилищной политики администрации города с письменным заявлением на участие в муниципальной жилищной программе. Признано участниками подпрограммы 280 молодых семей.

Таблица 9 – Расчет размера муниципальной социальной выплаты и размера достаточных доходов для участников городской подпрограммы

Кол-во человек	Площадь для расчета (кв. м)	% выплаты	Норматив стоимости 1 кв. м	Расчетная стоимость (руб.)	Размер выплаты (руб.)	Сумма, требуемая для подтверждения достаточного дохода (руб.)
2 муж + жена	42,0	30	32 300,00	1 356 600,00	406 980,00	949 620,00
2 родитель + ребенок	42,0	35	32 300,00	1 356 600,00	474 810,00	881 790,00
3	54,0	35	32 300,00	1 744 200,00	610 470,00	1 133 730,00
4	72,0	35	32 300,00	2 325 600,00	813 960,00	1 511 640,00
5	90,0	35	32 300,00	2 907 000,00	1 017 450,00	1 889 550,00
6	108,0	35	32 300,00	3 488 400,00	1 220 940,00	2 267 460,00
7	126,0	35	32 300,00	4 069 800,00	1 424 430,00	2 645 370,00

Косвенный социальный эффект реализации подпрограммы заключается в сокращении стихийной миграции, улучшении состояния здоровья населения, снижении социальной напряженности в районах отселения.

Оценка эффективности городской подпрограммы будет осуществляться путем сопоставления фактически достигнутых значений с прогнозными показателями.Так как городская программа начала свою реализацию только в 2016 году, то ее еще невозможно оценить с точки зрения исполнения прогнозных показателей, поэтому оценим программу «Молодой красноярской семье – доступное жилье» на 2012 -2015 гг.

Цель программы – муниципальная поддержка в решении жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Финансирование осуществлялось за счет бюджета города и составило 216 600,0 тысяч рублей. Конечным результатом должно было стать обеспечение жильем 200 молодых семей. Показателями социально-экономической эффективности программы являются:

–повышение доступности приобретения или строительства жилья для молодых красноярских семей, в том числе при получении ипотечных жилищных кредитов или займов, путем предоставления молодым красноярским семьям дополнительных мер социальной поддержки в форме целевой социальной выплаты;

–формирование долгосрочной системной муниципальной поддержки молодых красноярских семей для улучшения ими жилищных условий;

–мультипликативный эффект, стимулирующий развитие различных секторов городской экономики;

– привлечение в жилищную сферу города дополнительных инвестиций за счет бюджетных и внебюджетных источников.

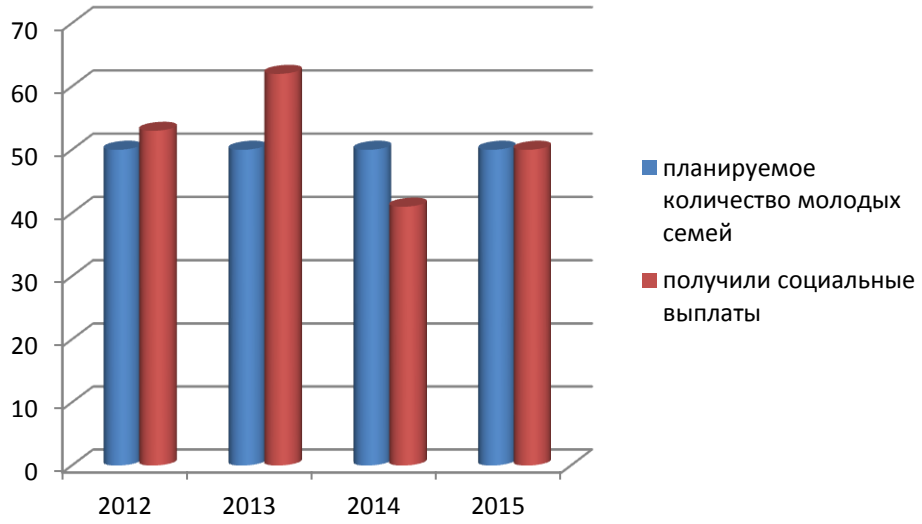

Рисунок 7 – Динамика сопоставления фактически достигнутых значений с прогнозными показателями

Проанализировав данные можно сказать, что количество молодых семей, получивших социальную выплату за 2012-2015 год, превзошли прогнозные показатели, однако в 2014 году прогноз составил 50 семей, а было реализовано выплат всего для 41 семьи. За период с 2012 по 2015 год было реализовано 206 выплат, планируемое количество молодых семей,

получили муниципальную поддержку. Благодаря этому на следующих срок программы поставлена задача, увеличить количество молодых семей.

Создание надежной системы муниципальной поддержки молодых красноярских семей по улучшению жилищных условий окажет положительное влияние на укрепление института семьи, повышение статуса материнства и отцовства, создаст условия для улучшения демографической ситуации на территории города Красноярска.

3 Совершенствование направления жилищной политики города Красноярска

3.1Повышение уровня доступности жилья за счет внедрения новых технологий при строительстве жилых домов в городе Красноярске

Для того чтобы решить проблему с низкой доступностью жилья для граждан города Красноярска, необходимо ввести новую жилищную стратегию и внедрять новые технологии при строительстве жилых многоквартирных домов, что позволить снизить себестоимость1 кв.м жилой площади. Цена квартиры во многом зависит от цены постройки 1 кв.м жилого помещения. В 2015 году по данным Красноярскстатасредняя стоимость строительства 1 кв. м жилья в отдельно стоящих жилых домах квартирного типа составила 40,9 тыс. руб.

В рамках данного мероприятия необходимо снижать затраты на материалы при строительстве. Для этого необходимо заключать долгосрочные контракты с поставщиками материалов, это во-первых, позволит получать скидку на материалы, во-вторых, обеспечит четкую централизованную доставку на объект. Своевременная доставка является немаловажным фактором в снижении затрат, так как перебои приводят к простою рабочих,увеличению времени проведения работ и дополнительным затратам на всех участках производства. При своевременной доставке будет исключен факт простоя материалов на складах, а это значит, что нам не придется переплачивать за дополнительное хранение материалов на складе, что также снизит наши затраты.

Особое внимание стоит уделить появившимся в строительстве новым технологиям, которые предполагают использование новых материалов, которые позволяют снизить себестоимость строительства на 15-20%. Рассмотрим удельный вес всех затрат на строительство жилого дома. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10 – Структура себестоимости строительства 1 кв. м жилья массового спроса

Наименование элементов затрат	Средняя доля % ,затрат в структуре
Получение прав на участок строительства (пятно застройки) - приобретение собственность или аренда	12
Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы (с материалами), в том числе:	67,8
- проектирование и авторский надзор	3
- строительные материалы, изделия и конструкции (с работой)	54,1
- заработная плата	2,8
- машины и механизмы	2,2
- накладные расходы	5,7
Получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры (в том числе тариф за технологическое присоединение к электрическим сетям за 1 кВт электроэнергии)	4,5
Платежи за услуги различных государственных согласующих инстанций	6,5
Платежи на развитие не связанной со строительством объекта внеплощадочной инженерной и социальной инфраструктуры или передача части построенного жилья	9
ИТОГО	100

При использовании новых технологий мы сможем сократить себестоимость жилищного строительства, а именно за счет следующих технологий:

– устройство преднапряженных многопустотных плит перекрытий (20 – 25 %);

– строительство жилых домов с системой безригельного каркаса (на 5-7 %);

– строительство с использованием объемно-переставной металлической опалубки , так называемой «тоннельной опалубки» (на 30%);

– применение технологии несъемной опалубки (Расход арматуры сокращается на 25-30%, бетона – на 35-40%. Сроки строительства сокращаются в 1,5-2 раза).

Таблица 11 – Расчет себестоимости 1 кв.м за счет внедрения новых технологий

Перечень материалов	Стоимость, руб.	После внедрения технологии несъемной опалубки	После внедрения системы КБК
Строительные материалы, изделия и конструкции (с работой), в т.ч.:			
Цемент	2911	2911	2911
Металлопрокат(арматура, металлоизделия)	3444	2410,8	3444
Щебень	533	533	533
Песок строительный	123	123	123
Железобетонные изделия	15170	9860,5	12136
Итого	22 181	15838,3	19 147
Доля в себестоимости	67	45,7	50,4
Полная себестоимость строительства м2	41 000	34 657	37 966

В конечном итоге за счет внедрениятехнологии несъемной опалубки себестоимость 1 кв.м жилья снизится до 34 657 рублей, а за счет внедрения системы КБК до 37 966 рублей, соответственно снизится общая стоимость квартиры, и в связи с этим уменьшится коэффициент доступности жилья – т.е. жилье станет более доступным для граждан Красноярска.

При внедрении новых технологий сократится количество сопутствующих материалов. Кроме того, сократится время использования строительной техники, снизятся арендные платежи и можно будет сэкономить на перевозке некоторых материалов в связи с меньшим весом и большей загрузкой автотранспорта.

При отделочных работах нужно будет стремиться к уменьшению доли так называемых мокрых процессов. Например, при оштукатуривании стен в основном применяют тяжелые растворы, тогда как при использовании гипсовых и полимерных растворов за счет сокращения сроков высыхания уменьшается общая продолжительность работ. Т.е. значительная экономия возможна при обшивке стен гипсокартонными листами вместо их оштукатуривания. При этом снизится трудоемкость работ а в следствии уменьшатся затраты на заработную плату рабочих и сроки строительства.

Еще одним способом снижения цены на строительство 1 кв. м жилья может стать снижение затрат на эксплуатацию машин и механизмов, это касается арендуемой техники. Перерасход по этой статье обусловлен плохой организацией работ (иногда применяется более дорогая и мощная техника на работах, которые можно выполнять с использованием дешевых механизмов), непродуманной схемой перебазировки механизмов с объекта на объект, приводящей к простоям и дополнительным затратам, а также элементарным неучетом работы арендованной техники. Основными способами снижения затрат по этой статье являются четкое планирование и организация работ на строительных объектах.

Еще одним мероприятием является кооперация с сервисным металл центром. В рамках данного мероприятия предполагается кооперация с сервисным металл центром, который выпускает стройматериалы одинакового размера. Застройщики зачастую ошибаются, предполагая, что собственное заготовительное производство будет обходиться дешевле. Однако, помимо прямых затрат стоит учесть косвенные и накладные расходы при расчете себестоимости заготовительного производства. Косвенные и накладные расходы повышают себестоимость квадратного метра на 30-50%.

Расходы распределяются на:

–на хранение, складской учет и охран;

–ремонт и содержание заготовительного производства, амортизацию, налог на имущество;

–поиск, найм и обучение рабочих, кадровый учет, охрану труда.

Рассмотрим экономию на примере 22 – этажного жилого дома.

Таблица 12 – Расчет себестоимости 22 – этажного жилого дома

Наименование	Ед. изм.	Обработка металла на строй площадке	Поставка заготовок и готовых каркасов из смц
Сроки строительства	дней	738	540
Сверхнормативные отходы в среднем 12%	тыс. р.	3400	0
Стоимость доп. Оборотного капитала	тыс. р.	34 452	0
создание запасов собств. пр-ва	тыс. р.	425	0
Образование сверхнормативных отходов	тыс. р.	612	0
сроки строительства	тыс. р.	33415	0
ФОТ бригады арматурщиков (10 чел)	тыс. р.	4536	0
Комплект опалубки	тыс. р.	0	1600
Стоимость изготовления каркасов	тыс. р.	0	17 002
Итого затрат	тыс. р.	42389	18 602

В результате данного мероприятия затраты на постройку жилого дома сократятся до 18 602 тыс. рублей. Соответственно уменьшится цена за 1 кв.м жилого помещения, что также позволит повысить уровень доступности жилья для Красноярцев.

Снизить затраты можно уже на так называемом техническом этапе (то есть на стадии получения разрешительной документации),для этого предлагается устранить административные барьеры. По данным Национального объединения строителей, в соответствии с федеральными законами строительная компания должна получить около 30 согласований, а на самом деле во многих регионах эти цифры доходят до 140. Средний срок согласования строительства дома на 200- 300 квартир составляет около трех лет и обходится застройщику как минимум в 25 млн. руб.

Предлагается снизить количество согласований и уменьшить срок согласования на строительство до 1 года, тем самым сократить расходы застройщику до 7-8 млн. рублей.

3.2Рекомендации по улучшению государственной поддержки в сфере переселения граждан из ветхого и аварийного жилья

Жилищная сфера на сегодняшний день, имеет ряд острых и трудно разрешаемых проблем. Если говорить непосредственно о проблеме аварийного и ветхого жилья, то нужно отметить, что даже с помощью предпринимаемых мер в этой области со стороны государства, данная проблема разрешается достаточно сложно. Это во многом связано с наличием большого количества аварийного фонда.

Для того чтобы решить проблему большого количества ветхого и аварийного жилья необходимо на начальном этапе рассчитать, сколько нам нужно денег, чтобы переселить всех нуждающихся в новое жилье. Предлагается сделать прогноз на 10 лет с тем учетом, что не будут появляться новые аварийные дома, а расселить только существующий на данный момент аварийный фонд.

Таблица 13 – Прогноз финансирования по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья на 10 лет

Наименование показателей	2015
Число нуждающихся в переселении из ветхого и аварийного жилья на 10 лет; тыс.человек	74 035
Число нуждающихся в переселении из ветхого и аварийного жилья на 1 год; тыс.человек	2467
Средняя стоимость 1 кв м жилья на первичном рынке в городе Красноярск, тыс.рублей	56 050
Средняя стоимость квартиры на семью из 3- х человек, размером 54 м.кв. на первичном рынке жилья, тыс. рублей	3 026 700
Общая сумма для переселения всех нуждающихся на 10 лет, тыс.рублей	74 668 689 000

Как мы видим из данной таблицы, сумма для переселения всех граждан из ветхого и аварийного жилья огромная, и это без учета того, что с каждым годом аварийный жилищный фонд увеличивается. Нехватку финансирования можно решить следующим образом. Создать маневренный фонд жилья в городе Красноярске на условиях частного – муниципального партнерства.

Маневренный фонд – это жилые помещения, которые предоставляются гражданам для временного проживания, которое связано с различного рода причинами, такими как чрезвычайные ситуации, проведение капитального ремонта, долг перед кредиторами, который возник в результате продажи жилья.Для создания маневренного фонда жилья на условиях частного-муниципального партнерства необходима работа по двум основным направлениям.

1. Создание маневренного фонда жилья состоящего из 800 квартир, из которых 70-80% должно быть однокомнатных квартир, 20-30% двухкомнатных квартир для многодетных семей.

2. Формирование механизма частного-муниципального партнерства для создания маневренного фонда жилья на территории г. Красноярска и обеспечение его эффективной работы.

Для реализации мероприятия предлагается привлечь крупных застройщиков, таких как «Культбытстрой», «Сибиряк», «Красстрой» и других. Начать реализацию мероприятия необходимо со строительства одного многоквартирного дома на 150 квартир эконом – класса (всего предусмотрено 4 жилых дома). Квартиры для людей с низким уровнем дохода относятся к категории эконом жилья и их площадь составляет 9 кв.м жилой и 13, 5 кв.м общей площади на одного человека. Жилье эконом класса представляет из себя:

- стандартный проект повторного применения;

- двойные рамы отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом;

- высота потолком менее 2,7 метра;

- стандартная отделка;

- общая площадь квартир (1-комнатная от 27кв.м.; 2-комнатная от 40кв.м.; 3 – комнатная от 54кв.м.);

- площадь кухни до 8 кв. м.;

- энергосбережение 10 КВт на квартиру, однофазное;

- центральное отопление.

- наличие площадей нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам;

- наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от дома.

В рамках реализации мероприятия предлагаются следующие условия частного-муниципального партнерства.

Таблица 14– Преимущественные условия частного-муниципального партнерства для застройщиков и муниципалитета г.Красноярска

Преимущества для застройщиков	Преимущества для муниципалитета
Предоставление застройщикам земельных участков для строительства четырех многоквартирных домов с подведенными коммуникациями на безвозмездной основе	Создание фонда маневренного жилья с привлечением застройщиков на условиях частного – муниципального партнерства
Упрощенная процедура согласования проекта строительства и сдачи его в эксплуатацию (получение разрешений на строительство, регистрационные действия, сдача в эксплуатацию и т.д.)	Один из построенных четырех домов передается застройщиком муниципалитету безвозмездно
Получение льгот по налогам и сборам, получению кредитных ресурсов	Минимальные собственные затраты на формирование маневренного фонда жилья

Текущее содержание жилья планируется осуществлять за счет коммунальных платежей, вносимых гражданами, проживающими по договору социального найма жилого помещения. Предполагается получение муниципалитетом дополнительного дохода за счет оплаты гражданами проживания в предоставленном помещении маневренного фонда жилья по договору социального найма.

Земельные участки под строительство предлагается использовать из состава тех, которые освобождаются после сноса жилых домов по Программе сноса ветхого жилья. Преимуществом предоставления таких участков для застройщиков, являются уже подведенные коммуникации, а так же относительно привлекательное месторасположение.

В рамках мероприятия следует также рассматривать использование иных источников формирования маневренного фонда жилья. Например,

выкуп зданий профилакториев, заводов и т.д., и последующие их переоборудование под жилые помещения.

Такое мероприятие требует изменений в законодательстве.Во-первых, необходимо установить четкие критерии при принятии органами местного самоуправления решений о необходимости реализации таких проектов. Во-вторых, представляется, что при их реализации нельзя использовать механизм изъятия для государственных и муниципальных нужд (за исключением уже установленных в законодательстве случаев). Собственники недвижимости, в том числе жилья, на таких территориях должны получить свою долю экономической выгоды от модернизации данных территорий.

Приведем ряд заводов, которые можно переконструировать под новые жилые микрорайоны. Так, например Енисейский целлюлозно-бумажный комбинат можно переконструировать в микрорайон «Бумажный» и он будет иметь все шансы стать элитным, этому будет способствовать близость к Енисею и вид на природу с городской окраины.

Еще одним объектом для реконструкции может стать красноярский мукомольный завод. Предприятие давно не используется по назначению, за исключением нескольких коммерческий организаций, которые используют данную территорию под склады. А также он портит на недавно открывшийся четвертый мост. Поэтому жилой комплекс «Мучной» на берегу реки и рядом с крупной транспортной магистралью будет пользоваться спросом.

Не так давно предприятие «Пикра» призналось нерентабельным, власти Красноярска пытались найти нового инвестора, который бы смог возродить производство, но так и не нашли. Поэтому выкуп этой территории также может стать основой для застройки нового жилого комплекса «Пикра».Все эти проекты также будут осуществляться на основе частного муниципального партнерства.

Сроки выполнения данного мероприятия 5-7 лет. На строительство одного многоквартирного дома требуется 1,5-2 года. Механизм реализации мероприятия будет включать:

– утвержденные нормативно-правовые акты, регламентирующие создание маневренного фонда жилья и договорные отношения между участниками;

– утверждение нормативного документа на уровне г. Красноярска, регламентирующего создание маневренного фонда жилья, условия частного-муниципального партнерства, преимущества застройщиков от участия в программе создания маневренного фонда жилья на основе частно – муниципального партнерства;

– создание рабочей группы из состава департамента городского хозяйства г. Красноярска, Министерства экономического развития, инвестиционной политики и внешних связей Красноярского края, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства г. Красноярска.

Еще одним мероприятием по решению существующей проблемы это создание накопительного фонда, за счет платежей жильцов аварийных домов за капитальный ремонт. В РФ если жилой дом в установленном порядке признан аварийным, граждане проживающим в нем, освобождены от уплаты за капитальный ремонт в силу положений ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Предлагается внести изменения в Жилищный кодекс, а именно в статью 169, и обязать жильцов аварийных домов ежемесячно платить за капитальный ремонт в установленном размере(примерно 7 рублей за 1 кв.м). Все эти средства будут собираться в специальный накопительный фонд, который впоследствии будетиспользоваться как часть финансирования для строительства новых домов и переселения в них граждан, проживающих в аварийных домах.

А если рассматривать все проблемы которые существуют в сфере аварийного и ветхого жилья, то необходимо использовать комплексный подход в решении этих проблем. При реализации отдельных мер в определенных сферах не будет наблюдаться такого ощутимого эффекта, как

при комплексном воздействии. Здесь важно учитывать различные параметры и стороны этого вопроса, такие как государственная поддержка спроса на рынке жилья, снижение ставки ипотечного жилищного кредитования и увеличение его объемов, ужесточение борьбы с коррупцией и спекуляцией, рост объемов и темпов строительства жилых помещений, помощь и поддержка молодых семей в вопросе улучшения их жилищных условий, рост доходов населения и так далее.

3.3 Предложения по совершенствованию жилищных программ для молодых семей в городе Красноярске

Молодая семья является одной из самых незащищенных групп населения, укоторой существует ряд проблем с начала ее становления. Одной из самых важных проблем оказывается – жилищная, и эта проблема почти постоянная, с течением времени меняются только субъекты ее решения. Лишь небольшое количество молодых пар имеют собственное жилье, поэтому им приходится обращаться за помощью к государству. Но как я уже выявила ранее, в системе государственной поддержки не так все просто, как кажется на первый взгляд. Как оказалось, плановые показатели не достигают своих значений ни в одном из отчетных годов (мною были рассмотрены 2014,2015 и 2016 г). Для решения данной проблемы предлагается осуществить ряд мероприятий.

Мероприятие 1 – «Государственное субсидирование на первоначальный взнос».

Для того чтобы осуществить мечту молодых семей государству необходимо ввести субсидирование на первоначальный взнос, или другими словами это можно назвать государственной ипотекой на более дешевых условиях чем у банков. Основной источник финансирования – краевой бюджет (около 25 млн. рублей), дополнительный источник финансирования федеральный бюджет (около 10 млн.рублей).

Для некого сравнения рассмотрим,какие условия трактуются в «Сбербанке» для получения ипотеки:

– жилье приобретается в строящемся доме или в уже готовой новостройке у компании – продавца;

– по условиям программы срок завершения строительства не ограничивается;

– обязательное оформление страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями банка;

– минимальная сумма кредита составляет 300 000 рублей, максимальная 3 млн. рублей;

– процентная ставка фиксированная 12 % годовых;

–сумма первоначального взноса не менее 20%;

– возраст заемщика на момент предоставления кредита не менее 21 года;

– созаемщиками по кредиту может выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита.

Для того чтобы решить нашу проблему в ходе реализации «мероприятия 1» будут осуществляться следующие действия:

– государство выдает субсидию под залог приобретаемой квартиры, соответственно пока молодая семья полностью не погасит данную сумму, жилье будет находиться в собственности у края;

– для выдачи субсидии, молодой семье необходимо подтвердить свой доход, и он не должен быть ниже среднедушевого дохода населения;

–жилье приобретается не только на первичном, но и на вторичном рынке(если семья найдет подходящее по стоимости жилье);

–минимальная сумма субсидий не ограничена;

– максимальная сумма субсидий 3млн рублей;

– процентная ставка составит 5 % годовых (фиксированная), что позволит не переплачивать банку, и это станет дополнительным доходом в бюджете края;

–возраст гражданина, имеющего право на получение государственной субсидии начинается с 18 лет (в исключительных случаях, с 16 лет).

Чтобы показать какие плюсы по данному мероприятию можно выделить, я проведу сравнительный анализ по стоимости ипотеки и стоимости государственной субсидии на первоначальный взнос. Для расчета возьмем стандартную квартиру на семью из 2-х человек (муж + жена), площадью 42 $м^2$ и стоимостью 1 356 600 рублей. Для такой семьи, участвующей в программе, размер социальной выплаты составит 474 810 рублей и сумма первоначального взноса должна будет составить 881 790 рублей.

Если мы берем ипотеку в «Сбербанке», то мы должны внести 20 % первоначальный взнос от стоимости жилья. В расчете берется, что банк выдает кредит под 12% годовых, сроком на 5 лет.

Таблица 15 – Расчет стоимости ипотеки в «Сбербанке»

Наименование показателя	Стоимость, рублей
Стоимость квартиры	1 356 000
Первоначальный взнос	271 200
Сумма кредита	1 084 800
Сумма переплаты	363 046
Ежемесячный платеж	24 130

Государственная субсидия на первоначальный взнос будет выдаваться сроком на 5 лет, под фиксированную годовую ставку в размере 5% годовых.

Таблица 16– Расчет стоимости государственной субсидии

Наименование показателя	Стоимость, рублей
Стоимость квартиры	1 356 000
Размер социальной выплаты по программе	474 810
Размер государственной субсидии	881 190
Сумма переплаты	44 025
Ежемесячный платеж	15 420

Как показывают данные из вышеприведенных таблиц, если государство примет такую меру для поддержки молодых семей, это существенно увеличит их возможности для приобретения собственного жилья. Тем самым данная мера приведет к увеличению бюджета города Красноярского края, и улучшению общего социального статуса. Данное мероприятие будет предусмотрено только для участников краевой подпрограммы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края» на 2014 - 2017 годы.

Мероприятие 2 – Участие молодых семей в жилищно-строительных кооперативах.

Структура работы накопительных кооперативов предполагает пайщикам необходимо накопить денежные средства для того чтобы приобрести жилую недвижимость. В данном случае пайщик копит в течение установленного времени определенную сумму и, только, потом может подобрать для себя будущую квартиру, исходя из срока и величины накоплений. Рассмотрим положительные стороны системы ЖСК:

– строительство домов осуществляется за счет средства будущих жильцов;

– жители, вступающие в ЖСК, самостоятельно нанимают застройщика для выполнения заказа;

– жители несут ответственность за строительство дома;

– население создает ЖСК только для того, чтобы обеспечить свои семьи достойным квартирами;

– большая доля роста цены на жилье, которая делает его недоступным для многих слоев населения, в этом случае сведена к нулю;

– самостоятельно, но учитывая требования Градостроительного кодекса РФ, устанавливать прогноз сроков строительства и сдачи дома в эксплуатацию;

– если застройщик объявил себя банкротом, члены ЖСК могут самостоятельно достроить дом;

– паевые взносы не облагаются налогами;

– участники ЖСК имеют доступ к любой информации о деятельности кооператива.

Для того чтобы участники ЖСК смогли вернуть часть затрат на строительство домов предлагается ввести государственную компенсацию собственникам квартир в размере 40 % от затраченной суммы. Основным источником финансирования станет федеральный и краевой бюджет. При этом распределение средств происходит только между теми кооперативами, которые своевременно подали заявку и соблюдают условия, которые заданы заранее.

Таковыми условиями являются следующие:

– участники жилищно – строительных кооперативов не имеют право участвовать в других программах по улучшению жилищных условий;

–государственная компенсация выплачивается только тем молодым семьям, у которых есть как минимум один ребенок;

– по итогам строительства, участники ЖСК должны предоставить на безвозмездной основе государству 10 % жилой площади от всех построенных кв.м. Например если в доме будет 150 квартир, 15 из них отдается государству. Далее местные власти сами решают, кому и как распределяются данные квартиры.

Кроме того, вовлечение населения в ЖСК способствует созданию дополнительных рабочих мест, увеличению заинтересованности жильцов и активному взаимодействию с властями.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе данного исследования были обозначены понятие жилищной политики и основные направления государственного регулирования жилищной сферы. Приоритетной задачей для государства является создание условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан РФ.

В работе отмечается, что возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения. Основными факторами доступности жилья являются стоимость жилья и уровень доходов населения. Стоит отметить, что домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и легче получить ипотечный кредит на эти цели. Так как в этой взаимосвязи наблюдается несоответствие, то большинство граждан не могут позволить самостоятельно купить жилье.

Жилищная политика на протяжении всей истории была одной из более сложных, социально-противоречивых и социально-приоритетных проблем. Необходимо спрогнозировать развитие жилищной политики на современном этапе, чтобы избежать негативных последствий, трудностей в разрешении жилищного вопроса.

На основе проведенного анализа обеспеченности жильем в Красноярском крае выявлен ряд проблем. К ним относятся: недостаток массового жилищного строительства; высокие цены на первичном и вторичном рынке жилья; длинные очереди на получение жилья для социально незащищенных категорий граждан; большое количество ветхого и аварийного жилищного фонда; неэффективная целевая направленность денежных средств из бюджетов всех уровней, финансовые трудности молодых семей для приобретения собственного жилья.

При анализе также были рассмотрены некоторые государственные программы по улучшения жилищных условий населения. Оценив

эффективность государственной поддержки выяснилось, что плановые показатели по отдельно взятым мероприятиям не соответствуют фактически достигнутым результатам. Основной причиной такого несоответствия является несовершенство в законодательстве.

Сделан вывод о том, что нужно пересмотреть политику администрации города в сфере жилищного строительства, предоставления льгот и социальных выплат для отдельных категорий граждан. Администрации города необходимо взаимодействовать с другими организациям, привлекать их для финансирования целевых программ по улучшению жилищных условий.

На основе проведенного анализа были предложены мероприятия по улучшению жилищной политики города Красноярска.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бесонова О. Новая жилищная модель – возврат к «генетическому коду». // OpenEconomy : экспертный канал "Открытая экономика" : [Электронный ресурс]–Режим доступа http://www.opec.ru/1344519.html
2. Бесхмельницын М. Роль государства в обеспечении доступности жилья для населения России // Проблемы теории и практики управления - 2008. - 15-21 с.
3. Букреева Ю.А. «Ветхая» Россия // [Электронный ресурс]– Режим доступа http://sibac.info/index.php/2009-07-01-10-21-16/3712-lr-
4. Жилищный Кодекс РФ. – М.: Эксмо, 2015
5. Закон Красноярского края «О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса» [Электронный ресурс] – Режим доступаhttp://www.zakon.krskstate.ru/0/doc/12423
6. Закон Красноярского края от 16.12.2014 № 7-2961 «О регулировании отношений, связанных с участием Красноярского края в реализации программы «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс] – Режим доступа http://www.zakon.krskstate.ru/0/doc/22239
7. Косарева Н.Б. (руководитель авторского коллектива), Пузанов А. С., Догадайло В. А., Горячев И. Е., Никольский М. Э., Сиваев С. Б., Семенюк А. Г. Глава 14. Государственная жилищная политика // В кн.: Стратегия-2020: Новая модель роста — новая социальная политика. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по актуальным проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 года / Науч. ред.: В. А. Мау, Я. И. Кузьминов. Кн. 2. М. : Дело, 2013. Гл. 14. С. 9-44
8. Литвиненко В.В. Формирование современной жилищной сферы. – М.: Издательство СИП РИА, 2004

9. Материал к докладу на пленарном заседании Государственной думы по внесению изменений в Жилищный кодекс РФ, в части капитального ремонта 06.04.2012 г. // [Электронный ресурс] – Режим доступаhttp://www.rosuprava.ru/doc/doklad_semenov.pdf

10. О прожиточном минимуме в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон Российской Федерации от 24.10.1997 N 134-ФЗ (ред. от 03.12.2012) " // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru

11. Орешков А. А. Механизмы реализации жилищнойполитики в современной России — тенденции и проблемы развития // Управление экономическими системами. – 2010. – № 4

12. Официальный портал Красноярского края [Электронный ресурс] – Режим доступаhttp://www.krskstate.ru/

13. Официальный сайт администрации города Красноярска [Электронный ресурс] – Режим доступа http://www.admkrsk.ru

14. Официальный сайт Федеральной налоговой службы Федерации [Электронный ресурс] — Режим доступа http://www.nalog.ru/

15. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа http://www.gks.ru/

16. Палий В.М. Доступность жилья и определяющие ее факторы [Электронный ресурс] – Режим доступа http://be5.biz/ekonomika1/r2011/1583.htm (дата обращения: 06.12.2012 г.)

17. Послание Президента Федеральному Собранию. 12 декабря 2012 [Электронный ресурс] – Режим доступа http://www.kremlin.ru/news/17118

18. Распоряжение правительства РФ от 17.11.2008 №1662-р «О концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года»[Электронный ресурс] – Режим доступаhttp://government.ru/info/6217/

19. Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов[Электронный ресурс] – Режим доступа http://www.fondkr24.ru/program/for-owners/

20. Сводный годовой докладо ходе реализации муниципальных программ города Красноярска за 2015 год

21. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юрайт-Изда т, 2008

22. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы[Электронный ресурс] – Режим доступаhttp://government.ru

23. Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cfin.ru/press/afa/2001-3/07.shtml (дата обращения: 05.12.2012 г.)

24. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»:ИНФРА-М, 2008

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Объем ввода жилых домов по РФ

	Введено, тыс.м^2 общей площади	В % к 2014 году
Российская Федерация	**83809,9**	**99,5**
Центральный федеральный округ	**24266,5**	**98,9**
Белгородская область	1554,9	105,8
Брянская область	644,3	117,0
Владимирская область	646,3	106,7
Воронежская область	1632,5	103,8
Ивановская область	260,2	103,0
Калужская область	794,7	98,4
Костромская область	322,1	98,1
Курская область	537,6	95,9
Липецкая область	1061,8	105,2
Московская область	8496,3	85,4
Орловская область	391,6	83,5
Рязанская область	666,5	110,5
Смоленская область	509,1	113,5
Тамбовская область	824,2	107,0
Тверская область	556,5	103,4
Тульская область	770,5	132,8
Ярославская область	726,2	104,7
г.Москва	3871,3	115,8
Северо-Западный федеральный округ	**8984,2**	**107,3**
Республика Карелия	270,3	112,2
Республика Коми	207,5	133,1
Архангельская область	383,3	107,6
в том числе: Ненецкий авт.округ	33,9	96,9
Архангельская область без авт.округа	349,5	108,8
Вологодская область	845,4	109,2
Калининградская область	1205,8	108,1
Ленинградская область	2323,0	130,0
Мурманская область	33,4	132,9
Новгородская область	359,0	101,4
Псковская область	325,8	109,3
г.Санкт-Петербург	3030,7	92,9
Южный федеральный округ	**8986,0**	**97,5**
Республика Адыгея	295,5	109,0
Республика Калмыкия	126,0	100,6
Краснодарский край	4618,6	97,1
Астраханская область	575,2	92,2
Волгоградская область	962,1	86,3
Ростовская область	2408,7	103,6

Продолжение приложения А

Северо-Кавказский федеральный округ	**4936,3**	**98,5**
Республика Дагестан	1799,9	109,2
Республика Ингушетия	262,3	101,1
Кабардино-Балкарская Республика	375,0	114,2
Карачаево-Черкесская Республика	182,5	105,2
Республика Северная Осетия - Алания	173,9	101,8
Чеченская Республика	928,2	81,4
Ставропольский край	1214,4	94,0
Приволжский федеральный округ	**16912,3**	**100,3**
Республика Башкортостан	2690,7	101,5
Республика Марий Эл	439,0	105,6
Республика Мордовия	337,0	105,0
Республика Татарстан	2405,5	100,0
Удмуртская Республика	662,7	104,7
Чувашская Республика	832,8	96,6
Пермский край	1152,2	103,5
Кировская область	725,4	106,0
Нижегородская область	1255,5	79,1
Оренбургская область	1189,8	103,3
Пензенская область	930,7	103,1
Самарская область	2211,7	117,1
Саратовская область	1139,9	75,0
Ульяновская область	939,5	130,7
Уральский федеральный округ	**7701,0**	**96,5**
Курганская область	246,4	63,3
Свердловская область	2483,7	102,5
Тюменская область	3261,3	103,2
в том числе: Ханты-Мансийский авт.округ - Югра	872,9	78,2
Ямало-Ненецкий авт.округ	266,1	98,2
Тюменская область без авт.округов	2122,3	119,6
Челябинская область	1709,5	85,4
Сибирский федеральный округ	**9368,6**	**105,6**
Республика Алтай	113,6	113,2
Республика Бурятия	415,4	101,5
Республика Тыва	102,6	110,9
Республика Хакасия	300,6	114,8
Алтайский край	878,9	116,4

Окончание приложения А

Забайкальский край	215,1	61,0
Красноярский край	1302,4	108,5
Иркутская область	963,7	115,3
Кемеровская область	1002,0	91,3
Новосибирская область	2585,0	112,3
Омская область	790,2	93,2
Томская область	699,1	112,9
Дальневосточный федеральный округ	**2164,7**	**88,6**
Республика Саха (Якутия)	530,5	112,0
Камчатский край	67,1	76,5
Приморский край	510,4	76,0
Хабаровский край	433,4	97,7
Амурская область	230,8	67,2
Магаданская область	20,7	159,2
Сахалинская область	310,2	101,9
Еврейская авт.область	59,6	57,3
Чукотский авт.округ	2,2	123,8
Крымский федеральный округ	**354,2**	**40,3**
Республика Крым	249,2	39,3
г.Севастополь	105,0	42,9

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Основные виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план на 2015 год

№	Адрес многоквартирного дома (населенный пункт, улица, номер дома)	Вид ремонта, включаемый в краткосрочный план
1	2	3
1	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 24	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
2	г. Красноярск, ул Калинина, д. 35А	ремонт крыши
3	г. Красноярск, ул Калинина, д. 80В	ремонт крыши
4	г. Красноярск, ул Чайковского, д. 1	ремонт сетей электроснабжения
5	г. Красноярск, ул Краснодарская, д. 13А	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
6	г. Красноярск, ул им Говорова, д. 36	ремонт сетей ХВС
7	г. Красноярск, пер Вузовский, д. 7	ремонт крыши
8	г. Красноярск, ул Омская, д. 18	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
9	г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 47	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
10	г. Красноярск, ул Партизана Железняка, д. 11Б	ремонт крыши
11	г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 38	ремонт крыши
12	г. Красноярск, ул Калинина, д. 3В	ремонт сетей электроснабжения
13	г. Красноярск, ул Кольцевая, д. 11	ремонт крыши
14	г. Красноярск, ул Сурикова, д. 3	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
15	г. Красноярск, ул Борьбы, д. 28	ремонт сетей электроснабжения
16	г. Красноярск, ул Западная, д. 14	ремонт крыши
17	г. Красноярск, ул Новая, д. 30	ремонт сетей электроснабжения
18	г. Красноярск, пр-кт Мира, д. 37	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
19	г. Красноярск, ул 60 лет Октября, д. 16	ремонт крыши
20	г. Красноярск, ул Свердловская, д. 51	ремонт крыши
21	г. Красноярск, пр-кт Мира, д. 89	ремонт крыши
22	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 108А	ремонт крыши
23	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 100	ремонт крыши
24	г. Красноярск, ул Омская, д. 16	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
25	г. Красноярск, ул Кольцевая, д. 30	ремонт крыши
26	г. Красноярск, ул Ладо Кецховели, д. 68	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
27	г. Красноярск, ул 60 лет Октября, д. 18	ремонт сетей электроснабжения

Продолжение приложения Б

28	г. Красноярск, ул Робеспьера, д. 29	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
29	г. Красноярск, ул Дубровинского, д. 104	ремонт крыши
30	г. Красноярск, ул Кутузова, д. 22	ремонт крыши
31	г. Красноярск, пр-кт Мира, д. 27	ремонт сетей электроснабжения
32	г. Красноярск, ул им Академика Вавилова, д. 48	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
33	г. Красноярск, улКорнетова Дружинника, д. 8	ремонт крыши
34	г. Красноярск, ул им Академика Вавилова, д. 86	ремонт крыши
35	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 105	ремонт крыши
36	г. Красноярск, проезд Центральный, д. 1	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
37	г. Красноярск, проезд Центральный, д. 3	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
38	г. Красноярск, ул 52 Квартал, д. 8	ремонт крыши
39	г. Красноярск, ул 52 Квартал, д. 9	ремонт крыши
40	г. Красноярск, ул Юности, д. 27	ремонт сетей теплоснабжения
41	г. Красноярск, ул Мичурина, д. 4	ремонт сетей электроснабжения
42	г. Красноярск, ул Высотная, д. 7	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
43	г. Красноярск, ул Высотная, д. 5	ремонт сетей теплоснабжения и ГВС
44	г. Красноярск, ул им Академика Вавилова, д. 47	ремонт крыши
45	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 109	ремонт сетей электроснабжения
46	г. Красноярск, ул Западная, д. 13	ремонт крыши
47	г. Красноярск, ул им Шевченко, д. 24	ремонт или замена лифтового хозяйства
48	г. Красноярск, ул Академика Вавилова, д. 13	ремонт или замена лифтового хозяйства
49	г. Красноярск, ул Щорса, д. 69	ремонт или замена лифтового хозяйства
50	г. Красноярск, ул Юности, д. 4	ремонт или замена лифтового хозяйства
51	г. Красноярск, пр-кт Металлургов, д. 32	ремонт или замена лифтового хозяйства
52	г. Красноярск, ул им Шевченко, д. 82	ремонт или замена лифтового хозяйства
53	г. Красноярск, пр-кт Металлургов, д. 18	ремонт или замена лифтового хозяйства
54	г. Красноярск, пр-кт Металлургов, д. 10	ремонт или замена лифтового хозяйства

Окончание приложенияБ

55	г. Красноярск, пр-кт Металлургов, д. 6А	ремонт или замена лифтового хозяйства
56	г. Красноярск, ул Яковлева, д. 57	ремонт или замена лифтового хозяйства
57	г. Красноярск, ул Республики, д. 46	ремонт или замена лифтового хозяйства
58	г. Красноярск, ул им С.М. Воронова, д. 12	ремонт или замена лифтового хозяйства
59	г. Красноярск, ул Львовская, д. 33	ремонт или замена лифтового хозяйства
60	г. Красноярск, ул Ферганская, д. 7	ремонт или замена лифтового хозяйства
61	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский Рабочий, д. 161	ремонт или замена лифтового хозяйства
62	г. Красноярск, ул им Шевченко, д. 86	ремонт или замена лифтового хозяйства
63	г. Красноярск, ул Краснодарская, д. 5	ремонт или замена лифтового хозяйства
64	г. Красноярск, пр-кт им газеты Красноярский рабочий, д. 127А	ремонт или замена лифтового хозяйства
65	г. Красноярск, ул 9 Мая, д.58	ремонт или замена лифтового хозяйства