

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

« _____ » _____ 2016 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)**

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»

Разработка новых механизмов реализации муниципальной жилищной политики


Руководитель


28.06.16
подпись, дата

к.э.н, доцент

М.Б. Двинский

Выпускник


28.06.16
подпись, дата

К.А. Папикян

Красноярск 2016

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Разработка новых механизмов реализации муниципальной жилищной политики» содержит 96 страницы текстового документа, 16 таблиц, 12 иллюстраций, 2 формулы, 4 приложения, 41 использованный источник.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ, СНОС И ПЕРЕСЕЛЕНИЕ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ, МЕХАНИЗМЫ И ИНСТРУМЕНТЫ, СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ.

Цель работы: разработка и оценка социально-экономической эффективности применения новых механизмов реализации муниципальной жилищной политики.

Задачи:

- определение понятия жилищной политики;
- изучение механизмов и инструментов реализации государственной и муниципальной жилищной политики;
- анализ состояния муниципального жилищного фонда в городе Красноярске и выявление проблем, с которыми сталкивается данное муниципальное образование;
- исследование программных механизмов и мероприятий по решению выявленной проблемы и оценка эффективности реализации в городе Красноярске.

В результате были разработаны механизмы и инструменты, позволяющие решить выявленную проблему, и проведена оценка социально-экономической эффективности реализации их на территории города.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Жилищная политика в современной экономике.....	6
1.1 Сущность жилищной политики	6
1.2 Состояние жилищного фонда в Российской Федерации.....	11
1.3 Механизмы реализации государственной жилищной политики в Российской Федерации.....	20
2 Муниципальная жилищная политика в городе Красноярске	34
2.1 Состояние жилищного фонда города Красноярска	34
2.2 Инструменты реализации муниципальной жилищной политики	45
2.3 Анализ аварийного жилищного фонда города Красноярска	49
3 Разработка механизмов и инструментов муниципальной жилищной политики.....	58
3.1 Программные мероприятия и механизмы по осуществлению переселения граждан из аварийного и подлежащего сносу жилья	58
3.2 Разработка механизма переселения граждан из аварийного жилья.....	64
3.3 Оценка социально-экономической эффективности реализации предложенных мероприятий	71
Заключение	76
Список используемых источников.....	78
Приложения А-Г.....	84-90

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная политика названа одним из направлений деятельности Правительства Российской Федерации до 2018 года. Она является важнейшим элементом обеспечения эффективного социального развития как регионов, так и государства в целом. На муниципальном уровне её реализация относится к главным задачам органов местного самоуправления.

Муниципальная жилищная политика позволяет решить комплекс задач по повышению социальной стабильности в обществе, улучшению качества жизни населения. Для этого муниципалитету необходимо иметь четко сформулированную политику и механизмы ее реализации, позволяющие обеспечить осуществление целого ряда мероприятий. Однако действующие механизмы не в полной мере отвечают задачам, стоящим перед муниципальным образованием. В связи с этим совершенствование реализации муниципальной жилищной политики приобретает особую актуальность.

Цель исследования состоит в разработке и оценке социально-экономической эффективности применения новых механизмов реализации муниципальной жилищной политики.

Реализация данной цели предполагает решение следующих задач исследования:

- определение понятия жилищной политики;
- изучение механизмов и инструментов реализации государственной и муниципальной жилищной политики;
- анализ состояния муниципального жилищного фонда в городе Красноярске и выявление проблем, с которыми сталкивается данное муниципальное образование;
- исследование программных мероприятий и механизмов по решению выявленной проблемы и оценка эффективности их реализации в городе Красноярске;

– предложение новых мероприятий, позволяющих решить выявленную проблему и оценка социально-экономической эффективности реализации их на территории города.

Объектом исследования является муниципальная жилищная политика в городе Красноярске.

Предметом исследования является совокупность социально-экономических отношений, инструментов и механизмов, связанных с принятием решений, обеспечивающий реализацию муниципальной жилищной политики.

Теоретической основой работы послужили программные и нормативные документы органов государственной власти и местного самоуправления. Информационной базой исследования являются нормативно-правовые источники, информация о реализации государственных, региональных и муниципальных адресных программ, данные Федеральной службы государственной статистики, а также данные официальной статистической отчетности структурных подразделений администрации города Красноярска.

В работе использовались следующие методы исследования: количественный и качественный анализ, анализ и синтез, системный анализ процессов социально-экономического состояния исследуемого объекта, методы сравнения и обобщения.

1 Жилищная политика в современной экономике

1.1 Сущность жилищной политики

Жилищная политика названа одним из направлений деятельности Правительства Российской Федерации до 2018 года [31]. Она является важнейшим элементом обеспечения эффективного социального развития государства.

На сегодняшний день термин «жилищная политика» не раскрывается ни в одном нормативно-правовом акте РФ. В экономической литературе наиболее часто встречаются следующие определения:

– жилищная политика - это разноплановая деятельность государства, направленная на решение жилищной проблемы и реализацию прав граждан на жильё;

– жилищная политика - это составная часть социально-экономической политики страны, включающая комплекс взаимосвязанных целей, принципов, программ, механизмов и инструментов государственной, муниципальной и общественной деятельности, содействующих улучшению жилищных условий граждан и предпринимательству в жилищной сфере. [6]

Второе определение более полно отражает смысл рассматриваемого термина и позволяет определить основные цели, задачи и инструменты жилищной политики.

Цели и задачи жилищной политики формируются с учётом общих целей и задач социальной политики государства. Таким образом, стратегической целью жилищной политики является реализация права на жилище всеми категориями граждан, независимо от их доходов путём стимулирования развития рыночных отношений в жилищной сфере, осуществления мер государственной поддержки.

В современных условиях жилищная политика ставит задачу обеспечения граждан комфортным и доступным жильём, создание благоприятной среды

обитания. Отсюда неотъемлемым принципом выступает общая доступность удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с социально-экономическим положением семей и отдельных граждан.

Одной из важнейших характеристик жилищной политики является активность участия государства. Классифицируя степень воздействия государства на экономику, можно выделить четыре основных способа влияния государства на жилищную политику [39].

1. Непосредственное обслуживание. Система технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая дотации из местных бюджетов, по существу является государственной.

2. Контроль и регулирование. Государство регулирует развитие частного сектора в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения. Регулирование также необходимо в сфере инженерной инфраструктуры, где имеет место монопольный характер производства (водоснабжение, энергоснабжение, транспорт и т.д.). Государственные органы разрешают таким организациям получать разумную прибыль, но ограничивают их возможности повышать цены, поскольку общество зависит от предоставления такого рода услуг.

3. Стабилизация и развитие. Государственные органы пытаются удержать под контролем резкие колебания строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на жилищное строительство и инженерную инфраструктуру.

4. Прямое воздействие. Государство осуществляет социальную поддержку в виде субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через адресные программы.

Также значительная роль участия государства проявляется в утверждении нормативно-правовых документов. Эта деятельность имеет большое

результативное влияние на развитие жилищной политики.

Уровнями осуществления жилищной политики являются государственный (федеральный, на уровне субъекта) и муниципальный.

Предметом федеральной жилищной политики (макроуровень) является разработка общей концепции жилищной политики, определение финансовых ресурсов и экономических регуляторов, компетенции уровней управления.

Предметом субфедеральной жилищной политики (мезоуровень) - реализация основных направлений выработанной жилищной политики в субъекте РФ с учётом региональных особенностей и регулирование предоставления коммунальных услуг населению.

Предметом муниципальной жилищной политики (микроуровень) - проведение мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье: обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями, расселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, организация строительства новых жилых домов, участие в регулировании предоставления услуг и другое.

Остановимся более подробно государственной и муниципальной жилищной политике.

Государственная жилищная политика – это системный комплекс целей, задач и приоритетов, общеправовых принципов и административно-правовых норм, заложенных в основу государственного управления в сфере жилищного строительства, эксплуатации и коммунального обеспечения существующих жилых массивов в целях реализации конституционного права граждан (прежде всего социально малозащищенных групп) на жильё [6].

Целями государственной жилищной политики являются:

- обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
- осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере;

- развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов и изделий [6].

К функциям государственной жилищной политики относятся:

- регулирование нормативно-правовой базы, тарифной политики, обеспечивающих финансовую устойчивость жилищно-коммунального хозяйства;

- формирование системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере;

- социальная защита и социальные гарантии;

- техническая регламентация качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг;

- обеспечение согласованности действий на федеральном, региональном и местном уровнях [6].

Среди основных этапов проведения государственной жилищной политики можно выделить:

1. Первый этап (1991—1993 годы): создание муниципального жилищного фонда, приватизация жилья и отмена ограничений на частную собственность, создание нормативной правовой базы, определившей условия управления жилищным сектором и особенности становления рынка жилья.

2. Второй этап (1994—1996): реформирование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, внедрение адресной программы субсидий, реализация программы помощи гражданам в приобретении и строительстве жилья из региональных и местных бюджетов, создание первых товариществ собственников жилья.

3. Третий этап (1997—1998): введение единого порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, законодательное регулирование организации и финансирования рынка недвижимости, развитие ипотечного кредитования (выдача субсидий на приобретение жилья на рынке).

4. Четвертый этап (1998—2000): снижение активности на рынке жилья в связи с кризисом августа 1998 года.

5. Пятый этап (2001—2004): в ходе стабилизации экономики произошло увеличение объёмов жилищного строительства, проведение жилищной реформы, целью которой было создание условий для доступного жилья, комфортного и безопасного проживания в нём.

6. Шестой этап (2005—2010): улучшение качества жилищного фонда за счёт национального проекта «Доступное и комфортное жильё — гражданам России», Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы, создание Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

7. Седьмой этап (с 2011 года): реализация Федеральной целевой программы «Жилище», повышение доступности жилья, снижение уровня социальной напряженности в обществе, развитие системы ипотечного жилищного кредитования, привлечение средств населения и других организаций в жилищную сферу.

Муниципальная жилищная политика представляет собой совокупность систематически принимаемых решений и мероприятий по реализации государственной жилищной политики с целью удовлетворения потребностей населения в жильё [6]. Ее реализация является одной из главных задач органов местного самоуправления. На муниципальные органы власти городских округов, городских, сельских поселений в сфере жилищной политики возложены две основные задачи:

1) обеспечение жилыми помещениями из муниципального жилищного фонда на условиях социального найма малоимущих граждан, проживающих на территории муниципального образования и нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2) создание условий для жилищного строительства с целью приобретения жилья иными категориями граждан [6].

Жилищный кодекс РФ [4] и Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [10] относят к компетенции органов местного самоуправления в области

жилищных отношений следующие вопросы:

- учёт муниципального жилищного фонда;
- предоставление малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые, и наоборот;
- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- осуществление контроля использования и сохранности муниципального жилищного фонда, его соответствия установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Решение перечисленных вопросов призвано обеспечить конституционные права граждан на жильё на местном уровне.

Совершенствование государственной и муниципальной жилищной политики необходимо в целях развития жилищного сектора и обеспечения надлежащим жильём всего населения.

1.2 Состояние жилищного фонда в Российской Федерации

В соответствии со ст.19 Жилищного кодекса Российской Федерации [4] под «жилищным фондом» подразумевается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. К таким помещениям относятся:

- Жилой дом, часть жилого дома. Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

– Квартира, часть квартиры. Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

– Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

По состоянию на конец 2015 года общая площадь жилищного фонда в Российской Федерации составила 3473 млн.кв.м, в том числе в городских поселениях 2522 млн.кв.м (73% общей площади), в сельской местности - 951 млн.кв.м (27% общей площади). За период с 2011 по 2015 года темп прироста данного показателя составил 7,5%. При этом прирост жилищного фонда в городской и сельской местности практически не различается: средний темп прироста в городских поселениях 8%, в сельских – 6% (Таблица 1).

Таблица 1 – Динамика общей площади жилищного фонда РФ за 2011-2015 годы [38]

	2011	2012	2013	2014	2015	Темп прироста
Общая площадь жилищного фонда, млн.кв.м	3231	3288	3349	3358	3473	7,5%
в том числе:						
в городской местности	2333	2374	2426	2433	2522	8%
в сельской местности	898	914	923	925	951	6%

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также

предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи или проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

- жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование. [4]

Ещё одним критерием классификации жилищного фонда в российском законодательстве является форма собственности. В соответствии с ним выделяют:

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. [4]

По состоянию на 01.01.2016 года распределение по данному показателю выглядит следующим образом (Рисунок 1):

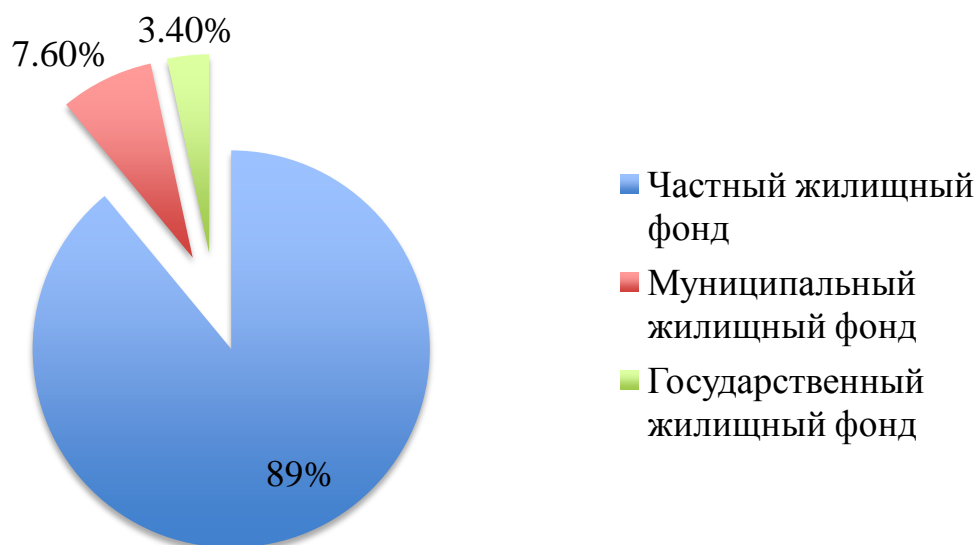


Рисунок 1 – Распределение жилищного фонда РФ по формам собственности на 01.01.2016 года, % [38]

Основным толчком к увеличению и преобладанию частного жилищного фонда над государственным и муниципальным стал процесс приватизации собственности - преобразование государственной собственности в частную собственность физических и юридических лиц. Он был положен Законом РФ от 3 июля 1991 г. №1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» (ныне утратил силу) и первой Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год (утверждена постановлением Верховного Суда РФ от 11 июня 1992 г. №2980-1) (ныне утратила силу). С начала приватизации из государственной в частную собственность было преобразовано порядка 30158 тыс. помещений (Таблица 2).

Таблица 2 – Динамика изменения количества приватизированных жилых помещений в РФ с начала приватизации [33]

	2011	2012	2013	2014	2015
Приватизировано жилых помещений (с начала приватизации, по состоянию на конец года):					
всего, тысяч	28459	28752	29156	29839	30158
в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации, %	75	76	77	78	79

По доле собственного жилья в общем числе жилых помещений Россия уже опередила развитые страны. Так, в большинстве стран Европейского союза этот показатель не превышает 60-70% и лишь в Испании, Португалии и Норвегии приближается к 80% [32].

В последние годы государственный и муниципальный жилищный фонд РФ приватизируется редко, доля частной собственности растет в основном за счёт постройки нового жилья. В 2014 году было введено 84,2 млн.кв.м жилья - 118,2% к 2013 году (71,2 млн.кв.м). В 2015 году введено в эксплуатацию 1169,4 тысяч квартир общей площадью 83,8 млн.кв.м, что составило 99,5% к соответствующему периоду предыдущего года (Рисунок 2). По прогнозам, озвученным заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Натальей Антипиной, в 2016 года данный показатель сократится до 76,2 млн.кв.м.

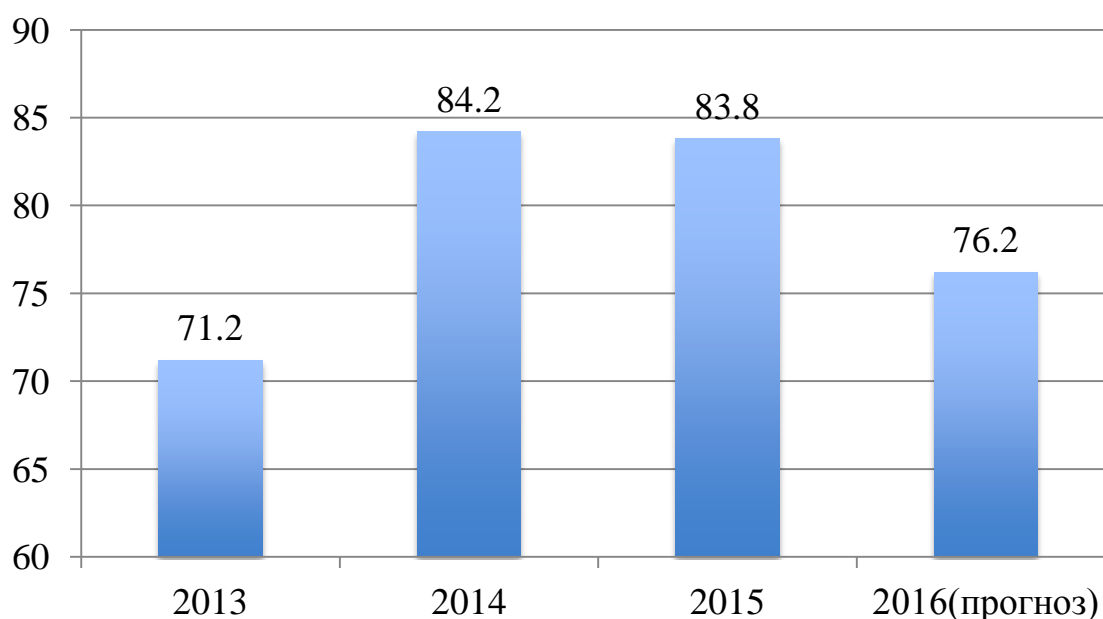


Рисунок 2 - Динамика изменения объёма ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда в РФ за 2013-2015 года и прогноз на 2016 год (на конец года), млн.кв.м [33]

Уровень строительной активности последние годы колебался в РФ в пределах 0,22-0,45 кв.м/чел. в год. В то же время опыт зарубежных стран показывает, что для кардинального улучшения жилищной обеспеченности в приемлемые сроки (на протяжении жизненного цикла одного поколения) строительная активность должна составлять около 1 кв.м/чел. в год. Например, в период интенсивного решения жилищной проблемы в Японии ежегодно строилось 0,9-1 кв.м жилья на человека, в США – 0,7-0,8 кв.м, во Франции и Германии – около 0,7 кв.м. Наиболее наглядным примером является Китай, который уже довольно длительное время поддерживает строительную активность на уровне 1 кв.м/чел [32]. Это позволило ему в последние годы обойти Россию по уровню жилищной обеспеченности, которая составляет сейчас в КНР 27 кв.м на одного жителя (В РФ по состоянию на 2015 год – 23,7 кв.м/чел.).

За период с 2011 года общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, растет с примерно постоянным темпом (Таблица 3). Средний размер жилой площади к концу 2015 года вырос на 1,1% и достиг 23,7

кв.м. Стоит отметить, что данный показатель в сельской местности больше, чем в городских поселениях. Однако данное значение меньше социального стандарта ООН (не менее 30 кв.м) и в 2-3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах. Так, в США обеспеченность жильём составляет около 75 кв.м, в Великобритании – 62 кв.м, в Германии – 45 кв.м [32].

Стоит отметить, что действующий российский федеральный стандарт социальной нормы жилья составляет всего 18 кв.м общей площади на одного проживающего (для семьи из трех и более человек).

Таблица 3 – Динамика общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в РФ за 2011-2015 года [33]

	2011	2012	2013	2014	2015
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, кв.м	22,6	23	23,4	23,4	23,7
из нее:					
в городской местности	22,1	22,5	22,9	22,9	23,3
в сельской местности	24	24,5	24,8	24,7	25

Одним из главных аспектов состояния жилищного фонда является его благоустройство. Комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях обеспечиваются за счёт коммунальных услуг. За период с 2011 по 2015 год во всём жилищном фонде наблюдается весьма значительное отставание жилых площадей, оборудованных жилищными и коммунальными услугами от фактически существующих. Кроме того, данный показатель находится в отрицательной динамике. Однако в сельской местности от возрастает (Таблица 4).

Таблица 4 – Удельный вес общей жилой площади, оборудованной различными видами жилищных и коммунальных услуг в РФ за 2011-2015 года (на конец года), % [38]

	Водопродом	Водоотведением (канализацией)	Отоплением	Газом	Горячим водоснабжением
Весь жилищный фонд					
2011	78	74	83	69	65
2012	78	74	83	69	65
2013	79	74	84	68	66
2014	80	75	84	68	66
2015	77	73	82	65	64
Городской жилищный фонд					
2011	89	87	92	67	80
2012	90	88	92	67	80
2013	90	88	92	66	80
2014	90	88	92	65	81
2015	86	84	88	62	77
Сельский жилищный фонд					
2011	48	39	60	75	25
2012	49	39	61	74	26
2013	49	40	61	74	27
2014	52	41	64	73	28
2015	54	43	65	73	30

Такой уровень благоустройства жилищного фонда России не вполне отвечает современным требованиям. Лишь 77% жилых единиц имеют водопровод, 73% – канализацию. Гораздо ниже эти показатели в сельской местности: водопроводом здесь оборудовано только 54% жилищного фонда, канализацией – 43%. Для сравнения: в США водопроводом, канализацией оборудовано практически 100% жилых единиц, а в государствах ЕС – 90-100%. Достаточно высоки в РФ лишь показатели газификации (65%), а также теплоснабжения (82%). В европейских странах со схожим климатом (Финляндия, Дания, Австрия и др.), теплоснабжение имеют 90-98% жилых помещений [32].

Еще одним важным показателем, характеризующим жилищный фонд, является площадь ветхого и аварийного жилья (Таблица 5). К 2015 году она сокращается за счёт уменьшения площадей ветхого жилищного фонда, часть которого была отремонтирована и реконструирована при финансовой поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ с использованием средств региональных и местных бюджетов, средств собственников жилых помещений; а часть перешла в категорию аварийного жилья. За рассматриваемый период площадь аварийного жилищного фонда выросла на 14%, а её удельный вес от общей площади всего жилищного фонда РФ на 5%. Единственным решением сложившейся проблемы является снос данного жилья. Однако данный процесс проходит медленно. В среднем за год сносятся примерно 0,5 млн.кв.м. И данная ситуация наблюдается во многих регионах России.

Таблица 5 – Динамика ветхого и аварийного жилищного фонда в РФ за 2011-2015 года [33]

	2011	2012	2013	2014	2015
Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, млн.кв.м	99,4	98,9	99,9	93,9	93,3
в том числе:					
ветхий	78,9	78,4	77,7	70,1	69,5
аварийный	20,5	20,5	22,2	23,8	23,8
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	3	3	3	2,8	2,7

Наиболее удобным инструментом для международных сопоставлений жилищных условий населения в различных странах является индекс Better Life, рассчитываемый Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) по 38 странам (Приложение А). Сравнение идет по трем основным индикаторам: количество комнат на человека в среднем, доля жилых помещений с основными коммунальными удобствами (процентное соотношение людей, имеющих сливные туалеты внутри дома), уровень

расходов населения на жильё (соотношение расходов на жильё и чистого скорректированного дохода семьи после уплаты налогов).

В рейтинге стран, построенном на основе данного индекса, Россия на настоящий момент занимает всего лишь 13 место (индекс 4,7). В ней в среднем на человека приходится 0,9 комнат, то есть намного меньше, чем в среднем по ОЭСР (1,8 комнаты). Что касается основных коммунальных удобств, 85,6% населения России живут в домах с туалетом, оснащённым системой смыва, что значительно ниже, чем средний уровень по ОЭСР, составляющий 97,9%. И семьи тратят в среднем 11% совокупного скорректированного дохода после уплаты налогов на оплату за жильё, что также значительно ниже среднего показателя по ОЭСР, составляющего 21%. [32]

На первом месте находятся США (индекс 7,9). В среднем на человека приходится 2,3 комнаты, что достигает почти наивысшего значения по ОЭСР. Семьи тратят в среднем 19% совокупного скорректированного дохода после уплаты налогов на оплату за жильё, что ниже среднего показателя по ОЭСР, составляющего 21%. И 99,9% населения США живут в домах с туалетом, оснащённым системой смыва, что выше, чем средний уровень по ОЭСР, составляющий 97,9%. [32]

1.3 Механизмы реализации государственной жилищной политики в Российской Федерации

Современная государственная жилищная политика в Российской Федерации определяется нормативно-правовой базой, регулирующей её, и реализуемыми государственными программами.

Государственная программа представляют собой увязанный по задачам, ресурсам и срокам осуществления комплекс научно-исследовательских, опытно-конструкторских, производственных, социально-экономических, организационно-хозяйственных и других мероприятий, обеспечивающих эффективное решение системных проблем в области государственного,

экономического, экологического, социального и культурного развития Российской Федерации [34]. Она являются одним из важнейших средств реализации политики государства, активного воздействия на его социально-экономическое развитие.

Государственная программа может включать в себя несколько подпрограмм, направленных на решение конкретных задач. Она состоит из следующих разделов [34]:

- основные цели и задачи программы с указанием сроков и этапов ее реализации, а также целевых индикаторов и показателей;
- перечень программных мероприятий;
- характеристика проблемы, на решение которой направлена целевая программа;
- обоснование ресурсного обеспечения целевой программы;
- механизм реализации целевой программы, включающий в себя механизм управления программой и механизм взаимодействия государственных заказчиков;
- оценка социально-экономической и экологической эффективности целевой программы.

На настоящий момент основной государственной программой является «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [14]. Данная программа рассчитана на 2013 - 2020 годы, а её реализация планируется в три этапа (I этап: 2013 - 2015 годы; II этап: 2016 - 2017 годы; III этап: 2018 - 2020 годы).

Основной целью программы обозначено: повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению.

Поставлены следующие задачи:

- 1) вовлечение в оборот земельных участков в целях жилищного строительства, в том числе строительство жилья экономического класса, реализация программы «Жильё для российской семьи»;

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

3) развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры; повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;

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

5) выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством, предоставление государственной поддержки на приобретение жилья молодым семьям;

6) повышение эффективности, надёжности и качества поставки коммунальных ресурсов, в том числе за счёт привлечения долгосрочных частных инвестиций;

7) обеспечение населения питьевой водой, которая соответствует требованиям безвредности и безопасности, установленным санитарно-эпидемиологическими правилами. [14]

В качестве целевых индикаторов, определяющих дальнейшую эффективность реализации программы, названы:

– обеспечение объёма ввода жилья в 2015 году - 76 млн.кв.м, в 2017 году - 93 млн. кв.м, в 2020 году - 100 млн. кв.м;

– доля обеспеченных доступным и комфортным жильём семей в общем количестве семей, желающих улучшить свои жилищные условия, в 2015 году - 22,5%, в 2017 году - 37 %, в 2020 году - 60 %;

– снижение средней стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке с учётом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года): в 2015 году - 10,6%, в 2018 году – 20%, в 2020 году – 20%;

– площадь земельных участков, вовлеченных Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства в оборот в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» [25] для жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство - не менее 7,5 тыс.га в 2013 году, не менее 5 тыс.га в 2014 году, не менее 5,5 тыс.га в 2015 году, не менее 6 тыс.га в 2016 году, не менее 6,5 тыс.га в 2017 году, не менее 7 тыс.га в 2018 году, не менее 7,5 тыс.га ежегодно в 2019 - 2020 годах;

– общая площадь земельных участков, предоставленных Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства для комплексного освоения в целях жилищного строительства - не менее 4 тыс.га в 2013 году, не менее 3,75 тыс.га ежегодно в 2014 - 2015 годах, не менее 4 тыс.га ежегодно в 2016 - 2017 годах, не менее 4,5 тыс.га в 2018 году, не менее 5 тыс.га ежегодно в 2019 - 2020 годах;

– коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек) - 2,5 года в 2015 году, 2,1 года в 2017 году, 1,8 года в 2020 году;

– доля семей, имеющих возможность приобрести жильё, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств - до 30% в 2015 году, до 40% в 2018 году, до 50% в 2020 году;

– доля ввода жилья для сдачи в наем в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах - 3,8% в 2015 году; 7,4% в 2017 году; 9,4% в 2020 году;

– доля общей площади капитально отремонтированных многоквартирных домов в общей площади многоквартирных домов, построенных до 2000 года: 2015 год - 3,6%; 2017 год - 6,2%; 2020 год - 11,6%;

– доля заемных средств в общем объёме капитальных вложений в системы водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод - 16,5% в 2015 году, 30% - в 2017 году, сохранение значения указанного

показателя к 2020 году на уровне 30%. [14]

Общий объём бюджетных ассигнований федерального бюджета государственной программы в 2013 - 2020 годах составляет 577934420,6 тыс.рублей.

Данная программа включает:

- Подпрограмму 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильём граждан России»;
- Подпрограмму 2 «Создание условий для обеспечения качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства граждан России»;
- Подпрограмму 3 «Обеспечение реализации государственной программы»;
- Федеральную целевую программу «Жилище» на 2011 - 2015 годы;
- Федеральную целевую программу «Чистая вода» на 2011 - 2017 годы. [14]

Рассмотрим более подробно некоторые из них.

Подпрограмма 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильём граждан России», основная цель которой - исполнение государственных обязательств по обеспечению жильём отдельных категорий граждан, повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения для населения.

К задачам подпрограммы относятся:

- 1) создание условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков;
- 2) расселение аварийного жилищного фонда;
- 3) переселение граждан из закрытых административно-территориальных образований;
- 4) выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём отдельных категорий граждан, установленных федеральными законами «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

В качестве ожидаемых результатов от реализации подпрограммы определено:

- достижение средней обеспеченности общей площадью жилья на уровне 28 - 35 кв.м/чел. - к 2020 году;
- снижение стоимости 1 кв.м жилья на 20% к 2018 году путём увеличения ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;
- достижение уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;
- формирование рынка арендного жилищного фонда и развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- увеличение доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жильё на рынке;
- достижение уровня соответствия жилищного фонда современным условиям энергоэффективности, экологическим требованиям, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и др.). [14]

Общий объём бюджетных ассигнований федерального бюджета подпрограммы составляет 41 154 2056,2 тыс.рублей.

Федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище» на 2015-2020 годы. Её основные цели:

- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством.
- формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;

Основные задачи:

- 1) обеспечение жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

2) создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;

3) повышение уровня обеспеченности населения жильём путём увеличения объёмов жилищного строительства;

4) предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь молодым семьям.

Важнейшим целевым индикатором определено общее количество семей граждан, улучшивших жилищные условия, - 235,22 тыс. семей; количество молодых семей, получивших свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения, - 157,36 тыс. семей. Также реализация программы должна обеспечить достижение в 2020 году следующих показателей:

– ввод 7,33 млн. кв. м в рамках мероприятий по стимулированию жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

– улучшение жилищных условий 235,22 тыс. семей в совокупности по всем мероприятиям программы, из них: 157,36 тыс. молодых семей за счёт получения свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение, строительство жилого помещения; 53,96 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством;

– совершенствование нормативной правовой базы Российской Федерации в целях повышения доступности жилья для населения; создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе. [14]

Общий объём финансирования составит 691,82 млрд. рублей, в том числе за счёт средств федерального бюджета - 357,92 млрд. рублей; за счёт средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 105,31 млрд. рублей; за счёт средств внебюджетных источников - 228,59 млрд. рублей.

Подпрограммы в рамках ФЦП «Жильё» на 2015-2020 годы:

- Подпрограмма «Обеспечение жильём молодых семей»;
- Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- Подпрограмма «Обеспечение жильём отдельных категорий граждан»;
- Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».

На настоящий момент уже есть предварительные результаты о ходе реализации данной программы по состоянию на 01.01.2016 года.

Ключевыми программными мероприятиями в 2015 году стали следующие.

По направлению «капитальные вложения»:

- обеспечение жильём спасателей аварийно-спасательных служб и аварийно-спасательных формирований МЧС России;
- обеспечение служебным жильём прокуроров и следователей;
- обеспечение жильём молодых ученых и строительство общежитий;
- обеспечение жильём иных категорий граждан Управлением делами Президента Российской Федерации на основании решений Президента Российской Федерации;
- обеспечение служебным жильём сотрудников Российской академии наук путём приобретения (строительства) служебного жилья Российской академии наук и ее региональными отделениями. [14]

По направлению «прочие нужды»:

- предоставление субсидий на приобретение жилья вынужденными переселенцами;
- предоставление субсидий на приобретение жилья гражданами – участниками ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф,

пострадавшими в результате этих аварий;

- предоставление субсидий на приобретение жилья военнослужащими, сотрудниками органов внутренних дел, подлежащими увольнению с военной службы;

- приобретение жилья гражданами, подлежащими переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в границы закрытых административных территориальных образований;

- предоставление субсидий на приобретение жилья гражданами, выезжающими из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей;

- оказание содействия в обеспечении жильём молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за счёт средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов;

- предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование мероприятий по завершению строительства и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры;

- обеспечение постоянным жильём молодых ученых путём предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений;

- обеспечение постоянным жильём федеральных государственных гражданских служащих путём предоставления единовременной субсидии на приобретение жилого помещения;

- переселение граждан, проживающих в г. Норильск и г. Дудинка Красноярского края, и модернизация коммунальной инфраструктуры г. Норильска Красноярского края;

- реализация мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья в зоне Байкало-Амурской магистрали;

- реализация мероприятий по приведению объектов г. Волгодонска в состояние, обеспечивающее безопасное проживание его жителей;

- предоставление субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию программ развития

жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

- взнос в уставный капитал Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АО «АИЖК») на реализацию программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в трудной финансовой ситуации;

- субсидии российским кредитным организациям и АО «АИЖК» на возмещение выпадающих доходов по выданным (приобретенным) ипотечным жилищным кредитам. [14]

На 2015 год заключено 432 государственных контракта (соглашения) на сумму 10803,07 млн.рублей – 70,3% от объёма годовых бюджетных назначений, в том числе по направлениям:

- «капитальные вложения» – 238 контрактов на сумму 2405,90 млн.рублей;

- «прочие нужды» – 194 контракта на сумму 8397,17 млн.рублей.

Стоимость работ, выполняемых по 20 переходящим контрактам прошлых лет составила 261,33 млн.рублей, по заключенным с 1 января 2015 года по 412 контрактам – 10541,74 млн.рублей.

Объём финансирования программы в 2015 году за счёт средств федерального бюджета составляет 29360,9 млн.рублей, в том числе по направлениям: «капитальные вложения» – 2460,28 млн.рублей, «прочие нужды» – 26900,61 млн.рублей. Освоено с начала 2015 года за счёт средств федерального бюджета 26467,50 млн.рублей – 90,1% от годовых бюджетных назначений, в том числе по направлениям: «капитальные вложения» – 2268,24 млн.рублей, «прочие нужды» – 24199,26 млн.рублей.

За 2015 год суммарные кассовые расходы государственных заказчиков из федерального бюджета на реализацию программы составили 29123,40 млн.рублей – 99,2% от годовых бюджетных назначений, в том числе «капитальные вложения» – 2424,32 млн.рублей, «прочие нужды» – 26699,08 млн.рублей.

Объём средств на реализацию мероприятий программы в 2015 году,

предусмотренный утверждённой программой по направлению «прочие нужды», за счёт средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов составляет 11742,87 млн.рублей, за счёт внебюджетных источников – 25670,7 млн.рублей.

Привлечено средств на реализацию мероприятий программы в 2015 году за счёт средств субъектов Российской Федерации и местных бюджетов по направлению «прочие нужды» в объёме 11428,68 млн.рублей – 97,3% от запланированного, за счёт внебюджетных источников в объёме 23096,51 млн.рублей – 90% от запланированного. За счёт всех источников привлечено 34525,19 млн.рублей – 92,3% от предусмотренного объёма.

По итогам 2015 года из 7 целевых индикаторов и показателей плановые значения достигнуты по 2 позициям.

Оценить эффективность реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013 – 2020 годы в целом пока не представляется возможным. Однако мы уже наблюдаем не исполнение ряда плановых показателей.

Нормативно-правовую основу государственной жилищной политики составляют следующие нормативные акты.

Конституция РФ декларирует, что реализация жилищных прав является одной из важнейших составляющих прав и свобод человека и гражданина. В соответствии со ст.40 «каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища». Согласно ст. 56 право на жилище не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения. Кроме того, ст.40 определяет, что органы государственной и муниципальной власти поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище; а малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется безвозмездно или за доступную плату из государственных, муниципальных или иных жилищных фондов. [7]

Градостроительный кодекс РФ определяет систему законодательства о градостроительстве; регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах территории страны, на обеспечение соблюдения требований охраны окружающей среды, экологической безопасности и санитарных правил при осуществлении градостроительной деятельности; регулирует вопросы застройки территорий поселений; устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила; ведёт контроль за осуществлением градостроительной деятельности и устанавливает ответственность за нарушение законодательства России о градостроительстве. [3]

Жилищный кодекс РФ определяет функции жилищного права: создание органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность; сохранность жилищного фонда и использование жилых помещений по назначению; неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища; соблюдение равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями; восстановление нарушенных жилищных прав, их судебная защита. [4]

Также Жилищный кодекс РФ определяет полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъекта и местного самоуправления в области жилищных отношений, а Градостроительный кодекс РФ - в области градостроительной деятельности.

Земельный кодекс РФ регулирует правовое положение земель, предназначенных и используемых для застройки и развития городских и сельских поселений. [5]

Закон РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» содержит правила приватизации жилищного фонда России, является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица. [24]

Также стоит упомянуть Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [22], Федеральный закон №185-ФЗ от 21.07.2007 «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [27] государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013 – 2020 [14], о которой было рассказано ранее.

На региональном уровне (в Красноярском крае) можно выделить:

– Закон Красноярского края от 19 апреля 2012 года №2-195 «О приватизации государственного имущества Красноярского края» [23];

– Закон Красноярского края от 03.03.2011 года №12-5650 «Об управлении государственной собственностью в Красноярском крае» [11], который устанавливает цели и принципы управления государственной собственностью в крае, а также порядок управления и распоряжения ею, в том числе разграничение полномочий органов государственной власти и иных государственных органов Красноярского края в сфере управления и распоряжения государственной собственностью края, порядок взаимодействия этих органов при осуществлении указанных полномочий;

– Государственная программа Красноярского края «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности» [13];

– Региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013 – 2017 годы [19].

На муниципальном уровне (город Красноярск):

– Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [10], определяющий полномочия органов власти в области местного самоуправления, определяющий вопросы местного значения;

– Устав города Красноярска [40];

– Генеральный план городского округа города Красноярск [2] (основной юридический градостроительный документ, определяющий условия формирования среды жизнедеятельности в интересах населения).

Он предусматривает устойчивое развитие города на основе взаимоувязки экологических и экономических приоритетов, определяет основные направления развития города, охрану окружающей среды, функциональное использование территории, строительное зонирование, благоустройство, создание необходимых транспортных связей и инженерной инфраструктуры.

– Правила землепользования и застройки городского округа города Красноярск [36].

– Программа «Обеспечение граждан города Красноярск жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» на 2016 год и плановый период 2017 – 2018 годов [17]. Она направлена на создание условий для устойчивого развития территорий города Красноярск, в том числе за счёт жилищного строительства, инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

– Программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярск» на 2016 год и плановый период 2017–2018 годов [18].

Она направлена на содержание жилищно-коммунального хозяйства, дорожного комплекса и объектов внешнего благоустройства города в надлежащем состоянии, обеспечение населения качественными жилищно-коммунальными услугами.

2 Муниципальная жилищная политика в городе Красноярске

2.1 Состояние жилищного фонда города Красноярска

По состоянию на 01.01.2016 года площадь жилищного фонда в городе Красноярске достигает 24895 тыс.кв.м, из которых удельный вес многоквартирных жилых домов 79% - 19667 тыс.кв.м, индивидуальных жилых домов – 18% - 4481,1 тыс.кв.м, общежитий – 3% - 746,9 тыс.кв.м (Рисунок 3). За последние два года темпы прироста по данному показателю составили 1,08 (22962,8 тыс.кв.м – площадь территорий, занимаемых объектами жилищного фонда на 01.01.2014 года).

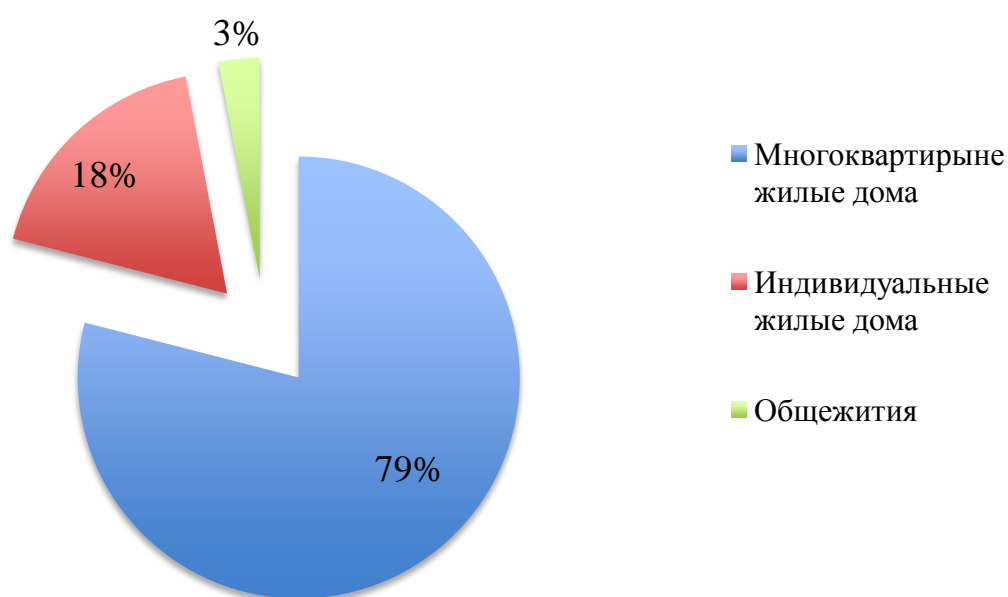


Рисунок 3 – Жилищный фонд в городе Красноярске по состоянию на 01.01.2016 года, % [35]

Общая площадь многоквартирного жилищного фонда составляет 19667 тыс.кв.м, или 7944 многоквартирных дома (Таблица 6). С 2014 она увеличилась на 8% (на 1573,4 тыс.кв.м).

Таблица 6 – Общая площадь многоквартирного жилищного фонда в городе Красноярске по состоянию на 01.01.2016 и отчетные данные за 2014-2015 года [33]

Год	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м	Общее количество многоквартирных жилых домов, ед.	Общее количество квартир в многоквартирных жилых домах, ед.
2014	18093,6	7337	405210
2015	18860,6	7601	416285
2016	19667	7944	428840

Многоквартирные дома возводятся на землях, предназначенных под жилую застройку. В соответствии с Земельным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки города Красноярска, Генеральным планом городского округа города Красноярска к таким землям относятся следующие территориальные (функциональные) зоны:

– Жилая зона – участки, предназначенные и используемые для размещения жилых домов (63279 тыс.кв.м по состоянию на 01.01.2016 г.).

– Зона многофункционального назначения – участки, предназначенные для размещения жилых домов, объектов общественного делового назначения и коммунальных объектов (6071 тыс.кв.м по состоянию на 01.01.2016 г.). [36]

Территории, используемые под объекты многоквартирного жилищного фонда, занимают около 28% от общей площади, отведенной под данные функциональные зоны (Рисунок 4).

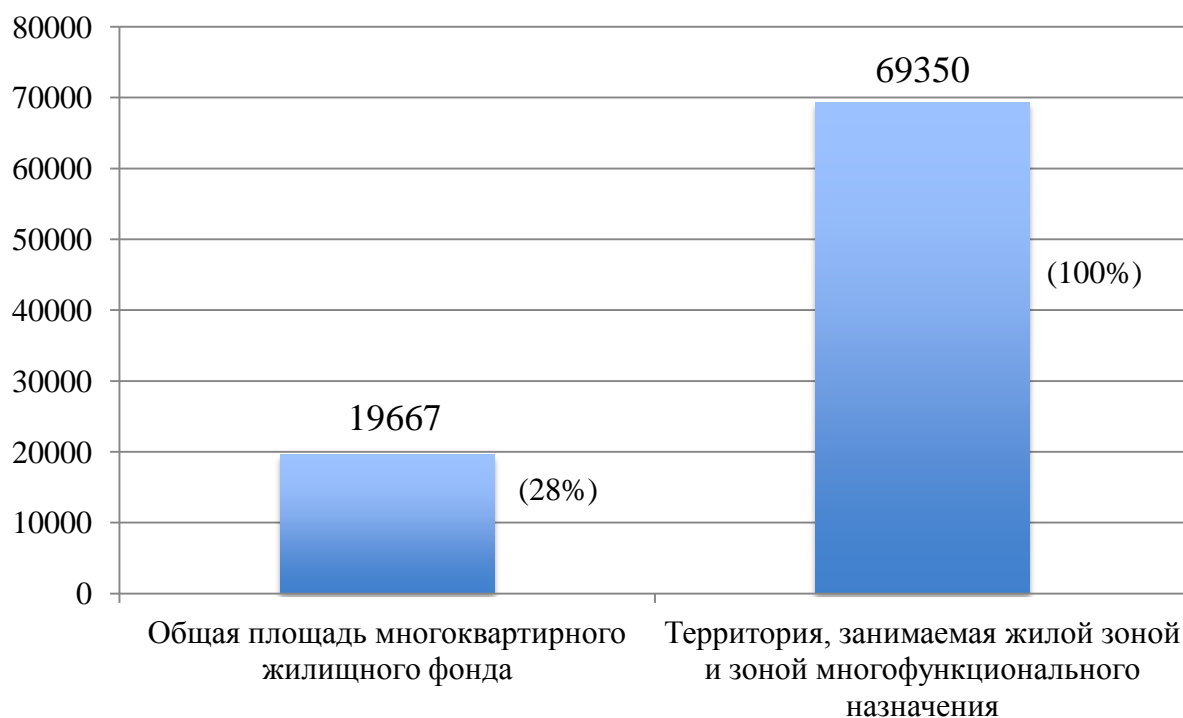


Рисунок 4 – Соотношение общей площади многоквартирного жилищного фонда к территориям, занимаемым жилой зоной и зоной многофункционального назначения, тыс.кв.м

В соответствии с п.2 ст.19 Жилищного кодекса РФ по формам собственности жилищный фонд делится на:

- государственный;
- муниципальный;
- частный.

По состоянию на конец 2015 года в распределении по формам собственности наибольшая доля от общей площади жилых помещений у частного жилищного фонда (88,8% к общей площади). Удельный вес муниципального и государственного жилищных фондов – 8,2% и 3% к общей площади соответственно (Таблица 7).

Такая картина в распределении связана с процессом приватизации собственности, начавшимся в 1991 году. За этот период было приватизировано свыше 252000 квартир. При этом пик пришелся на первые годы приватизации.

В 1993 году в собственность отошли более 49000 квартир, в 1994 – около 25000.

Таблица 7 – Распределение жилищного фонда по формам собственности в городе Красноярске по состоянию на конец 2015 года [35]

Вид собственности	Квартир	Площадь, тыс. кв. м	% к общей площади
Муниципальный жилищный фонд	38 602	1613	8,2
Государственный жилищный фонд	13 678	590	3
Частный жилищный фонд	305 560	17464	88,8

Объёмы ввода в эксплуатацию жилых домов за счёт всех источников финансирования в городе стабильно растут (Рисунок 5). Одним из факторов, благоприятно влияющих на это, является то, что с ростом курса валют многие люди желают сохранить свои сбережения именно в недвижимости и инвестируют в долевое строительство.

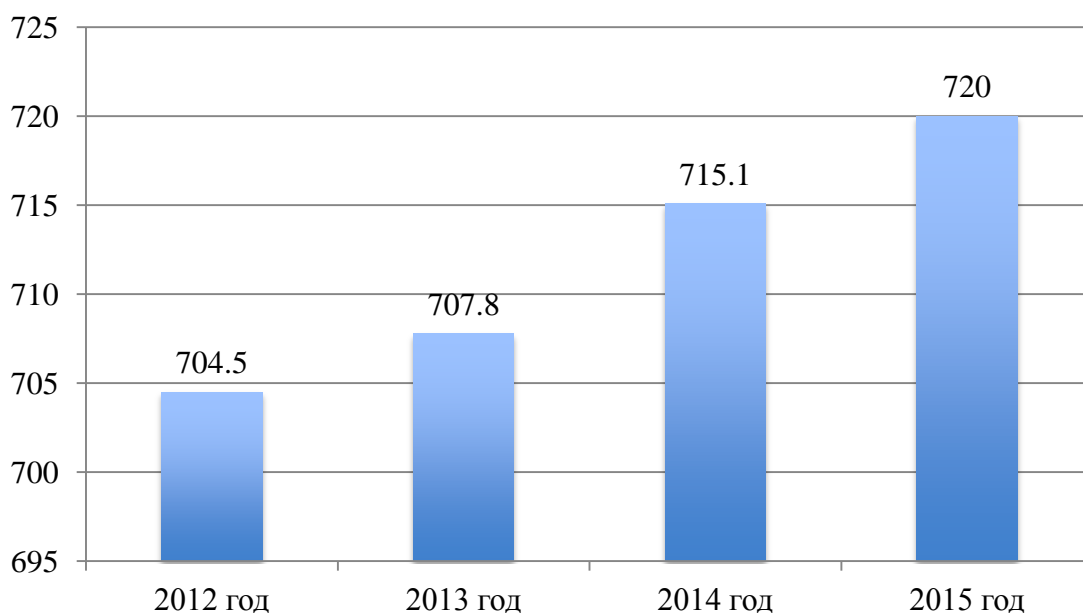


Рисунок 5 – Динамика изменения объёма ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда за 2012-2015 года (на конец года), тыс.кв.м [28]

Увеличивается и показатель, характеризующий общую площадь жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя: за 2013-2015 годы с 22,17 кв.м до 23,33 кв.м (Таблица 8). Он превышает действующий размер социальной нормы площади жилья на территории Красноярского края - 22 кв.м/чел [26]. Однако данное значение меньше социального стандарта ООН - не менее 30 кв.м/чел [32].

Таблица 8 – Динамика общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя (на конец года) [33]

Год	Общая площадь многоквартирного жилищного фонда, кв.м	Численность населения, чел.	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м
2013	22954300	1035528	22,17
2014	23793900	1052218	22,61
2015	24895000	1066934	23,33

На благоустройство жилищного фонда огромное значение оказывает его обеспеченность коммунальными услугами. Коммунальные услуги - это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни. К ним относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление и другое. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в них внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю названные услуги.

По состоянию на конец 2015 года обеспеченность коммунальными услугами жилищного фонда города Красноярска не отвечает современным требованиям, оказывая отрицательное влияние на качество жизни населения. Например, лишь 85,6% жилых помещений имеет горячее водоснабжение, 88% оборудованы канализацией, а 88,8% – центральным отоплением (Таблица 9).

Таблица 9 – Обеспеченность жилищного фонда города Красноярска коммунальными услугами на 2015 год [33]

Вид коммунальных услуг	Площадь, тыс.кв.м	% к общей площади жилых помещений
Водопровод	22 267,25	89,4
Канализация	21 896,85	88
Центральное отопление	22 108,45	88,8
Газоснабжение	3 988,6	16
Лифты	15 935,39	64
Горячее водоснабжение	21 304,55	85,6

На территории города Красноярска можно выделить три основных типа жилых зданий по материалу, используемому при строительстве, – это панельные (строительство, основанное на использовании предварительно изготовленных крупных железобетонных панелей и плит заводского производства), кирпичные (строительство, при котором все внутренние и наружные стены здания выполнены из кирпича) и деревянные (строительство, при котором используется древесина). На 2015 год наибольшая доля от общей площади жилых помещений приходится на кирпичное строительство – 45% (11190 тыс.кв.м); 31% - на панельное (7601,3 тыс.кв.м); и всего 1% (263,6 тыс.кв.м) – на деревянное (Рисунок 6).

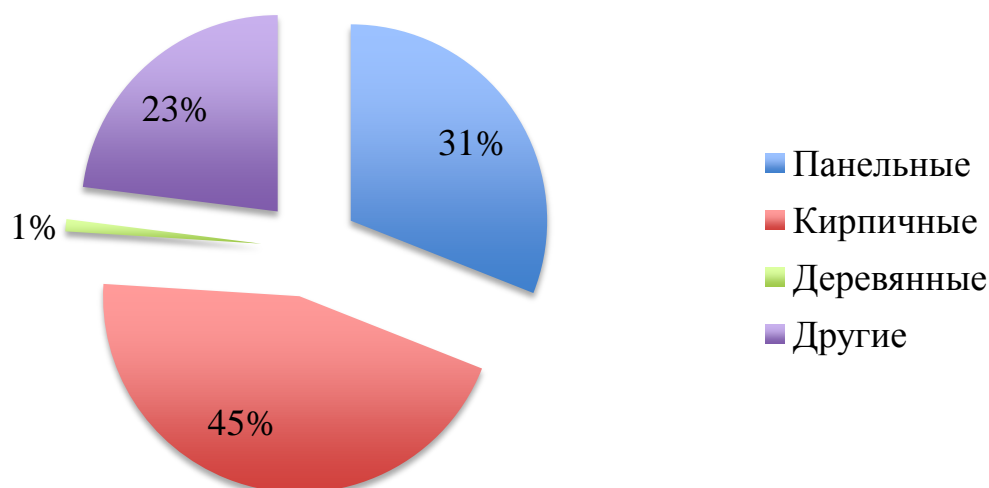


Рисунок 6 - Состав жилищного фонда города Красноярска по типам зданий на 2015 год, % [28]

Состояние жилищного фонда также во многом определяет срок эксплуатации домов. На 2015 год (по имеющимся данным) жилые здания площадью 7594,5 тыс.кв.м имеют срок службы от 20 до 50 лет, 7374,9 тыс.кв.м – более 50 лет (Таблица 10).

Таблица 10 – Срок эксплуатации жилых домов на 2015 год, тыс.кв.м [35]

Тип зданий	Срок службы, лет				
	более 50	50 - 20	20 - 10	10 - 5	менее 5
Панельные	1831,1	3175,6	802	846	946,6
Кирпичные	3872,3	3610,4	1100	1250	1357,3
Деревянные	1671,55	808,5	61	59	35,8

Физический износ (утрата конструкций, элементов, системой инженерного оборудования и здания в целом первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека) большинства жилых домов, выстроенных до 60-х годов прошлого столетия, достигает более 60%, что в соответствии с ВСН 53-

86(р) [1] и Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [20] позволяет отнести их к ветхому и непригодному для проживания (аварийному).

Ветхий жилищный фонд – это жилые дома из полносборных конструкций, строительные конструкции и инженерное оборудование которых достигли ветхого состояния, но несущая способность зданий в целом не исчерпана. Дальнейшая эксплуатация не является безопасной. Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования, определенный квалификационной комиссией, составляет более 61%.

Аварийный жилищный фонд – это жилые дома, в которых техническое состояние стен, несущих конструктивных элементов и основания аварийное. Дальнейшая эксплуатация жилых домов представляет непосредственную опасность для жизни людей. Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования составляет:

- для полносборных, кирпичных и каменных зданий свыше 70%;
- для деревянных зданий и зданий со стенами из местных материалов свыше 65% [20].

К сегодняшнему дню аварийными и подлежащими сносу было признано 400 многоквартирных жилых домов общей площадью 148,58 тыс.кв.м, в которых зарегистрировано 8977 жителей [28]. Основной процент таких строений приходится на одноэтажную и двухэтажную деревянную застройку. Значительное количество объектов находится в Октябрьском, Свердловском, Ленинском и Центральном административном районах, что объясняется более ранним освоением территории.

Объём капитальных вложений в городе Красноярске на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в 2015-2017 годах за счёт всех источников финансирования по прогнозам составит 55,16 млрд.рублей, из них на строительство и реконструкцию – 53,81 млрд.рублей [37].

В рамках деятельности отдельных строительных организаций уже проводятся следующие работы в отношении объектов жилищного строительства, расположенных в различных районах города.

Центральный район.

– Строительство микрорайона «Яблони» в жилом районе Покровский, застройщик ООО ФСК «Монолитинвест». Общая площадь жилья в микрорайоне составит около 200 тыс.кв.м.

– Строительство в жилом районе Покровский, застройщик ООО УСК «Сибиряк». Возведение более 30 домов.

– Строительство на набережной Енисея (район Дворца Бракосочетаний) – два 33-этажных домов с подземной 4-уровневой парковкой на 247 мест, застройщик ООО «Диалектика» с общей мощностью комплекса на 180 квартир. Ввод в эксплуатацию запланирован в 2018 году.

Кировский район.

В 2013 году 17,12 тыс.кв.м жилой площади:

– ЗАО «КБС-ЛД» – 9-ти этажный жилой дом по ул.Павлова-Добролюбова на 114 квартир, мощностью 3,35 тыс.кв.м.

– ООО «СК «Сиблидер» – 10-ти этажный жилой дом на 133 квартиры по ул.Вавилова, 31, мощностью 8,72 тыс.кв.м.

– ОАО «Агат» – 10-ти этажный жилой дом на 162 квартиры по ул.Добролюбова-Щорса-Котовского-Кутузова, мощностью 5,05 тыс.кв.м.

В 2014 году 13,59 тыс.кв.м жилой площади:

– ООО «СК «Сиблидер» – 12-ти этажный жилой дом №3 на 128 квартиры по ул.Затонская-Вавилова-Семафорная (участок №3), мощностью 8,54 тыс.кв.м.

– ОАО «Агат» – 10-ти этажный жилой дом на 162 квартиры по ул.Добролюбова-Щорса-Котовского-Кутузова, мощностью 5,05 тыс.кв.м.

В 2015 году застройщиками новое строительство не планируется, будет продолжено строительство, начатое в 2011-2014 годы, планируется ввести 44,75 тыс.кв.м жилой площади:

– ООО «СК «Сиблидер» - 24-х этажный жилой дом №12а на 150 квартир по ул.Затонская-Вавилова-Семафорная, мощностью 9,3 тыс.кв.м; 24-х этажный жилой дом №12 на 150 квартир по ул.Затонская-Вавилова-Семафорная, мощностью 9,29 тыс.кв.м; 7-ми этажный жилой дом №4а на 84 квартиры по ул.Шелковая, мощностью 4,88 тыс.кв.м.

– ООО «Ситек Строй» – 16-ти этажный жилой дом по ул.Павлова-Добролюбова на 88 квартир (секция БС1), мощностью 11 тыс.кв.м.

В 2016 году застройщиками района новое строительство не планируется.
Октябрьский район.

В районе активно ведется строительство следующих жилых комплексов и жилых домов:

- жилой комплекс «Эдельвейс», застройщик ООО СК «Реставрация»;
- жилой комплекс «Ботанический», застройщик ЗАО ПСК «СОЮЗ»;
- жилой комплекс «Орбита», застройщик ООО «Красстрой-центр»;
- жилой дом по адресу мкрн. Высотный, застройщик ООО «ССК»;
- жилой дом по ул.Дачная, застройщик ООО СК «Реставрация»;
- жилые дома по адресу ул.Бебеля-Спартаконцев-Радищего-Ладо Кецховели, застройщик ООО «Строитель-С».

Железнодорожный район.

В 2013 году введены 4 жилых дома:

- 2 очередь многоэтажного ж/д №2 по ул.Новосибирская – ул.Куйбышева – пер.Отважный – ул.Новой Жизни – пер.2-й Отважный (5,9 тыс.кв.м);
- 11-ти этажный жилой дом по ул.Ломоносова, 11-15 (5,9 тыс.кв.м);
- 10-ти этажный жилой дом по ул.Пушкина – ул.К.Маркса – ул.Гоголя (5,9 тыс.кв.м);
- Многоэтажный жилой дом по ул.Калинина, 13А-15 (5,6 тыс.кв.м).

В 2014 году:

– Многоэтажный жилой дом по ул.Новосибирская – ул.Куйбышева – пер.Отважный – ул.Новой Жизни – пер.2-й Отважный (9,84 тыс.кв.м);

– Завершение строительства жилого кирпичного комплекса «Толстого» класса жилья «Комфорт» и «Премиум» – проект Группы строительных компаний «Арбан» (2,61 тыс.кв.м).

В 2015 году:

– 16-ти этажного жилого дома в жилом комплексе «Славянский» (9,2 тыс.кв.м);

– 16-ти этажного жилого дома по ул.Железнодорожников, 22Д (10,9 тыс.кв.м).

В 2016 ожидается ввод:

– 16-ти этажного жилого дома в жилом комплексе «Славянский» (9,8 тыс.кв.м);

– Многоэтажного жилого дома по ул.Копылова-Гоголя-Ленина (10тыс.кв.м);

Ленинский район.

В 2013 году завершено строительство дома №1 по ул.Коломенская-Мичурина (заказчик ООО «Компания «Арбан») и жилого дома по ул.26 Бакинских комиссаров, 5г. Кроме этого, ведется строительство еще одного дома по ул.Коломенская-Мичурина (заказчик ООО «Компания «Арбан»). Продолжается строительство жилых домов: по ул.26 Бакинских комиссаров, 5г, общей площадью 20,65 тыс.кв.м (заказчик ООО «Уютный дом»), по ул.Паравозная, 2, площадью 6,17 тыс.кв.м (заказчик ООО «КрасИнвест») и по ул.Шевченко, 1, три жилых дома общей площадью 34,3 тыс.кв.м (заказчик ООО «МонтажСтрой»).

В 2015 году продолжалось строительство жилого дома №2 по ул.Коломенская-Мичурина (заказчик ООО «Компания «Арбан»). Запланирован ввод 3 жилых домов по ул.Шевченко, 1, общей площадью 31,3 тыс.кв.м (заказчик ООО «МонтажСтрой»).

В 2016 году продолжится строительство жилого дома №2 по ул. Коломенская-Мичурина (заказчик ООО «Компания «Арбан»).

Советский район.

- в 2013 году введено более 137 тыс.кв.м жилой площади;
- в 2014 году введено более 192,6 тыс.кв.м;
- в 2015 году введено более 168 тыс.кв.м жилой площади;
- в 2016 году запланировано ввести более 299 тыс.кв.м жилой площади.

[37]

2.2 Инструменты реализации муниципальной жилищной политики

Осуществление муниципальной жилищной политики в городе Красноярске основано на реализации ряда программ.

На начало 2016 года основной является муниципальная программа «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» [17] на 2016 год и плановый период 2017 - 2018 годов.

Главной целью программы определено создание условий для устойчивого развития территорий города Красноярска, в том числе за счёт жилищного строительства, строительства коммунальной, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.

Для этого необходимо:

- 1) рациональное и эффективное использование территории города, создание предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, создание благоприятного инвестиционного климата;
- 2) рациональное и эффективное освоение территорий города;
- 3) повышение доступности жилья и улучшение жилищных условий граждан, проживающих на территории города Красноярска;

4) создание необходимых условий для эффективной реализации Программы, ответственного и прозрачного управления финансовыми ресурсами в рамках выполнения установленных полномочий и функций;

5) улучшение архитектурного облика города;

6) оптимизация дорожного движения с разгрузкой наиболее напряженных транспортных магистралей.

Программа включает в себя ряд отдельных подпрограмм:

– Подпрограмма 1 «О территориальном планировании, градостроительном зонировании и документации по планировке территории города Красноярска»;

– Подпрограмма 2 «Вовлечение территорий в градостроительную деятельность»;

– Подпрограмма 3 «Дом»;

– Подпрограмма 4 «Обеспечение реализации муниципальной программы».

В качестве целевых индикаторов названы следующие:

– общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию: 2016 год – 735000 кв. м; 2017 год – 740000 кв. м; 2018 год – 745000 кв. м;

– общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя: 2016 год - 25,18 кв. м; 2017 год - 26,14 кв. м; 2018 год - 27,04 кв. м;

– удельный вес стоимости 1 кв.м вновь построенного муниципального жилья по отношению к стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке: 2016 год - 74,78%; 2017 год - 75,55%; 2018 год - 74,98%. [17]

Общий объем финансирования Программы – 8900,55 млн.рублей (Таблица 11).

Таблица 11 – Объёмы и источники финансирования программы [30]

Год	Всего, млн.руб.	В том числе					
		из федерально го бюджета		из бюджета города		из краевого бюджета	
	млн.руб.	%	млн.руб.	%	млн.руб.	%	
2016	2 682,11	1 187,3	58%	1 293,46	48 %	1 388,66	33%
2017	2 270,58	878,06	42%	976,28	36%	1 294,29	31%
2018	1 882,50	0	0%	411,79	16%	1 470,72	36%
Итого	8900,55	2065,36	23%	2 681,52	30%	4 153,67	47%

Среди четырёх подпрограмм наибольший весом в рамках рассматриваемой темы является подпрограмма 4 «Обеспечение реализации муниципальной программы» [17], основная цель которой - рациональное и эффективное освоение территорий города.

Среди основных задач названы:

- 1) использование механизма развития застроенных территорий;
- 2) обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях развития строительства;
- 3) изменение категории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

При реализации подпрограммы планируется достижение следующих результатов:

- количество выданных разрешений на строительство, всего - 1170 ед.;
- количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, всего - 1080 ед.;
- количество территорий, вовлеченных в «Развитие застроенных территорий», всего - 45 ед.;
- количество семей, переселенных из аварийного жилищного фонда за счёт средств инвесторов (в рамках РЗТ), - 606 семей;
- количество аварийных домов, снесенных в городе Красноярске за счёт средств инвесторов (в рамках РЗТ), - 51 дом.

Подпрограмма финансируется за счёт средств городского (357 млн.рублей), краевого (672 млн.рублей) и федерального (982 млн.рублей) бюджетов. [17]

Еще одной муниципальной программой в рамках осуществления жилищной политики является программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска» [18] на 2016 год и плановый период 2017 - 2018 годов, основная цель которой - содержание жилищно-коммунального хозяйства, дорожного комплекса и объектов внешнего благоустройства города в надлежащем состоянии, обеспечение населения качественными жилищно-коммунальными услугами.

Для этого необходимо:

1) обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан в жилых домах, формирование рынка услуг по управлению многоквартирными домами и обеспечение доступности предоставляемых коммунальных услуг;

2) создание условий для стабильной работы объектов коммунальной инфраструктуры и их бесперебойного функционирования;

3) повышение уровня внешнего благоустройства территории города, выполнение природоохранных мероприятий, содержание местной системы оповещения при возникновении происшествий и чрезвычайных ситуаций;

4) содержание и ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения;

5) благоустройство и инфраструктурное развитие объектов в период подготовки к проведению XXIX Всемирной зимней универсиады 2019 года;

6) обеспечение эффективного управления реализацией программы. [18]

В качестве целевых индикаторов названы:

– отношение предъявленной населению платы за жилищно-коммунальные услуги к фактическим затратам на их оказание в 2016 году - 92,61%, в 2017 году - 92,61%, 2018 году - 92,61%;

– доля бесхозных объектов инженерной инфраструктуры, переданных на содержание в ресурсоснабжающие организации (за

исключением объектов газового хозяйства). Ежегодно планируется передавать на содержание в ресурсоснабжающие организации все выявляемые бесхозные объекты. В 2016 году показатель составит 100%, в 2017 году - 100%, в 2018 году - 100%;

– доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения снизится с 68,85% в 2016 году до 67,91% в 2018 году;

– количество деревьев на территории города. Планируется довести количество деревьев с 1015 тыс.шт. в 2016 году до 1045 тыс.шт. в 2018 году.
[18]

Общий объём бюджетных ассигнований на реализацию программы в 2016 - 2018 годах составляет 11 389,43 млн.рублей (Таблица 12).

Таблица 12 - Объёмы и источники финансирования программы [30]

Год	Всего, млн.руб.	В том числе			
		из бюджета города		из краевого бюджета	
		млн.руб.	%	млн.руб.	%
2016	4 683,22	3 184,77	68%	1 498,45	32%
2017	3 594,01	2 110,09	58,7%	1 483,91	41,3%
2018	3 112,20	2 201,38	70,7%	910,83	29,3%
Итого	11 389,43	7 496,24	65,8%	3 893,19	34,2%

Дать первые оценки эффективности реализации рассмотренных программ можно будет лишь на конец 2016 года.

2.3 Анализ аварийного жилищного фонда города Красноярск

В ходе анализа состояния жилищного фонда города Красноярск было определено, что на сегодняшний день 5% от общей площади многоквартирных жилых домов признано аварийными и подлежащими сносу. Это 400 жилых домов общей площадью 148,58 тыс.кв.м, в которых зарегистрировано 8977

жителей (Рисунок 7). Основной процент таких строений приходится на одноэтажную и двухэтажную деревянную застройку. Значительное количество объектов находится в Октябрьском, Свердловском, Ленинском и Центральном административных районах, что объясняется более ранним освоением территории.

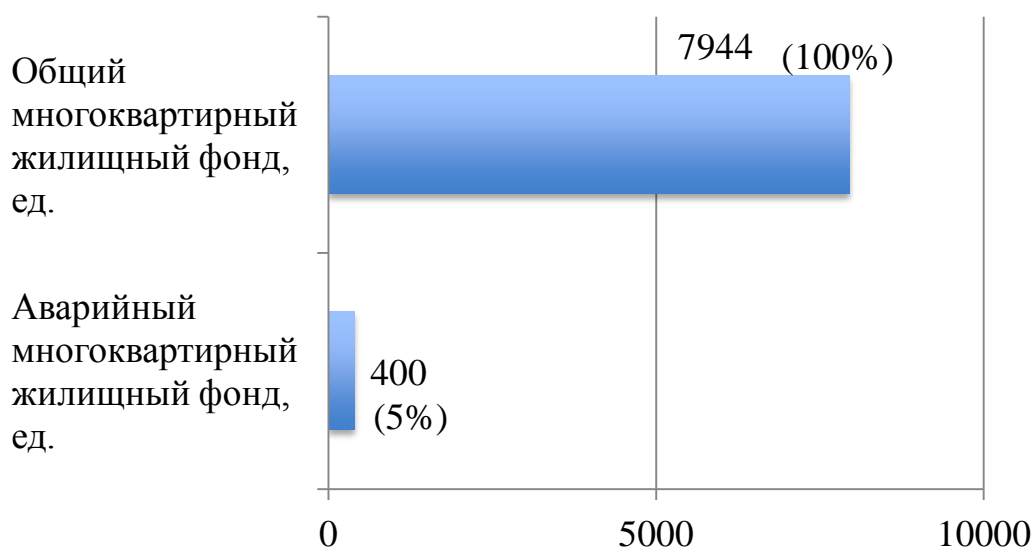


Рисунок 7 – Доля аварийных от общего количества многоквартирных жилых домов по состоянию на 01.03.2016 года

Само понятие «аварийного жилья» точно не раскрывается в законодательстве РФ. Однако активно используется в различных нормативно-правовых актах, а также государственных, региональных и муниципальных программах.

Единственное упоминание о данном термине встречается в Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004 [8]. Согласно данному пособию аварийное состояние здания - это состояние, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих. При этом аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие

естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчётную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Признание жилья аварийным и подлежащим сносу осуществляется на основании Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [20]. Согласно этому Положению на уровне муниципального образования создается межведомственная комиссия, которая впоследствии принимает решение о непригодности помещения для проживания и расселении жильцов.

В соответствии с п.10 ст.32 Жилищного кодекса РФ [4] признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления исполнительным органом к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок (6 месяцев). В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Порядок выселения из аварийного жилья зависит от того, к какой категории данное жильё принадлежит: частный, государственной или муниципальный жилищный фонд.

При выселении жители могут претендовать на следующие «компенсационные меры»:

- предоставление иного жилья по договору социального найма;
- предоставление равноценного жилого помещения (если выселяется собственник);

– выплата выкупной цены.

Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма, должны быть в виде отдельной квартиры в фонде социального пользования (или комнаты). Причем размер предоставляемого жилья должен соответствовать нормам жилой площади, которые положены семье на день принятия распоряжения о выселении, и не может быть меньше той площади, которая была в старой квартире.

При предоставлении собственнику жилья должны также учитываться следующие факторы: размер общей площади и количество комнат – не меньше, чем в ранее занимаемой квартире.

Также ст.32 Жилищного кодекса РФ [4] предусматривает положение о том, что гражданину вместо предоставляемого жилья в случае выселения может быть выплачена выкупная цена. Выкупная цена включает в себя рыночную стоимость квартиры плюс убытки, понесенные собственником в связи с переездом, оформление правоустанавливающих документов на квартиру, в том числе, упущенную выгоду.

Для решения проблемы переселения граждан из аварийных домов на территории города Красноярска осуществлялись следующие мероприятия.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [22] и в соответствии с федеральным законом №185-ФЗ от 21.07.2007 «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [27] на территории Красноярского края действует региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013 – 2017 годы [19]. В рамках которой в городе Красноярске утверждена муниципальная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске» на 2013–2017 годы [16].

Приоритет для включения в Программу имеют многоквартирные жилые дома, признанные до 1 января 2012 года в установленном порядке аварийными,

для собственников жилых помещений, в которых истек установленный муниципальным образованием разумный срок сноса таких домов собственниками, а также многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными, все жилые и нежилые помещения в которых являются муниципальной собственностью.

Гражданам, переселяемым из занимаемых по договорам социального найма жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, предоставляются жилые помещения в построенных многоквартирных домах и жилые помещения, приобретенные у застройщиков жилых помещений в соответствии со статьями 86, 87, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственникам жилья предоставляются жилые помещения в построенных многоквартирных домах и жилые помещения, приобретенные у застройщиков жилых помещений, по договорам мены взамен изымаемых жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, а также производится возмещение за изымаемые жилые помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Основными целями Программы являются:

- финансовое и организационное обеспечение переселения граждан из многоквартирных домов города Красноярска, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации;
- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- повышение эффективности реформирования жилищно-коммунального хозяйства. [16]

Общий объем финансирования Программы на 2013–2017 годы составляет 2 627 060 150,56руб., в том числе:

1. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» – 2 177 401 748,80 рублей (Приложение Б), в том числе:

- 1-й этап: 2013 год – 531 827 338,18 руб.;
- 2-й этап: 2014–2015 годы – 905 406 811,90 руб.;
- 3-й этап: 2015–2016 годы – 740 167 598,72 руб.

2. Переселение граждан из аварийных жилых домов в рамках Государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильём граждан Красноярского края» от 30.09.2014 №514-п в сумме 131 084 149,18 рублей [12], в том числе:

- 2013 год: 50 471 946,42 руб.,
- 2014 год: 80 612 202,76 руб.

3. Переселение граждан из аварийных жилых домов за счёт средств бюджета города в г. Красноярске – 318 574 252,58 руб.:

- 2013 год: 26 302 834,99 руб.;
- 2014 год: 37 118 872,68 руб.;
- 2015 год: 155 780 541,36 руб.;
- 2016 год: 65 205 203,60 руб.;
- 2017 год: 34 166 799,95 руб. [16]

В результате выполнения мероприятий Программы в городе Красноярске планируется выполнить.

1. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» переселение граждан из аварийного жилищного фонда в г. Красноярске:

- переселение 3364 человек из 117 аварийных жилых домов;
- строительство 1100 жилого помещения;
- приобретение 46 жилых помещений;

- возмещение за изымаемые жилые помещения 11 семьям.

Мероприятие реализуется в течение 2013–2016 годов в три этапа:

- 1-й этап: 2013 год;
- 2-й этап: 2014–2015 годы;
- 3-й этап: 2015–2016 годы.

2. В соответствии с постановлением Правительства Красноярского края от 30.09.2013 №514-п «Об утверждении государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильём граждан Красноярского края» за счёт средств краевого бюджета:

- переселение 172 человек из 8 аварийных жилых домов;
- строительство 72 жилых помещений.

Мероприятие реализуется в течение 2014–2016 годов.

3. Переселение граждан из аварийных жилых домов за счёт средств бюджета города в г. Красноярске:

- строительство 162 жилых помещений;
- приобретение 7 жилых помещений;
- возмещение за изымаемые жилые помещения 17 семьям;
- переселение 579 человек из 15 аварийных жилых домов. [16]

Мероприятие реализуется в течение 2013–2017 годов.

На сегодняшний день на территории города Красноярска данная Программа частично выполнена: досрочно завершена региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013 – 2017 годы. На начало 2016 года были переселены 3364 человек из 117 аварийных домов (Приложение В) и построено 5 жилых домов [28]:

- жилой дома по ул. Тимошенкова, 6 – 211 квартир;
- жилой дома по ул. Тимошенкова, 8 – 127 квартир;
- жилой дом по ул.Спартаковцев – 63 квартиры;

- жилой дом №1 в мкрн. Солнечный (ул.40 лет Победы, 33) – 273 квартир;
- жилой дом по ул.Кишиневской (ул.Кишиневская, 4а) – 179 квартир.

Высвободившиеся после сноса аварийных домов земельные участки планируется использовать по следующим назначениям:

- жилая застройка, 77 участков;
- нежилая застройка, 16 участков
- санитарная зона, 4 участка;
- промышленная застройка, 20 участков (Рисунок 8).

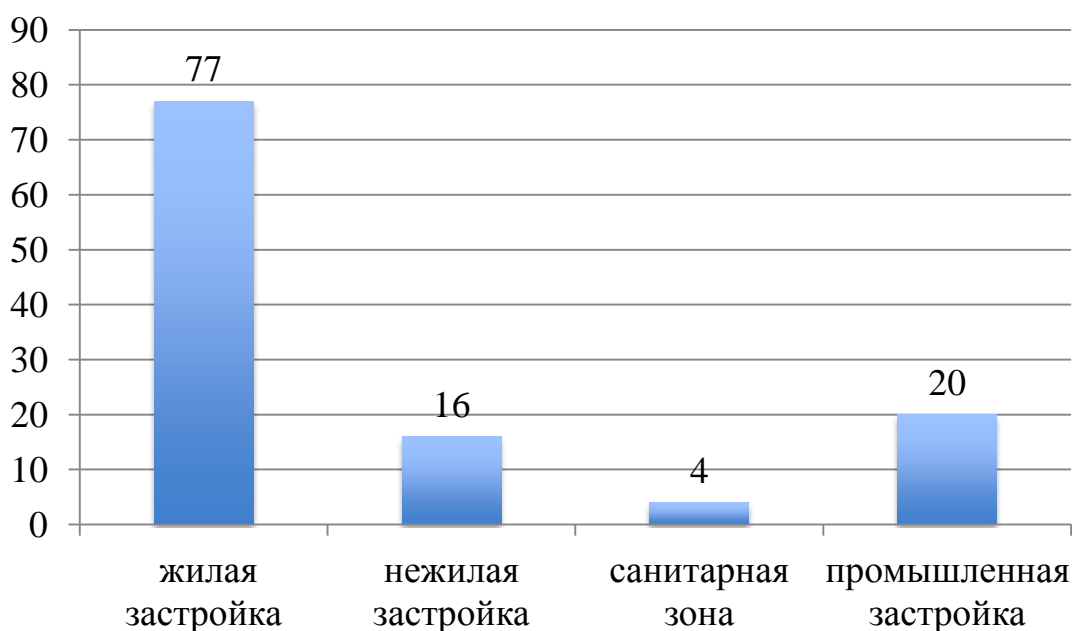


Рисунок 8 - Планируемое использование высвободившегося земельного участка, единицы (Приложение В)

Однако данная Программа распространяется лишь на многоквартирные жилые дома, признанные аварийными до 01.01.2012 года. К сегодняшнему дню их стало больше на 293 дома (Рисунок 9). Физический износ этих домов составляет 65-80% (Приложение Г).

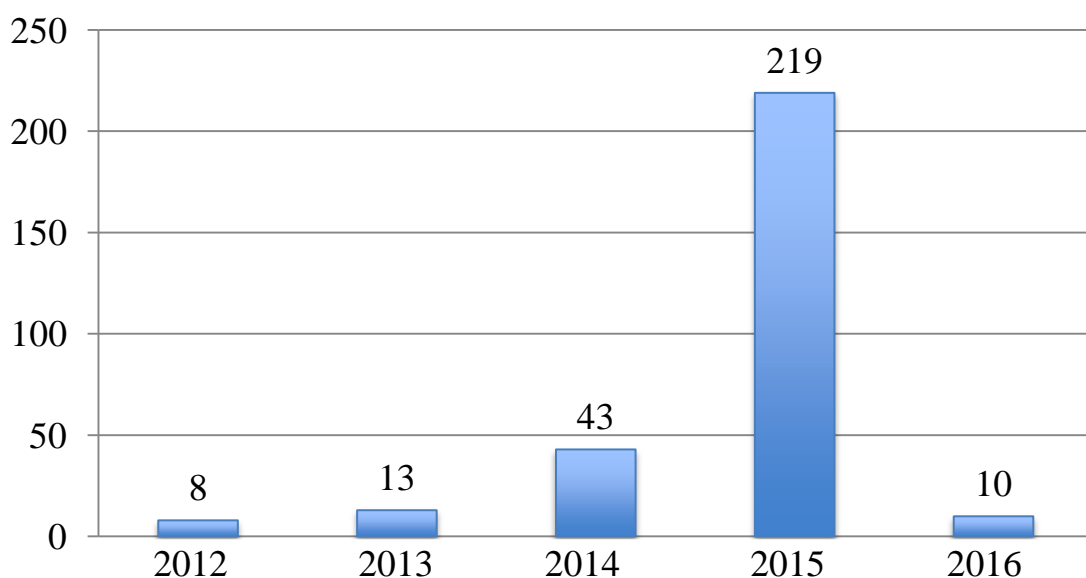


Рисунок 9 – Распределение жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, за период с 01.01.2012 года по начало апрель 2016 года, единицы (Приложение Г)

Вопрос дальнейшей их судьбы остаётся открытым. Его отягощает тот факт, что количество аварийных и подлежащих сносу домов с каждым днем увеличиваются, в скором времени к ним присоединятся некогда ветхие «хрущёвки», общей площадью 69,5 тыс.кв.м [28].

Таким образом, проблема с переселением из аварийного жилья является весьма острой для нашего города, так как жильё такого типа не только ухудшает внешний облик города, понижает инвестиционную привлекательности территорий, но и является одним из источников социальной напряженности, поскольку большинство проживающих в ветхих и аварийных домах граждан не в состоянии в настоящее время самостоятельно приобрести жильё.

3 Разработка механизмов и инструментов муниципальной жилищной политики

3.1 Программные мероприятия и механизмы по осуществлению переселения граждан из аварийного и подлежащего сносу жилья

Как было установлено в предыдущей главе, на сегодняшний день после 01.01.2012 года признано аварийными и подлежащими сносу ещё 293 жилых многоквартирных дома. Для решения проблемы, связанной с освобождением города от непригодных для эксплуатации домов и переселением проживающих в них людей, администрацией города Красноярска реализуются два мероприятия.

Помимо переселения граждан в рамках реализации городских, краевых и федеральных программ, городом ведутся мероприятия по развитию застроенных территорий. Проект развития застроенных территорий, получивший старт в конце 2014 года, позволяет не только значительно увеличить объёмы расселения, но и способствует преобразованию городских территорий, делая их эстетически привлекательными и функционально удобными для граждан.

В соответствии со ст.46.1 Градостроительного кодекса РФ [3] развитие застроенных территорий (далее – РЗТ) осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), а также в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. На территории города Красноярска органом, принимающим данное решение, является департамент

градостроительства, а также комиссия по организации работы по развитию застроенных территорий, действующая в рамках Распоряжения администрации города Красноярска от 31 октября 2013 г. №244-р «Об утверждении регламента взаимодействия органов администрации города при принятии решений и проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий» [21].

Решение о РЗТ может быть принято, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;
- многоквартирные дома, реконструкция или снос которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утверждённых представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, впоследствии могут быть расположены не только жилые дома, но и иные объекты строительства, размещение которых разрешено на территории конкретного земельного участка.

По состоянию на май 2016 года по схеме РЗТ предполагается снести и расселить по всем районам города 71 аварийных объектов жилищного фонда [28]. Преимущественно на территории Центрального (16 жилых домов) и Советского (15 жилых домов) районов (Рисунок 10). Из них по 13 жилым домам уже заключены договора о развитии застроенных территорий. Данные договора заключаются между органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории (администрацией города Красноярска в лице заместителя Главы города – руководителя департамента градостроительства), и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор (инвестором). Инвестор должен выполнить обязательства по развитию застроенных территорий, а администрация - создать необходимые для этого условия. Снос аварийных домов осуществляется за счёт средств местного бюджета в рамках муниципальной адресной программы (рассмотренной в

предыдущей главе), а обязательства по расселению и дальнейшему «преобразованию» территорий берёт на себя застройщик (инвестор).

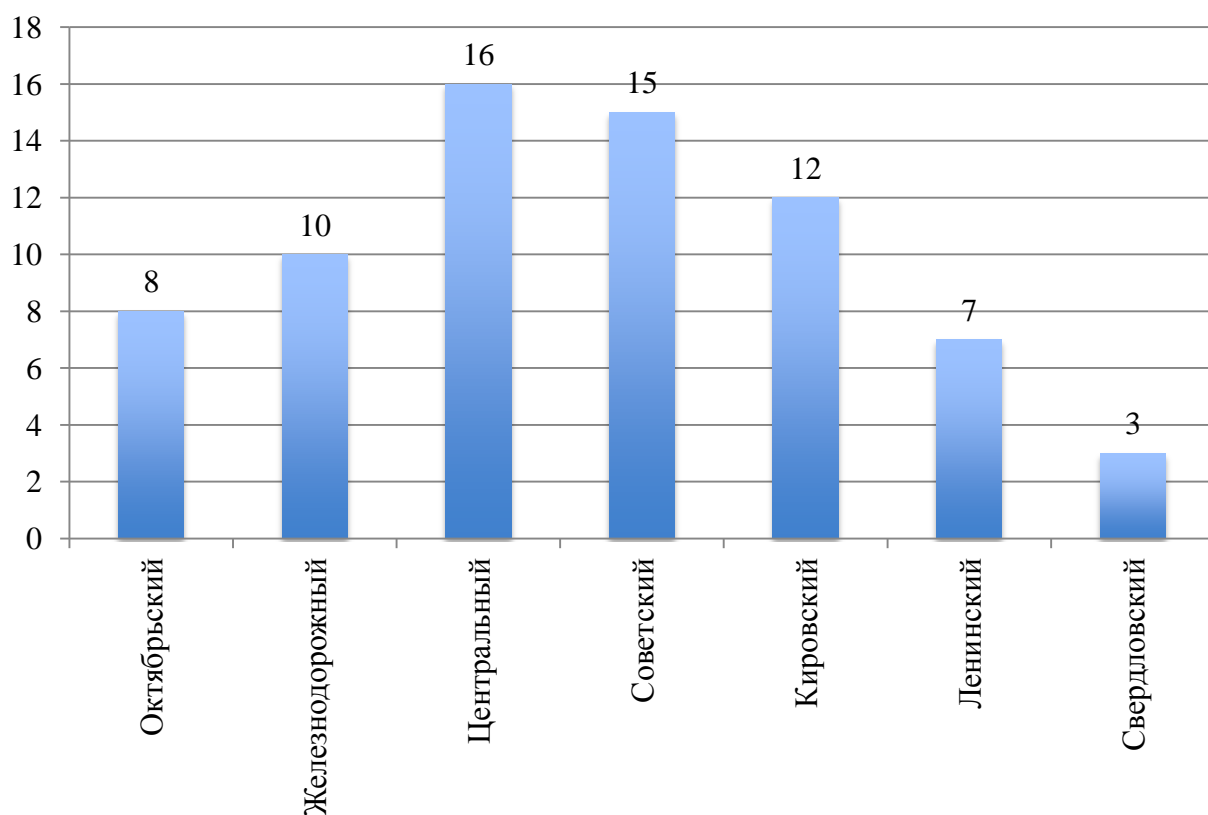


Рисунок 10 – Распределение по районам г. Красноярска аварийных объектов жилищного фонда, предполагаемых к сносу и расселению по схеме РЗТ по состоянию на май 2016 года, домов [28]

В рамках данного мероприятия к реализации подготовлены и были реализованы в 2014 году две площадки площадью 18132 кв.м:

- ул.Базарная, общей площадью – 2600 кв.м;
- ул.Ладо Кецховели, общей площадью – 15532 кв.м.

В 2015 году 4 площадки в 42994 кв.м:

- ул.Техническая, общей площадью – 8073 кв.м;
- ул.Никитина, общей площадью – 9000 кв.м;

В 2016 году будут подготовлены и проведены торги под РЗТ по 4 площадкам в 66 285 кв.м:

- ул.Ленинградская 2, участок общей площадью – 32213 кв.м;
- ул.Ленинградская 3, участок общей площадью – 21120 кв.м;
- ул.2-я Краснофлотская, общей площадью – 3300 кв.м;
- ул.Калинина, общей площадью – 9652 кв.м.

В 2017 году будут подготовлены и проведены торги под РЗТ по 6 площадкам в 94177 кв.м:

- ул.Кутузова, общей площадью – 31037 кв.м;
- ул.Рейдовая, общей площадью – 10270 кв.м;
- ул.Ключевская, общей площадью – 12000 кв.м;
- ул.Базарная, общей площадью – 2600 кв.м;
- ул.Березина, общей площадью – 38270 кв.м. [28]

Другим способом решения рассматриваемой проблемы является переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, и не входящих в действующие программы переселения, а именно, в рамках комплексной региональной программы «Благоустройство и инфраструктурное развитие города Красноярска в период подготовки к проведению XXIX Всемирной зимней универсиады 2019 года» [15].

Основной целью программы сроком на 2015-2018 годы является обеспечение уровня развития дорожно-транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства города Красноярска, необходимого для проведения Универсиады, игры которой состоится 2-12 марта 2019 года.

Для этого поставлены следующие задачи:

- развитие дорожно-транспортной инфраструктуры;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- благоустройство общественных пространств.

Программа предполагает создание новых общественных пространств, соответствующих современным требованиям городской инфраструктуры за счёт сноса аварийных домов. Она подразумевает снос 50 таких многоквартирных жилых домов в срок с 2015 по 2018 годы [15]. Однако в соответствии с данными, полученными от департамента градостроительства

администрации города Красноярска, на настоящий момент из 293 домов, составляющих сейчас аварийный жилищный фонд, лишь 15 попали в перечень аварийных объектов, планируемых к сносу и расселению в связи с проведением зимней Универсиады 2019 [28]. Эти объекты расположены в Октябрьском, Центральном и Свердловском районах города (Рисунок 11).

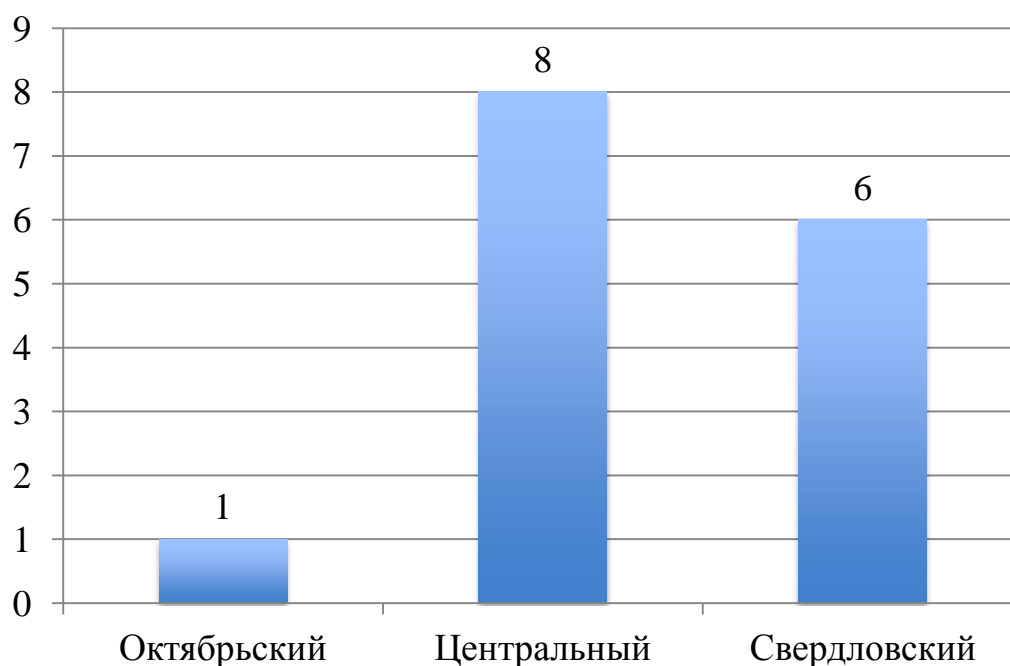


Рисунок 11 – Фактическое распределение по районам г. Красноярска аварийных объектов жилищного фонда, предполагаемых к сносу и расселению в связи с проведением XXIX Всемирной зимней Универсиады 2019 года, домов

Мероприятия программы реализуются за счёт средств федерального, краевого, местного бюджетов, а также внебюджетных средств. Стоимость переселения граждан из 15 домов составляет 429382,2 тыс.рублей, из которых субсидия городу Красноярску из вышестоящих бюджетов составляет 426273,96 тыс.рублей, а средства местного бюджета - 3108240 рублей.

Несмотря на успешное начало реализации мероприятий в рамках муниципальной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске» на 2013–2017 годы, последующие направления деятельности органов муниципальной власти пока не приносят желаемых результатов. Процесс сноса аварийного жилищного фонда и

переселения граждан из него требует больших затрат, а увеличение расходов на улучшение жилищных условий населения при дефиците бюджета на 2016 год в 1,76 млрд.рублей невозможно [30].

Проекты развития застроенных территорий, являясь пока почти единственным решением, при нынешних условиях не вызывают привлекательности у инвесторов, о чем можно судить по низким темпам их реализации. С 2014 года заключено всего 8 договоров о развитии застроенных территорий (по 13 аварийным жилым домам) общей площадью около 81 тыс.кв.м. Поэтому проблема сноса и переселения граждан из аварийного жилищного фонда остаётся для города открытой.

Кроме того, не стоит забывать, что с каждым годом число домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, растёт (Рисунок 12).

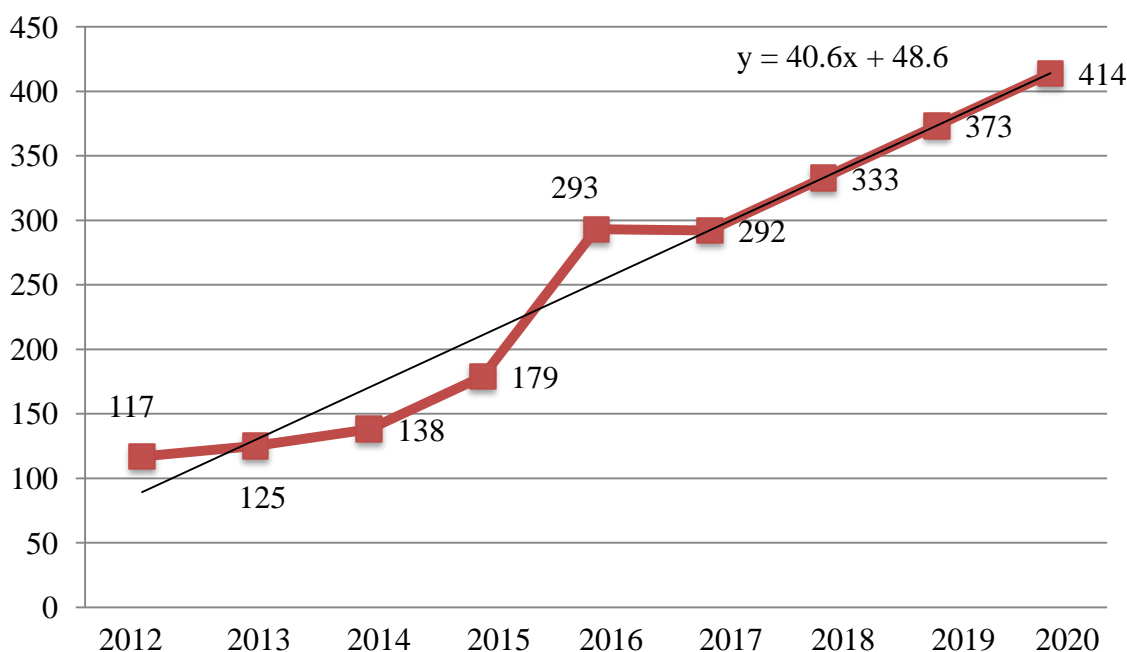


Рисунок 12 – Динамика изменения состояние аварийного жилищного фонда за 2012-2016 годы и прогноз на 2017-2020 годы (на начало года), ед.

По проведённому прогнозу к 2020 году аварийный жилищный фонд приблизительно будет составлять 414 многоквартирных домов. Существующие программные мероприятия не успевают полностью воспроизвести устаревающий жилищный фонд.

3.2 Разработка механизма переселения граждан из аварийного жилья

В ходе элементарных математических вычислений, с учётом текущих программных мероприятий, реализуемых администрацией города Красноярска и рассмотренных ранее, мы видим, что на настоящий момент остаётся нерешённой судьба 207 аварийных многоквартирных домов.

Конечно же, действительно «спасительным» сейчас для жилищного фонда города было бы создание и утверждение Правительством Красноярского края региональной адресной программы по переселению граждан из аварийных домов, аналогичной той, что была утверждена Постановлением №228-п на 2013-2017 годы.

Об эффективности данного механизма можно судить по его досрочной реализации органами местного самоуправления на территории Красноярска в рамках нынешней муниципальной адресной программы. Кроме того, основная часть финансирования всех мероприятий (строительство многоквартирных домов; приобретение у застройщиков жилых помещений и у лиц, не являющихся застройщиками, для последующего предоставления жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда; выплата возмещения) осуществлялась в основном за счёт средств краевого бюджета и Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, действующего на основании Федерального закона №185-ФЗ:

- средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 39% от общего объёма финансирования;
- средства краевого бюджета – 48% от общего объёма финансирования;
- средства бюджета города – 13% от общего объёма финансирования.

[19]

Подобная программа позволила бы решить такие задачи, как:

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

2) приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах для дальнейшего предоставления их гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

3) выплата гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за их изъятие.

Несмотря на то, что приоритетом для включения в региональную адресную программу на 2013-2017 годы в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имели многоквартирные жилые дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу до 01.01.2012 года, положения упомянутого закона главой 6.3 указывают на возможность предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после указанного выше срока.

Для этого субъекту Российской Федерации (Красноярскому краю) необходимо подать заявку на предоставление финансовой поддержки за счёт средств Фонда.

Финансовая поддержка будет предоставлена при условиях [27]:

– наличия региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2012 года;

– выполнения субъектами Российской Федерации и (или) муниципальными образованиями, на территориях которых расположены многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и включенные в региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, условий

предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, указанных в ст.14 Федерального закона №185-ФЗ.

Новая программа могла бы стать продолжением реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярске. Но не стоит забывать, что даже при её утверждении, финансирование будет осуществляться и за счёт средств городского бюджета. А даже небольшая доля в общем объёме финансирования может болезненно сказаться на финансовом положении города.

Поэтому наибольшие результаты в решении проблемы, связанной со сносом и переселением граждан из аварийных многоквартирных жилых домов, на сегодняшний день будут иметь мероприятия, требующие от города минимальных вложений.

Одним из таких является уже реализуемый в Красноярске масштабный проект – проект развития застроенных территорий, который позволит снизить численность населения, нуждающегося в переселении, снизить объёмы аварийного жилищного фонда, а также увеличить объёмы ввода в эксплуатацию нового жилья. Но эффективность данного механизма напрямую зависит от того, как муниципалитету удастся соблюсти баланс интересов города и застройщиков (инвесторов).

Для повышения привлекательности проектов РЗТ для инвесторов, стимулирования их к участию в аукционах на право заключения договоров о РЗТ, необходимо создать условия, позволяющие застройщикам сократить свои затраты на реализацию проектов, а также не требующие от города больших вложений денежных средств в софинансирование.

Для начала определим, какие основные обязательства возлагаются на инвестора. На текущий момент он занимается переселением граждан из домов, входящий в аварийный жилищный фонд, а также возведением новых объектов, размещение которых разрешено на высвобождаемом земельном участке в соответствии с Генеральным планом городского округа города Красноярска и Правилами землепользования и застройки. Подготовкой земельных участков к

застройке, в частности, сносом домов занимается администрация города Красноярска. Однако в ходе анализа реализуемой сейчас на территории города муниципальной программы, видно, что объём её финансирования не рассчитан на снос 278 домов (за вычетом домов, попадающих под Распоряжение Правительства Красноярского края от 01.06.2014 г. №635-р) и даже не покрывает расходы по 71 дому, которые ранее уже внесены в список аварийных объектов, предлагаемых к сносу по схеме РЗТ. Поэтому мы будем рассматривать ситуацию, когда все статьи расходов ложатся на плечи застройщиков.

Таким образом, к основным затратам инвесторов можно отнести:

- задаток для участия в аукционе, начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории;
- затраты на снос аварийного многоквартирного жилого дома (домов);
- переселение граждан из снесённого дома (домов): предоставление (строительство) жилых помещений гражданам, проживающим по договорам социального найма; выплата собственникам возмещений в соответствии со ст.32 Жилищного кодекса РФ (или предоставление равноценного жилого помещения);
- затраты на строительство нового объекта (объектов) на высвободившейся территории;
- земельный налог за полученный в собственность земельный участок;
- иные затраты.

Стоит отметить, что в соответствии со ст.39.5 Земельного кодекса РФ [5] земельный участок, образованный в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, предоставляется застройщику в собственность бесплатно.

Наиболее целесообразным из этого списка будет предложить мероприятия по сокращению затрат на строительство новых объектов, применив такой инструмент, как налоговая льгота. А именно, отмена налога на

добавленную стоимость при строительстве в рамках проектов развития застроенных территорий и отмена земельного налога за полученный в собственность участок.

Налог на добавленную стоимость (далее НДС) – это федеральный налог, который устанавливается Налоговым кодексом РФ и обязателен к уплате на всей территории страны. Основная ставка налогообложения 18%. Собранный налог поступает в федеральный бюджет, а значит, бюджет города не заметит потери при его отмене в рассматриваемой ситуации.

Налогоплательщиками НДС являются:

- организации;
- индивидуальные предприниматели;
- лица, перемещающие товары через границу Таможенного союза.

Объектом налогообложения признаётся:

1) передача на территории России товаров (выполнение работ, оказание услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций;

2) выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления;

3) ввоз товаров на территорию РФ;

4) реализация товаров, работ, услуг, передача имущественных прав на территории России. [9]

В соответствии с последним пунктом строительство новых объектов на высвобожденных территориях после сноса и переселения граждан из аварийного жилищного фонда является объектом налогообложения.

Налоговая база при реализации застройщиком строительных работ по ст.154 Налогового кодекса РФ определяется как стоимость этих работ, которые включают в себя:

- заработную плату с отчислениями и иные расходы в размере около 46% от общего объёма;

– стоимость используемых строительных материалов, которая составляет около 54% от общего объёма [41].

Стоит отметить, что при применении предлагаемого инструмента налоговой льготы в стоимость строительных работ будет включаться стоимость приобретённых материалов уже вместе с суммой НДС. Общая себестоимость строительства уменьшится за счёт отмены налога на добавленную стоимость со статей расходов «заработная плата с отчислениями и иные расходы».

Земельный налог – это местный налог, который устанавливается Налоговым кодексом РФ и нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих образований.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования. А налогоплательщиками – физические и юридические лица, обладающие правом собственности, правом бессрочного (постоянного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на эти участки. [9]

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признанных объектом налогообложения. [9]

Земельный налог в полном объёме поступает в местный бюджет города Красноярска и по состоянию на 2016 год составляет 3,4% в общей структуре доходов [30]. Несмотря на то, что предлагается отменить его за земельный участок, образованный в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, и предоставляющийся застройщику в собственность бесплатно, за период строительства нового объекта (около 2-3 лет) городской бюджет практически не понесёт потери.

Таким образом, механизм переселения граждан из аварийного жилья по проектам развития застроенных территорий будет выглядеть следующим образом.

За счёт финансовых ресурсов инвестора осуществляется снос жилых многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными;

переселение проживающих граждан в них; строительство новых объектов на высвободившихся территориях, полученных в соответствии с Земельным кодексом РФ в собственность бесплатно.

Со стороны местного самоуправления для застройщика будет отменён сбор земельного налога на время строительства с отданного земельного участка (участков), а также на федеральном уровне со статей затрат «заработная плата с отчислениями и иные расходы» на строительство нового объекта отменён налог на добавленную стоимость.

Создание данного, более благоприятного, налогового режима приведёт к сокращению общих затрат инвесторов и, как следствие, к увеличению их прибыли. Что повысит привлекательность от реализации проектов развития застроенных территорий частными лицами, на которых при отсутствии утверждённых адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда будет возложено финансирование по всем статьям расходов.

Кроме того, отмена налогов в рассматриваемой ситуации не приведёт к заметному сокращению доходной части федерального и местного бюджетов. Это связано с тем, что существующие аварийные жилые дома никаким образом не облагаются НДС, а в соответствии с новыми поправками в Налоговый кодекс РФ с 1 января 2015 года собственники жилых помещений в многоквартирном доме не уплачивают земельный налог за находящийся в общей долевой собственности земельный участок под этим домом. А значит, отчисления по данным налогам не осуществляются. При появлении условий для сбора налогов и последующей их отмене для инвесторов на период строительства нового объекта на месте снесённого аварийного жилищного фонда доходные статьи бюджетов не сократятся.

3.3 Оценка социально-экономической эффективности реализации предложенных мероприятий

Для оценки социально-экономической эффективности реализации предложенных мероприятий при решении проблемы, связанной со сносом и переселением из аварийного жилищного фонда, были произведены вычисления с использованием примера ориентировочных расчётов затрат на снос аварийных домов и стоимости жилых помещений для переселения жителей многоквартирных домов, полученный в департаменте градостроительства администрации города Красноярска (Таблица 13).

В силу того, что данные вычисления полностью не являются общедоступной информацией, точный адрес расположения строительства объекта (многоквартирного жилого дома), будет опущен, указан лишь район – Кировский. Также не стоит забывать, что все расходы на строительство жилых домов определяются индивидуально исходя из места расположения, проекта планировки, плотности застройки, состояния сопутствующей инженерной и коммунальной инфраструктуры и другого.

Таблица 13 – Исходные данные примера ориентировочных расчётов затрат на снос аварийных домов и стоимости жилых помещений для переселения жителей многоквартирных домов

Показатель	Значение
Количество аварийных домов, ед.	3
Общая площадь аварийных домов, кв.м	1249
Сумма возмещения при переселении собственников жилья, рублей	15040000
Количество объектов, построенных на высвобождаемой территории, ед.	1
Общая площадь построенного объекта, кв.м	11700
Стоимость физического сноса одного аварийного дома, рублей	500000
Земельный налог, рублей	1850000
Начальная цена права на заключение договора о РЗТ (задаток), рублей	1000

Ориентировочные расчёты были произведены с учётом того, что органы местного самоуправления в рамках исполнения муниципальных и региональных адресных программ берут на себя обязательства по сносу аварийного многоквартирного жилищного фонда и переселению граждан из него, застройщики выполняют строительные работы по возведению нового объекта за счёт собственных средств (без привлечения кредитов). Стоимость квадратного метра строительства была определена в 40000 рублей (без НДС), а стоимость квадратного метра жилья в новом многоквартирном жилом доме – 55000 рублей. Кроме того, не был учтён земельный налог с переданного в собственность инвестору бесплатно земельного участка и начальная цена права на заключение договора о РЗТ. Расчёт полученного примера представлен в Таблице 14.

Таблица 14 - Ориентировочный расчёт затрат на реализацию проекта РЗТ в условиях существования программных муниципальных мероприятий

Затраты	Расчёт	Значение, рублей
Снос аварийных домов	3*500000 рублей	1500000
Затраты на переселение жителей из аварийного жилья	1249 кв.м*40000 рублей+15040000 рублей	65000000
Выручка от продажи новых жилых помещений	11700 кв.м*55000 рублей	643500000
Ориентировочная себестоимость строительства	11700 кв.м*40000 рублей	468000000
Валовая прибыль	643500000 - 468000000 (рублей)	175500000

Для проведения собственных вычислений необходимо создать условия, соответствующие текущей ситуации: все обязательства по сносу, переселению граждан и последующему возведению дома возложены на застройщика. Для приобретения новых жилых помещений был привлечён кредит со ставкой в 17% (средняя годовая ставка по кредитам в Красноярском крае [29]). На строительство нового объекта жилищного фонда использовались собственные средства застройщика. Стоимость квадратного метра строительства составляет 43900 рублей (с НДС), а стоимость квадратного метра жилья в новом

многоквартирном доме – 55000 рублей. Выплачивается земельный налог в размере 1850000 рублей за 2 года строительства и 1000 рублей за право на заключение договора о РЗТ (задаток). С учётом данных положений расчёт затрат инвестора выглядит следующим образом (Таблица 15):

Таблица 15 - Ориентировочный расчёт затрат на реализацию проекта РЗТ без реализации программных муниципальных мероприятий

Затраты	Расчёт	Значение, рублей
Снос аварийных домов	3*500000 рублей	1500000
Затраты на переселение жителей из аварийного жилья	1249 кв.м*40000 рублей+15040000 рублей	65000000
Проценты по привлечённым займам	(1249 кв.м*40000 рублей+15040000 рублей)*0,17	11050000
Выручка от продажи новых жилых помещений	11700 кв.м*55000 рублей	643500000
Ориентировочная себестоимость строительства	11700 кв.м*43900 рублей	513630000
Общая сумма затрат	513630000+65000000+11050000+1500000+1850000*2+1000 (рублей)	594881000
Ориентировочная прибыль	643500000-594881000 (рублей)	48619000

Рентабельность реализации такого проекта составляет всего 8%:

$$\frac{\text{Прибыль}}{\text{Общая сумма затрат}} = \frac{48,6 \text{ млн.рублей}}{595 \text{ млн.рублей}} = 0,08 (8\%) \quad (1)$$

Данный показатель невыгоден для застройщика. Теперь применим налоговые льготы, вычтя НДС из стоимости строительных работ по возведению нового объекта по статьям расходов «заработная плата с отчислениями и иные расходы», составляющие примерно 46% от общей доли, и убрав земельных налог на период строительства.

Таблица 16 - Ориентировочный расчёт затрат на реализацию проекта РЗТ с отменой НДС на строительные работы

Затраты	Расчёт	Значение, рублей
Снос аварийных домов	3*500000 рублей	1500000
Затраты на переселение жителей из аварийного жилья	1249 кв.м*40000 рублей+15040000 рублей	65000000
Проценты по привлечённым займам	(1249 кв.м*40000 рублей+15040000 рублей)*0,17	11050000
Выручка от продажи новых жилых помещений	11700 кв.м*55000 рублей	643500000
Ориентировочная себестоимость строительства	11700 кв.м*40000 рублей	468000000
Общая сумма затрат	468000000+1500000+65000000+11050000+1000 (рублей)	545551000
Ориентировочная прибыль	643500000-545551000 (рублей)	97949000

Рентабельность реализации данного проекта составляет 18%:

$$\frac{\text{Прибыль}}{\text{Общая сумма затрат}} = \frac{98 \text{ млн.рублей}}{545,5 \text{ млн.рублей}} = 0,18 (18\%) \quad (2)$$

Увеличение рентабельности строительства нового объекта более чем в 2 раза (с 8% до 18%) при реализации проекта развития застроенных территорий инвестором, на которого возложены все обязательства по сносу и переселению граждан из аварийного жилищного фонда, позволяет судить об эффективности использования для решения проблемы такого инструмента, как отмена налога на добавленную стоимость (на выполнение строительных работ) и земельного налога с полученного в собственность бесплатно участка на период строительства нового объекта. Кроме того, реализация проекта при названных условиях принесёт прибыль не только частному инвестору, но и увеличит возможные доходы бюджета Российской Федерации, бюджета города Красноярск.

Пока на территориях, занятых под аварийными многоквартирными домами, не происходит обновление жилищного фонда за счёт возведения новых объектов, в федеральный бюджет не поступает НДС на строительные работы в силу того, что нет основания для сбора налога. При осуществлении инвестором строительства нового объекта на высвободившейся территории после сноса дома (домов) и переселения граждан появляется возможность на его начисление по ряду статей расходов, предполагающих это в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Тем самым увеличиваются налоговые поступления в бюджет Российской Федерации.

Что касается местного бюджета города Красноярска, то отмена земельного налога в данной ситуации не принесёт ему значимых потерь, а по завершении реализации проекта РЗТ, наоборот, может увеличить поступления от сбора данного налога. Несмотря на то, что с 1 января 2015 года земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения земельным налогом (то есть собственники жилых помещений многоквартирного дома его не уплачивают), по завершении строительства нового объекта застройщиком, его продаже муниципалитет сможет получать доход от данного налога. Это возможно, если на месте некогда стоящего аварийного жилого дома (домов) будет возведён иной объект, размещение которого разрешено в соответствии с функциональным назначением территории.

Таким образом, разработанный механизм в текущих условиях социально-экономического положения Красноярска позволит сократить время на решение проблемы, связанной со сносом и переселением постоянно растущего аварийного жилищного фонда, за счёт повышения привлекательности проектов развития застроенных территорий у инвесторов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одной из главных задач органов местного самоуправления является реализация муниципальной жилищной политики, которая представляет собой совокупность проводимых органами государственной и муниципальной власти мероприятий с целью удовлетворения потребности населения в жилье. Данные мероприятия направлены на обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями, расселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, организацию строительства новых жилых домов и другое.

За последнее время как по России в целом, так и на территории города Красноярска весьма обострилась проблема, связанная со сносом и переселением граждан из жилых многоквартирных домов, признанных аварийными.

По состоянию на начало 2016 года площадь жилищного фонда в городе Красноярске достигает 24895 тыс.кв.м, из которой около 6% занимают именно аварийные дома (общей площадью 148,58 тыс.кв.м). Анализ жилищного фонда также показал вероятность весьма значительного роста доли аварийного жилья за счёт перехода в непригодное и небезопасное для проживания состояние ныне ветхой жилой постройки. Программные мероприятия, реализуемые органами местного самоуправления на территории города, не могут справиться с существующей и постоянно набирающей актуальность проблемой. А значит, требует совершенствования.

Несмотря на успешное начало реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске» на 2013–2017 годы, последующие направления деятельности органов муниципальной власти пока не приносят желаемых результатов. Процесс сноса аварийного жилищного фонда и переселения граждан из него требует больших затрат, а увеличение расходов на улучшение жилищных условий населения при дефиците бюджета невозможно.

С учётом социально-экономического положения Красноярска наиболее

эффективными станут мероприятия, требующие от города минимальных вложений финансовых ресурсов.

Одним из таких является уже реализуемый проект развития застроенных территорий. Однако процесс его осуществления идёт достаточно низкими темпами в силу отсутствия заинтересованности в нём инвесторов (застройщиков), на плечи которых ложится всё финансирование по сносу и переселению граждан из аварийных домов. Чтобы повысить привлекательность РЗТ для застройщиков, необходимо создать условия, позволяющие им сократить свои затраты на реализацию проектов.

Наиболее целесообразным будет предложить мероприятия по сокращению расходов на строительство новых объектов, применив такой инструмент, как налоговая льгота. А именно, отмена налога на добавленную стоимость при строительстве в рамках проектов развития застроенных территорий и отмена земельного налога на предоставленный в собственность бесплатно высвобожденный земельный участок.

Создание данного, более благоприятного, налогового режима позволит создать баланс между интересами города, частных инвесторов и жителей. Основная цель, стоящая перед муниципалитетом будет выполнена, а остальные стороны удовлетворят свои потребности в прибыли и жилье. Кроме того, отмена НДС и земельного налога в данной ситуации не только не приведёт к сокращению статей доходов федерального и местного бюджетов, но и в результате реализации проектов РЗТ застройщиками принесёт прибыль бюджетам в виде отчислений по данным налогам.

Таким образом, оценка социально-экономической эффективности применения такого инструмента, как налоговая льгота демонстрирует целесообразность и оптимальность разработанного механизма реализации муниципальной жилищной политики в рамках решения достаточно острой проблемы, связанной со сносом и переселением граждан из аварийного жилищного фонда.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 ВСН 53-86(р) Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. – Введ. 01.07.1987. – Москва : Стандартинформ, 2002.
- 2 Генеральный план городского округа города Красноярска [Электронный ресурс] : Реш. Красн. Горсовета депутатов от 13.03.2015 №7-107. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 3 Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 №190-ФЗ ред. от 30.12.2015. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 4 Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 №188-ФЗ ред. от 31.01.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 5 Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ ред. от 23.05.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 6 Зотов В.Б. Система муниципального управления: учебник для вузов. 4 изд. исп. и доп. / В.Б. Зотов. – СПб : Питер, 2007. - 512 с.
- 7 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : осн. закон государства от 12.12.1993 с учётом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 8 МКД 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. – Введ. 02.04.2004. – Москва : ЗАО Экополис, 2004.
- 9 Налоговый кодекс Российской Федерации. В 2 ч. [Электронный ресурс] : федер. закон от 31.07.1998 №146-ФЗ ред. от 01.05.2016 с изм. и доп.,

вступ. в силу с 02.06.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 06.10.2003 №131-ФЗ ред. от 15.02.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11 Об управлении государственной собственностью в Красноярском крае [Электронный ресурс] : закон Красн. края от 03.03.2011 №12-5650. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12 Об утверждении государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильём граждан Красноярского края [Электронный ресурс] : Пост. Прав-ва Красн. края от 30.09.2013 №514-п. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13 Об утверждении государственной программы Красноярского края «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности [Электронный ресурс] : Пост. Прав-ва Красн. края от 30.09.2013 №503-п. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14 Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Пост. Прав-ва РФ от 15.04.2014 №323. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15 Об утверждении комплексной региональной программы «Благоустройство и инфраструктурное развитие города Красноярска в период подготовки к проведению XXIX Всемирной зимней универсиады 2019 года [Электронный ресурс] : Расп. Прав-ва Красн. края от 01.09.2014 г. №635-р. //

Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

16 Об утверждении муниципальной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске» на 2013–2017 годы [Электронный ресурс] : Пост. адм. г. Красноярска от 29.04.2013 №210. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

17 Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной коммунальной инфраструктуры» на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов [Электронный ресурс] : Пост. адм. г. Красноярска от 12.11.2015 №711. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18 Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска» на 2016 год и плановый период 2017 - 2018 годов [Электронный ресурс] : Пост. адм. г. Красноярска от 12.11.2015 г. № 718. // Официальный сайт открытого бюджета Красноярска. – Режим доступа: <http://budget.admkrsk.ru>.

19 Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013 – 2017 годы [Электронный ресурс] : Пост. Прав-ва Красн.края от 06.05.2013 №228-п. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20 Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : Пост. Прав-ва РФ от 28.01.2006 №47. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

21 Об утверждении регламента взаимодействия органов администрации города при принятии решений и проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий [Электронный ресурс] : Расп. администрации г. Красноярска от 31.10.2013 г. №244-р. //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

22 О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 07.05.2012 №600. // Официальные сетевые ресурсы Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru>.

23 О приватизации государственного имущества Красноярского края [Электронный ресурс] : закон Красн. края от 19.04.2012 №2-195. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

24 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : закон РФ от 04.07.1991 №1541-1 ред. от 16.10.2012. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25 О содействии развитию жилищного строительства [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2008 №161-ФЗ ред. от 23.05.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26 О социальной норме площади жилья на территории Красноярского края [Электронный ресурс] : закон Красн. края от 27.06.1996 №11-339. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27 О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.2007 №185-ФЗ ред. от

29.06.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28 Отчёт по деятельности департамента градостроительства администрации города Красноярска за 2015 год: отчёт / департамент град-ва адм. г.Красноярска, 2016.

29 Официальный сайт независимого сервиса по предоставлению кредитно-страховых и финансовых услуг на территории России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.credits.ru>

30 Официальный сайт открытого бюджета Красноярска [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://budget.admkrsk.ru>

31 Официальный сайт Правительства РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://government.ru>

32 Официальный сайт рейтинга стран по Индексу лучшей жизни [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.oecdbetterlifeindex.org>

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

34 Официальный сайт федеральный целевых программ России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.programs-gov.ru>

35 Паспорт деятельности департамента городского хозяйства в жилищной сфере. Анализ состояния жилищного фонда [Электронный ресурс]: отчёт / департамент гор. хоз-ва адм. г. Красноярска, 2015. // Официальный сайт администрации г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>.

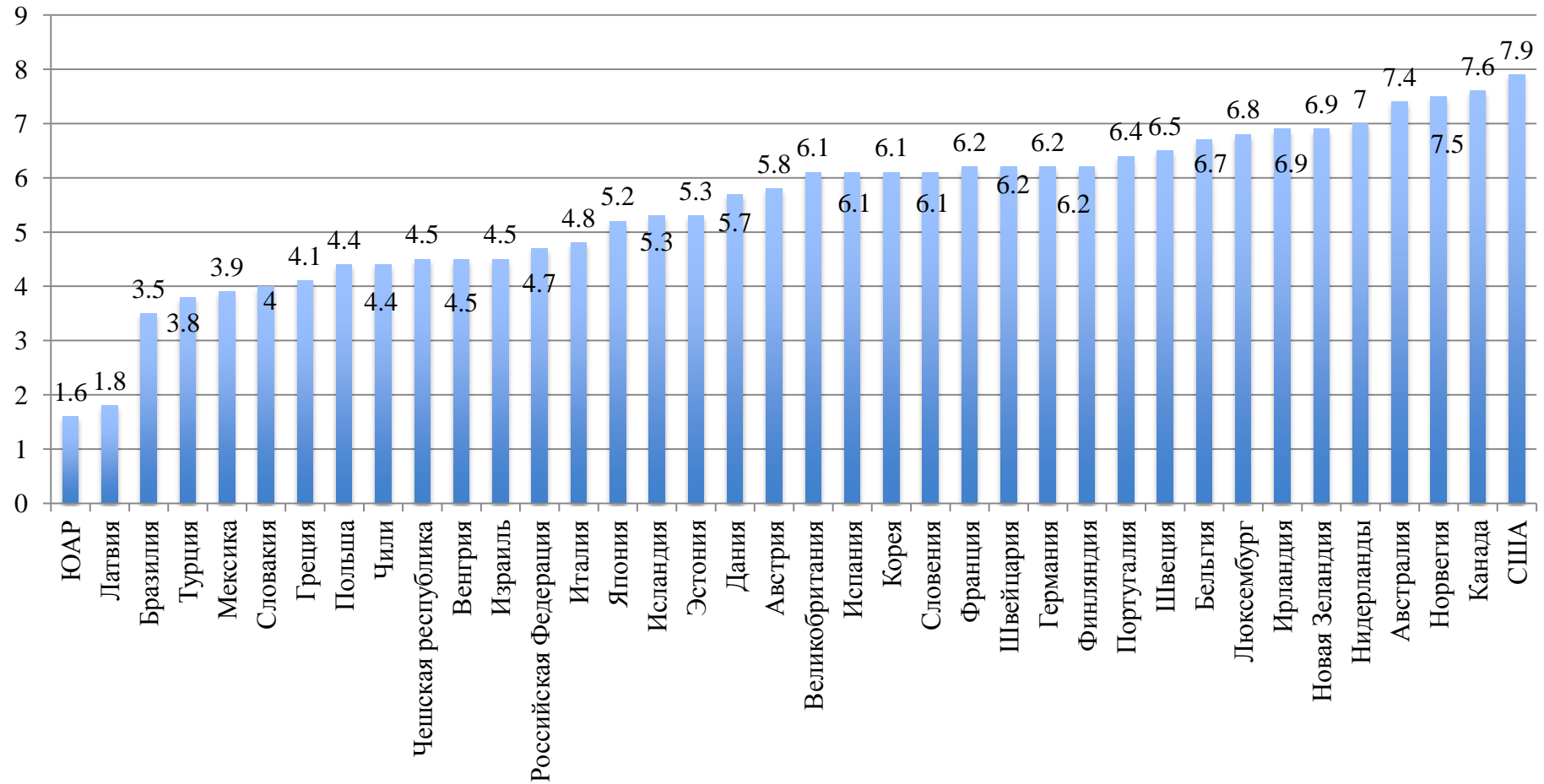
36 Правила землепользования и застройки городского округа города Красноярска [Электронный ресурс] : Реш. Красн. Горсовета депутатов от 07.07.2015 №В-122. // Официальный сайт администрации г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>.

37 Прогноз социально-экономического развития города Красноярска на 2015-2017 годы [Электронный ресурс] : программа СЭР / г. Красноярск, 2014. // Официальный сайт администрации г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>.

- 38 Россия 2015 : стат. Справочник / Росстат. – Москва, 2015. – 62 с.
- 39 СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Введ.21.08.2003. – Москва : ФГУП ЦПП, 2003. – 32 с.
- 40 Устав города Красноярска [Электронный ресурс] : Реш. Красн. Горсовета от 24.12.1997 г. N В-62 в ред. от 16.12.2014. // Официальный сайт администрации г. Красноярска. – Режим доступа: <http://admkrsk.ru>.
- 41 Хапалова Э.А. Строительство и архитектура – 2015: Современные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы Международной научно-практической конференции / Э.А. Хапалова. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2015. – 250 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Рейтинг стран по индексу Better life (жилищные условия)



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Финансовая поддержки на переселение в рамках программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Красноярске» на 2013–2017 годы

Число жителей, всего	Число жителей, планируемых к переселению	Общая площадь жилых помещений	Количество расселяемых жилых помещений			Расселяемая площадь жилых помещений			Стоимость переселения граждан					
			всего	в том числе:		всего	в том числе:		всего	в том числе:				
				частная собственность	муниципальная собственность		частная собственность	муниципальная собственность		за счёт средств Фонда	за счёт средств бюджета Российской Федерации	за счёт средств местного бюджета	дополнительные источники финансирования	внебюджетные источники финансирования
чел.	чел.	кв. м	ед.	ед.	ед.	кв. м	кв. м	кв. м	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
4798	3364	66 689,32	1157	658	499	46 989,35	26 113,23	20 876,12	2 177 40 1748,8	913 621 549,68	625 895 181,05	490 830 174,07	147 054 844	0
1 этап														
1342	987	17 042,83	295	130	165	11 202,98	4 677,80	6 525,18	531 827 338,18	224 014 543,93	156 863 495,81	3 894 454,44	147 054 844	0

Окончание приложения Б

Число жителей, всего	Число жителей, планируемых к переселению	Общая площадь жилых помещений	Количество расселяемых жилых помещений			Расселяемая площадь жилых помещений			Стоимость переселения граждан					
			всего	в том числе:		всего	в том числе:		всего	в том числе:				
				частная собственность	муниципальная собственность		частная собственность	муниципальная собственность		за счёт средств Фонда	за счёт средств бюджета Российской Федерации	за счёт средств местного бюджета	дополнительные источники финансирования	внебюджетные источники финансирования
чел.	чел.	кв. м	ед.	ед.	ед.	кв. м	кв. м	кв. м	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
2 этап														
1615	1374	24 346,10	481	259	222	19 961,86	10 454,19	9 507,67	905 406 811,90	346 027 107,33	276 707 598,97	282 672 105,60	0	0
3 этап														
1841	1003	25 300,39	381	269	112	15 824,51	10 981,24	4 843,27	740 167 598,72	343 579 898,42	192 324 086,27	204 263 614,03	0	0

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Информация о сносе аварийных жилых домов и дальнейшему использованию высвободившихся участков в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013 -2017 годы

№	Адрес аварийного дома	Плановая дата сноса	Фактическая дата сноса	Планируемое использование высвободившегося земельного участка
I этап (2013 – 2014 годы)				
1	ул.Верхняя, 2	-	01.09.2014	нежилая застройка
2	ул.Прибойная, 26а	-	01.10.2014	жилая застройка
3	ул.Прибойная, 27	-	01.10.2014	жилая застройка
4	ул.Прибойная, 27а	-	01.10.2014	жилая застройка
5	ул.Базайская, 357	до 01.08.2015	-	жилая застройка
6	ул.Базайская, 359	-	27.03.2015	жилая застройка
7	ул.Говорова, 62	-	01.09.2014	нежилая застройка
8	ул.Свердловская, 10	-	21.02.2015	нежилая застройка
9	ул.Свердловская, 12	до 31.12.2015	-	жилая застройка
10	ул.Семафорная, 281	до 31.12.2015	-	жилая застройка
11	ул.Семафорная, 407	-	01.09.2014	жилая застройка
12	ул.Краснопресненская, 16	до 31.12.2015	-	жилая застройка
13	ул.Краснопресненская, 21	до 31.12.2015	-	санитарная зона
14	ул.Краснопресненская, 23	до 31.12.2015	-	жилая застройка
15	пер.Якорный, 19	-	01.09.2014	санитарная зона
16	ул.Рейдовая, 65	-	06.05.2014	санитарная зона
17	ул.Семафорная, 339	до 31.12.2015	-	промышленная застройка
18	ул.Качинская, 60г	-	01.06.2014	нежилая застройка
19	ул.Чкалова, 15а	-	01.11.2014	жилая застройка
20	пер.Транспортный, 2а	до 31.12.2015	-	нежилая застройка
21	пер.Транспортный, 2б	-	01.09.2014	промышленная застройка
22	ул.П.Железняк, 10а/1	до 31.12.2015	-	жилая застройка
23	ул.П.Железняк, 10а/2	-	21.03.2015	жилая застройка
24	ул.П.Железняк, 10а/3	до 31.12.2015	-	жилая застройка
25	ул.П.Железняк, 10а/4	-	10.02.2015	жилая застройка
26	ул.Семафорная, 277	до 30.04.2016	-	жилая застройка
27	ул.Качинская, 58/5	до 30.07.2015	-	промышленная застройка
II этап (2014 – 2015 годы)				
28	ул.Энгельса, 1	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
29	ул.Энгельса, 3	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
30	ул.Энергетиков, 25	до 30.03.2016	-	жилая застройка
31	ул.Энергетиков, 27	до 30.03.2016	-	жилая застройка
32	ул.Энергетиков, 29а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
33	ул.Чернышевского, 53	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
34	ул.Чернышевского, 55	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
35	ул.Чернышевского, 57	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
36	ул.Калинина, 72/2	до 30.04.2016	-	жилая застройка

Продолжение приложения В

№	Адрес аварийного дома	Плановая дата сноса	Фактическая дата сноса	Планируемое использование высвободившегося земельного участка
37	ул.Калинина, 72/4	до 30.04.2016	-	жилая застройка
38	ул.Калинина, 72/6	до 30.04.2016	-	жилая застройка
39	ул.Калинина, 72/8	до 30.04.2016	-	жилая застройка
40	ул.Маерчака, 33а	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
41	ул.Маерчака, 35а	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
42	ул.Маерчака, 37а	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
43	ул.Львовская, 14	до 30.03.2016	-	жилая застройка
44	ул.Львовская, 16	до 30.03.2016	-	жилая застройка
45	ул.Львовская, 18а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
46	ул.Львовская, 20а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
47	ул.Рейдовая, 61	до 30.03.2016	-	жилая застройка
48	ул.Рейдовая, 63	до 30.03.2016	-	жилая застройка
49	ул.Рейдовая, 72	до 30.03.2016	-	жилая застройка
50	ул.Рейдовая, 77	до 30.03.2016	-	жилая застройка
51	ул.Прибойная, 20а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
52	ул.Прибойная, 29	до 30.03.2016	-	жилая застройка
53	ул.Прибойная, 35	до 30.03.2016	-	жилая застройка
54	ул.Прибойная, 36	до 30.03.2016	-	жилая застройка
55	ул.Прибойная, 32	до 30.03.2016	-	жилая застройка
56	ул.Прибойная, 32а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
57	ул.Прибойная, 32б	до 30.03.2016	-	жилая застройка
58	ул.Прибойная, 33	до 30.03.2016	-	жилая застройка
59	ул.Ладо Кецховели, 20	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
60	ул.Маерчака, 15	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
61	ул.Маерчака, 17	до 28.02.2016	-	нежилая застройка
62	ул.Прибойная, 26	до 30.03.2016	-	жилая застройка
63	ул.Качинская, 60а	до 30.04.2016	-	санитарная зона
64	ул.Складская, 36	до 30.01.2016	-	жилая застройка
65	ул.Семафорная, 367	до 30.03.2016	-	жилая застройка
66	пр.Мира, 54	до 30.03.2016	-	нежилая застройка
67	пер.Водометный, 7	до 30.03.2016	-	жилая застройка
68	пер.Водометный, 9	до 30.03.2016	-	жилая застройка
69	пер.Водометный, 13	до 30.03.2016	-	жилая застройка
70	ул.Чкалова, 15	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
71	ул.Чкалова, 15б	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
72	ул.Енисейская, 2г	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
73	ул.Свердловская, 16	до 30.01.2016	-	нежилая застройка
74	ул.Свердловская, 18	до 30.01.2016	-	нежилая застройка
75	ул.Складская, 35	до 30.03.2016	-	жилая застройка
76	ул.Березина, 106	до 30.03.2016	-	жилая застройка
III этап (2015 – 2016 годы)				
77	ул.Комбайностроителей, 24	до 30.04.2016	-	нежилая застройка
78	ул.Качинская, 54/3	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
79	ул.Базарная, 174	до 31.12.2015	-	жилая застройка

Окончание приложения В

№	Адрес аварийного дома	Плановая дата сноса	Фактическая дата сноса	Планируемое использование высвободившегося земельного участка
80	ул.Енисейская, 2б	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
81	ул.Енисейская, 6а	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
82	ул.Енисейская, 10а	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
83	ул.Енисейская, 11а	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
84	ул.4 Полярная, 2	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
85	ул.4 Полярная, 20	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
86	ул.4 Полярная, 22	до 30.03.2016	-	промышленная застройка
87	ул.Березина, 102	до 30.03.2016	-	жилая застройка
88	ул.Березина, 104	до 30.03.2016	-	жилая застройка
89	ул.Березина, 158	до 30.03.2016	-	жилая застройка
90	ул.Гагарина, 100	до 30.04.2016	-	жилая застройка
91	ул.Гагарина, 100а/1	до 30.04.2016	-	жилая застройка
92	ул.Гагарина, 100а/2	до 30.04.2016	-	жилая застройка
93	ул.Гагарина, 109а	до 30.04.2016	-	жилая застройка
94	ул.Гагарина, 109б	до 30.04.2016	-	жилая застройка
95	ул.Щербакова, 27	до 30.01.2016	-	жилая застройка
96	ул.Семафорная, 279	до 30.04.2016	-	жилая застройка
97	ул.Семафорная, 309	до 30.04.2016	-	жилая застройка
98	ул.Семафорная, 427	до 30.04.2016	-	жилая застройка
99	ул.Семафорная, 369	до 30.04.2016	-	жилая застройка
100	ул.Семафорная, 425	до 30.04.2016	-	жилая застройка
101	ул.Станционная, 1а	до 30.03.2016	-	жилая застройка
102	ул.Станционная, 5	до 30.03.2016	-	жилая застройка
103	ул.Туруханская, 20	до 31.12.2015	-	жилая застройка
104	ул.Наклонная, 2	до 30.03.2016	-	жилая застройка
105	ул.Наклонная, 6	до 30.03.2016	-	жилая застройка
106	ул.Наклонная, 8	до 30.03.2016	-	жилая застройка
107	ул.Наклонная, 16	до 30.03.2016	-	жилая застройка
108	ул.Наклонная, 18	до 30.03.2016	-	жилая застройка
109	ул.Наклонная, 20	до 30.03.2016	-	жилая застройка
110	ул.Наклонная, 22	до 30.03.2016	-	жилая застройка
111	ул.Песочная, 4	до 30.03.2016	-	жилая застройка
112	ул.Полярная, 117	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
113	ул.Полярная, 117а	до 30.04.2016	-	промышленная застройка
114	ул.Марковского, 55г	до 30.04.2016	-	нежилая застройка
115	ул.Цимлянская, 82	до 31.12.2015	-	жилая застройка
116	ул.Степана Разина, 18	до 30.03.2016	-	жилая застройка
117	ул.Степана Разина, 33	до 30.03.2016	-	жилая застройка

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Перечень многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу после 01.01.2012 года

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
1	1-й Индустриальный, 4	15.01.2015	71%, 25.08.2014
2	3-я Линейная, 2	15.04.2015	66%, 15.09.2014
3	3-я Линейная, 2 «А»	15.04.2015	68%, 15.09.2014
4	3-я Линейная, 7	16.02.2015	66%, 06.06.2014
5	2-я Красногорская, 21 д	27.11.2013	75%, 26.10.2013
6	2-я Краснодарская, 5	19.03.2015	71%, 12.10.2014
7	3-я Краснодарская, 14	27.08.2015	70%, 20.07.2014
8	1-я Смоленская, 8	27.02.2015	65, 15.09.2014
9	Авиационная, 50	19.03.2015	65%, 15.09.2014
10	Авиационная, 86	15.04.2015	65,9%, 15.09.2014
11	Авиационная, 86 «А»	19.03.2015	66%, 15.09.2014
12	Армейская, 7	16.02.2015	66%, 15.09.2014
13	Армейская, 19	27.02.2015	67, 25.08.2014
14	Базайская, 74	16.02.2015	77%, 25.08.2014
15	Базайская, 116	18.03.2013	70%, 15.02.2013
16	Базайская, 148	16.02.2015	77%, 10.05.2014
17	Базайская, 156	16.02.2015	77%, 10.05.2014
18	Базайская, 174	07.05.2014	70%, 02.02.2014
19	Базайская, 178	27.03.2014	80%, 25.02.2014
20	Базарная, 126	01.06.2012	70%, 21.03.2011
21	Базарная, 168	22.04.2013	70%, 20.01.2013
22	Березина, 108	15.04.2015	71%, 15.09.2014
23	Березина, 110	15.04.2015	68%, 15.09.2014
24	Березина, 114	27.02.2015	71%, 15.09.2014
25	Березина, 148	15.04.2015	71%, 15.09.2014
26	Березина, 150	15.04.2015	66%, 15.09.2014
27	Березина, 152	15.04.2015	65%, 15.09.2014
28	Березина, 154	27.02.2015	65%, 15.09.2014
29	Березина, 174	06.03.2012	70%, 28.11.2011
30	Бирюсинская, 24	15.04.2015	66%, 15.09.2014
31	Брянская, 141	28.05.2015	66%, 15.09.2014
32	Верхняя, 10	17.07.2014	66%, 17.10.2013
33	Верхняя, 40 «А»	23.07.2015	71%, 20.07.2014
34	Верхняя, 41	24.06.2015	70%, 20.07.2014
35	Верхняя, 43	28.05.2015	73%, 20.07.2014
36	Верхняя, 65	24.06.2015	75%, 20.07.2014
37	Вейнбаума, 32 (Лит.А)	19.03.2015	70%, 15.09.2014
38	Вейнбаума, 32 (Лит.А2)	19.03.2015	71%, 15.09.2014
39	Волжская, 53	29.10.2014	71,1%, 15.09.2014
40	Гагарина, 77	15.04.2015	66%, 15.09.2014

Продолжение приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
41	Гагарина, 77 «В»	15.04.2015	66%, 15.09.2014
42	Гагарина, 79	15.04.2015	70%, 15.09.2014
43	Гагарина, 90	15.04.2015	70%, 15.09.2014
44	Гагарина, 113	15.04.2015	68%, 15.09.2014
45	Гагарина, 115	29.01.2015	68%, 15.09.2014
46	Дальневосточная, 3/2	15.04.2015	72%, 15.09.2014
47	Дальневосточная, 3/3	16.02.2015	74%, 15.09.2014
48	Дальневосточная, 55	16.02.2015	71%, 15.09.2014
49	Дальневосточная, 57	15.04.2015	72%, 15.09.2014
50	Дальневосточная, 59	15.04.2015	66%, 15.09.2014
51	Дальневосточная, 61	15.04.2015	74%, 15.09.2014
52	Дальневосточная, 63	15.04.2015	67%, 15.09.2014
53	Декабристов, 18 (стр.1)	19.03.2015	65%, 12.10.2014
54	Декабристов, 18 (стр.2)	19.03.2015	69%, 12.10.2014
55	Декабристов, 24/1	15.01.2015	68%, 25.08.2014
56	Декабристов, 24/2	15.01.2015	64%, 25.08.2014
57	Декабристов, 24/3	15.01.2015	67%, 25.08.2014
58	Демьяна Бедного, 29	15.01.2015	78%, 25.08.2014
59	Демьяна Бедного, 33	10.12.2015	-
60	Диксона, 43	15.04.2015	69%, 15.09.2014
61	Диксона, 45	27.02.2015	71%, 15.09.2014
62	Дорожная, 2	15.01.2015	71%, 25.08.2014
63	Заводской, 12	10.12.2014	65%, 11.07.2014
64	Загородная, 53 «А»	24.06.2015	71%, 15.09.2014
65	Измайлова, 13	21.10.2015	67%, 16.09.2015
66	Инициаторов, 2	21.01.2016	-
67	Казарменный, 5	10.12.2014	73%, 04.06.2014
68	Казарменный, 5 «А»	19.03.2015	71%, 12.10.2014
69	Калинина, 39 «А»	21.01.2016	-
70	Калинина, 39 «Б»	11.02.2016	-
71	Калинина, 43 «А»	11.02.2016	-
72	Калинина, 43 «Б»	11.02.2016	-
73	Калинина, 50	08.02.2012	70%, 08.12.2011
74	Калинина, 52/1	16.02.2015	57,2%, 13.11.2014
75	Калинина, 52/2	16.02.2015	54,5%, 13.11.2014
76	Калинина, 52/3	16.02.2015	59,1%, 13.11.2014
77	Калинина, 45 «б»	19.03.2015	70,52%, 14.12.2014
78	Калинина, 65/1	15.01.2015	72%, 17.04.2014
79	Калинина, 65/5	27.08.2015	70%, 20.07.2014
80	Калинина, 65/6	12.05.2015	70%, 18.05.2014
81	Калинина, 69 «Б»	12.05.2015	75%, 18.05.2014
82	Калинина, 83/8	27.11.2013	70%, 29.08.2013
83	Калинина, 65/3	22.08.2013	70%, 24.07.2013
84	Калинина, 65/4	19.03.2015	72%, 12.10.2014

Продолжение приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
85	Карла Маркса, 32	27.02.2015	70%, 15.09.2014
86	Карла Маркса, 40 (Лит.А)	16.02.2015	65%, 15.09.2014
87	Карла Маркса, 40 (Лит.А1)	16.02.2015	67%, 15.09.2014
88	Карла Маркса, 172	15.04.2015	65%, 12.10.2014
89	Качинская, 54/1	15.04.2015	77,2%, 15.09.2014
90	Качинская, 54/2	15.04.2015	78,4%, 15.09.2014
91	Качинская, 54/4	15.04.2015	71%, 15.09.2014
92	Квартальная, 9	25.09.2015	70,7%, 15.07.2014
93	Комбайностроителей, 26	10.12.2014	70%, 05.11.2013
94	Короткий, 3А	27.02.2015	67%, 15.09.2014
95	Короткий, 8	27.02.2015	68%, 15.09.2014
96	Копылова, 2	15.01.2015	66%, 25.08.2014
97	Краснодарская, 40	15.04.2015	57%, 12.10.2014
98	Красноградская, 8	15.04.2015	65,5%, 15.09.2014
99	Красноградская, 12	15.04.2015	71%, 15.09.2014
100	Красноградская, 17	15.04.2015	65%, 15.09.2014
101	Красноградская, 19	15.04.2015	71%, 15.09.2014
102	Красноградская, 21	15.04.2015	69%, 15.09.2014
103	Красномосковская, 78/1	29.01.2015	70%, 19.01.2015
104	Краснофлотская 2-ая, 33«А»	24.06.2015	69%, 20.07.2014
105	Кишиневская, 11	15.05.2013	70%, 15.11.2012
106	Кутузова, 41	16.02.2015	70%, 15.11.2014
107	Кутузова, 47	10.12.2014	72%, 10.04.2014
108	Куйбышева, 2	27.02.2015	65,4%, 15.09.2014
109	Л. Кецховели, 20 (лит. А2)	27.08.2015	70%, 10.11.2014
110	Ленина, 11 А	29.01.2015	78%, 15.09.2014
111	Ленина, 11 Б	29.01.2015	78%, 15.09.2014
112	Ленина/Вейнбаума, 67/34	14.02.2014	75%, 16.03.2012
113	Ленина, 199 (Лит.А)	16.02.2015	65%, 11.07.2014
114	Ленина, 199 (Лит.А1)	16.02.2015	65%, 11.07.2014
115	Лесная, 51	23.05.2014	68%, 15.11.2010
116	Лесная, 57	20.12.2013	77%, 20.09.2013
117	Лесная, 108	25.09.2015	72%, 10.08.2015
118	Лесная, 123	11.02.2016	-
119	Лесная, 125	11.02.2016	-
120	Лесная, 127	11.02.2016	-
121	Лесная, 129	11.02.2016	-
122	Лесников, 32	16.02.2015	77%, 10.05.2014
123	Ломоносова, 30	15.01.2015	69%, 25.08.2014
124	Ломоносова, 32	19.03.2015	65%, 12.10.2014
125	Ломоносова, 41	15.01.2015	66%, 25.08.2014
126	Ломоносова, 43	15.01.2015	66,1%, 25.08.2014
127	Ломоносова, 44	29.01.2015	65%, 15.09.2014
128	Ломоносова, 52	15.01.2015	70%, 25.08.2014
129	Ломоносова, 68	27.08.2015	78,5%, 15.09.2014

Продолжение приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
130	Ломоносова, 84	15.01.2015	72%, 13.11.2014
131	Ломоносова, 86	10.12.2014	65,4%, 16.07.2014
132	Ломоносова, 87	24.04.2014	70%, 10.04.2014
133	Ломоносова, 88	10.12.2014	72%, 13.11.2014
134	Ломоносова, 110	01.06.2012	68%, 15.04.2012
135	Ломоносова, 112	10.12.2014	77%, 08.07.2014
136	Львовская, 18	25.09.2015	67, 10.08.2015
137	Маерчака, 33	29.01.2015	49%, 15.10.2014
138	Маерчака, 35	29.01.2015	57,9, 15.10.2014
139	Маерчака, 37	29.01.2015	57,2, 15.10.2014
140	Малиновского, 29	15.04.2015	70, 20.07.2014
141	Марата, 3	29.08.2014	71%, 24.02.2014
142	Мечникова, 46	15.01.2015	72, 25.08.2014
143	Мечникова, 47	15.01.2015	66, 25.08.2014
144	Монтажников,4	14.02.2014	65%, 15.10.2012
145	Монтажников,6	14.02.2014	67%, 15.10.2012
146	Монтажников,8	14.02.2014	66%, 15.10.2012
147	Монтажников, 10	29.01.2015	73, 15.09.2014
148	Монтажников,12	14.02.2014	67%, 15.10.2012
149	Монтажников,14	14.02.2014	65%, 15.10.2012
150	Монтажников,16	14.02.2014	69%, 15.10.2012
151	Монтажников,18	14.02.2014	70%, 15.10.2012
152	Монтажников,20	14.02.2014	68%, 15.10.2012
153	Монтажников,22	14.02.2014	70%, 15.10.2012
154	МПС, 17	16.02.2015	65%, 15.10.2014
155	МПС, 18	16.02.2015	72%, 15.10.2014
156	МПС, 39	25.09.2015	76%, 20.07.2014
157	Никитина, 2	12.05.2015	73%, 15.10.2014
158	Никитина, 4	12.05.2015	71%, 15.10.2014
159	Никитина, 4 «А»	12.05.2015	79%, 15.10.2014
160	Никитина, 6	12.05.2015	75%, 15.10.2014
161	Никитина, 10	12.05.2015	71%, 15.10.2014
162	Никитина, 8	15.01.2015	66%, 12.11.2014
163	Никитина, 16	19.03.2015	67%, 12.10.2014
164	Новосибирская, 58	24.06.2015	70%, 20.01.2015
165	Охраны Труда, 1А, д.1	27.02.2015	65%, 25.08.2014
166	Парадовского, 29	15.01.2015	56%, 10.06.2014
167	П.Железняк, 8	10.12.2014	68%, 12.09.2014
168	Полтавская, 30	16.02.2015	77%, 15.10.2014
169	Полтавская, 32	16.02.2015	77%, 15.10.2014
170	Полтавская, 34	16.02.2015	75%, 15.10.2014
171	Полтавская, 36	16.02.2015	77%, 15.10.2014
172	Полтавская, 45	27.03.2014	70%, 13.02.2014
173	Полярная 6-я, 5	28.05.2015	67%, 20.07.2014
174	Полярная, 4	15.04.2015	68%, 15.09.2014

Продолжение приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
175	Полярная, 6	15.04.2015	66%, 15.09.2014
176	Полярная, 8	15.04.2015	65,2%, 15.09.2014
177	Полярная, 10	15.04.2015	65,3%, 15.09.2014
178	Полярная, 12	16.02.2015	65,4%, 15.09.2014
179	Полярная, 103	15.04.2015	68%, 15.09.2014
180	Полярная, 112	15.01.2015	66%, 15.09.2014
181	Полярная, 114	19.03.2015	66%, 15.09.2014
182	Полярная, 118	15.04.2015	74,9%, 15.09.2014
183	Полярная, 120	15.04.2015	68%, 15.09.2014
184	Полярная, 139	15.04.2015	70%, 15.09.2014
185	Попова, 8Б	10.05.2012	68%, 10.04.2012
186	Путевая, 3	29.10.2014	66%, 09.07.2014
187	Путевая, 5а	29.10.2014	87%, 08.07.2014
188	Путевая, 12	10.12.2014	66,5%, 17.07.2014
189	Путевая, 20	10.12.2014	66%, 08.07.2014
190	Рейдовая, 41	10.12.2015	-
191	Рейдовая, 44	10.12.2015	-
192	Рейдовая, 53	12.05.2015	72%, 18.05.2014
193	Свободная, 9	25.09.2015	69%, 10.08.2015
194	Свободная, 11	25.09.2015	67%, 10.08.2015
195	Смоленская 2-я, 1	12.05.2015	70%, 18.05.2014
196	Смоленская 2-я, 2	12.05.2015	70%, 18.05.2014
197	Смоленская 2-я, 3	12.05.2015	70%, 18.05.2014
198	Смоленская 2-я, 4	12.05.2015	70%, 18.05.2014
199	Смоленская 2-я, 5	12.05.2015	70%, 18.05.2014
200	Смоленская 2-я, 6	12.05.2015	71%, 18.05.2014
201	Смоленская 2-я, 7	12.05.2015	70%, 18.05.2014
202	Смоленская 2-я, 8	12.05.2015	71%, 18.05.2014
203	Смоленская 2-я, 10	12.05.2015	70%, 18.05.2014
204	Смоленская 2-я, 12	12.05.2015	70%, 18.05.2014
205	Смоленская 2-я, 13	12.05.2015	70%, 18.05.2014
206	Смоленская 3-я, 1	12.05.2015	69%, 18.05.2014
207	Смоленская 3-я, 3	12.05.2015	65,5%, 18.05.2014
208	Смоленская 3-я, 5	12.05.2015	68%, 18.05.2014
209	Смоленская 3-я, 7	12.05.2015	65,3%, 18.05.2014
210	Смоленская 3-я, 9	12.05.2015	66%, 18.05.2014
211	Смоленская 3-я, 11	12.05.2015	67%, 18.05.2014
212	С. Разина, 12	10.12.2015	65%, 15.09.2014
213	Свердловская, 78	16.02.2015	77%, 15.10.2014
214	Свердловская, 80	16.02.2015	78%, 15.10.2014
215	Свердловская, 90	16.02.2015	74%, 15.10.2014
216	Свердловская, 82	18.03.2013	70%, 14.12.2012
217	Свердловская, 106А	29.01.2015	81%, 15.09.2014
218	Свердловская, 205	16.02.2015	77%, 15.10.2014

Продолжение приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
219	Свердловская, 209	16.02.2015	78%, 15.10.2014
220	Свердловская, 213	16.02.2015	76%, 15.10.2014
221	Свердловская, 243	16.02.2015	78%, 15.10.2014
222	Семафорная, 117	16.02.2015	76%, 15.10.2014
223	Семафорная, 119	16.02.2015	75%, 15.10.2014
224	Семафорная, 121	16.02.2015	77%, 15.10.2014
225	Семафорная, 319	10.12.2015	-
226	Семафорная, 343	29.01.2015	71%, 15.09.2014
227	Семафорная, 345	29.01.2015	74%, 15.09.2014
228	Семафорная, 347	29.01.2015	74%, 15.09.2014
229	Семафорная, 349	29.01.2015	76%, 15.09.2014
230	Семафорная, 351	29.01.2015	70%, 15.09.2014
231	Семафорная, 363	07.03.2014	68%, 02.02.2014
232	Семафорная, 371	21.01.2016	-
233	Семафорная, 377	29.01.2015	77%, 15.09.2014
234	Семафорная, 383	29.01.2015	70%, 15.09.2014
235	Семафорная, 389	14.02.2014	60%, 15.11.2013
236	Семафорная, 391	29.01.2015	74%, 15.09.2014
237	Семафорная, 403	14.02.2014	82%, 15.11.2013
238	Складская, 27	16.02.2015	76, 15.10.2014
239	Складская, 37	16.02.2015	75, 15.10.2014
240	Советская, 12	15.01.2015	69,3, 25.08.2014
241	Советская, 14	15.01.2015	65,4, 25.08.2014
242	Советская, 22 (строение 1)	12.05.2015	65,3, 15.10.2014
243	Софьи Ковалевской, 6	19.03.2015	70, 12.10.2014
244	Софьи Ковалевской, 29	15.04.2015	78, 12.10.2014
245	Спандаряна, 15	27.02.2015	67%, 16.07.2014
246	Спандаряна, 19	12.05.2015	70, 15.10.2014
247	Спандаряна, 21	12.05.2015	76, 15.10.2014
248	Спандаряна, 23	19.03.2015	75, 12.10.2014
249	Спандаряна, 27	27.02.2015	74, 15.09.2014
250	Спандаряна, 29	27.02.2015	73, 15.09.2014
251	Спандаряна, 33	27.02.2015	73, 15.09.2014
252	Спандаряна, 37	19.03.2015	71, 12.10.2014
253	Станочная, 7	24.06.2015	73, 12.10.2014
254	Станочная, 9	24.06.2015	67, 12.10.2014
255	Станочная, 11	24.06.2015	72, 12.10.2014
256	Станочная, 13	24.06.2015	74, 12.10.2014
257	Судостроительная, 2 «А»	19.03.2015	71, 12.10.2014
258	Судостроительная, 4 «А»	19.03.2015	74, 12.10.2014
259	Судостроительная, 6 «А»	19.03.2015	73, 12.10.2014
260	Судостроительная, 12	16.02.2015	67, 06.07.2014
261	Судостроительная, 14	16.02.2015	70, 06.07.2014
262	Судостроительная, 16	16.02.2015	72, 06.07.2014
263	Судостроительная, 21	16.02.2015	77, 06.07.2014

Окончание приложения Г

№	Адрес объекта	Дата заключения	Физ.износ (%); дата, на которую установлен износ
264	Судостроительная, 25	27.03.2014	72%, 03.02.2013
265	Судостроительная, 27	27.03.2014	70%, 10.02.2014
266	Техническая, 2	18.03.2013	68%, 27.07.2012
267	Техническая, 2А	18.03.2013	70%, 27.07.2012
268	Техническая, 2Б	18.03.2013	70%, 27.07.2012
269	Туристская, 35	19.03.2015	70, 12.10.2014
270	Угольный/Гоголя 14/18	18.03.2013	70, 13.02.2013
271	Фестивальная, 6	29.08.2012	71%, 23.07.2012
272	Фурманова, 93	15.04.2015	66, 15.09.2014
273	Фурманова, 95	15.04.2015	67, 15.09.2014
274	Цимлянская, 60	15.04.2015	70, 12.10.2014
275	Чернышевского, 59	16.02.2015	75%, 10.11.2014
276	Чехова, 2А	03.08.2012	70, 30.06.2012
277	Чкалова, 15 «В»	10.12.2014	69%, 22.09.2014
278	Шахтеров, 2 «Б»/1	19.03.2015	65,2%, 16.07.2014
279	Шахтеров, 2 «Б»/6	12.05.2015	67, 15.10.2014
280	Шахтеров, 17	28.05.2015	70, 15.09.2014
281	Шахтеров, 19	15.04.2015	74, 15.09.2014
282	Шахтеров, 21	27.02.2015	67, 15.09.2014
283	Шахтеров, 23	15.04.2015	76, 15.09.2014
284	Щербакова, 21	30.09.2014	65%, 28.08.2014
285	Щербакова, 29	17.07.2014	66%, 15.05.2014
286	Щербакова, 45	10.12.2014	70%, 14.10.2014
287	Щербакова, 47	10.12.2014	73%, 14.10.2014
288	Энергетиков, 23	12.08.2014	68,8%, 03.06.2011
289	Энергетиков, 29	30.09.2014	72%, 25.08.2014
290	Энергетиков, 63	15.05.2013	70%, 10.12.2012
291	Энергетиков, 67	29.08.2012	69%, 01.08.2012
292	Энергетиков, 39	20.06.2014	71%, 03.06.2014
293	Энергетиков, 77	24.06.2015	70, 20.07.2014