

Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»

Факультет заочного обучения
Кафедра государственного и муниципального управления и правового обеспечения
государственной службы
Программа высшего образования
Направление подготовки «Государственное и муниципальное управление»

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:

к.ю.н., доцент, Березовский Д.В.



ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕАЛИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ПРОГРАММ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ИЗ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ» (НА ПРИМЕРЕ
ДЕПАРТАМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И АРХИТЕКТУРЫ Г.О. САМАРА)


Выполнил:

Хапцова А. О.



Научный руководитель:

к.и.н., доцент Карлина А. А.


_____ *Карлина А.А.*

Самара

2017

Оглавление

Введение.....	3
1. Направления и инструменты государственного регулирования процесса переселения граждан из ветхого жилья.....	6
1.1. Понятие, характеристика, признаки аварийного и ветхого жилья. Порядок признания жилья аварийным и ветхим.....	6
1.2. Нормативно – правовая база реализации прав граждан на переселение из аварийного и ветхого жилья.....	9
1.3. Анализ федеральных и муниципальных программ по переселению из аварийного и ветхого жилья.....	14
2. Анализ процесса переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в г.о. Самара.....	20
2.1. Современное состояние жилого массива на территории г.о. Самара.....	20
2.2. Анализ системы управления процессом обеспечения граждан жильем на территории г.о. Самара.....	26
2.3. Анализ деятельности Администрации г.о. Самара по реализации программы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.....	32
3. Пути решения проблемы аварийного и ветхого жилья в г.о.Самара.....	39
3.1. Развитие малоэтажного индивидуального строительства, как один из способов переселения из ветхого жилья.....	39
3.2. Привлечение инвесторов как способ решения проблемы аварийного и ветхого жилья.....	43
3.3. Реконструкция ветхого жилья.....	46
3.4. Реализация предложенных мероприятий, на примере ветхого жилья в п. Мехзавод д.3.....	59
Заключение.....	54
Список использованной литературы.....	59
Приложение.....	65

Введение

Для городского округа Самара, как и для большинства городов Российской Федерации, продолжает оставаться актуальной проблема обеспечения жильем населения, проживающего в аварийном и ветхом жилищном фонде.

Необходимость ликвидации ветхого и аварийного жилья характерна не только для Самары, но и для других муниципальных образований Самарской области, занимающей по объему аварийного жилищного фонда 4-е место среди регионов Приволжского федерального округа и 7-е место в целом по Российской Федерации. Во многих регионах России была разработана программа расселения (сноса) ветхого жилья, в том числе и в Самарской области.

Действующие программы по расселению ветхого жилья позволяют хоть и медленно, но изменить ситуацию.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что процесс переселения собственников из ветхого и является главенствующей задачей жилищной политики Российской Федерации. Сегодня проблема расселения из подобных зданий и жилых объектов стоит достаточно остро, так как органы местного самоуправления не успевают в установленные сроки переселять граждан из непригодных к проживанию домов и коммунальных квартир, вследствие чего численность ветхого фонда растет и накапливается.

Продолжается интенсивный рост величины износа жилищного фонда и доли аварийного жилья. Инвестиционная привлекательность жилищной сферы и инновационная активность экономических субъектов остаются низкими. Все это свидетельствует о наличии системного кризиса в этой сфере. В таких условиях принципиальное значение приобретает пересмотр организационно-экономических методов управления жилищным фондом и рынком жилой недвижимости в целом, структурно-качественными параметрами их развития за счет применения инновационных инструментов ипотечного кредитования населения. регулирование процесса управления жилищным фондом как составляющей рынка жилой недвижимости осложняется недостаточной разработанностью нормативно-правовой базы, методических материалов, организационно-экономических механизмов.

Цель выпускной квалификационной работы - разработка предложений по совершенствованию процессов реализации муниципальных программ переселения из ветхого жилья в г.о. Самара.

Задачи:

- проанализировать направления и инструменты государственного регулирования процесса переселения граждан из ветхого жилья;
- проанализировать современное состояние жилого массива территории г.о. Самара;
- проанализировать деятельность Департамента градостроительной деятельности и архитектуры, а так же описание системы управления процессом обеспечения граждан жильем;
- разработать предложений и определение путей решения проблемы ветхого жилья в г.о. Самара;
- показать процесс реализации предложенных мероприятий, на примере ветхого жилья в п. Мехзавод д.3.

Предмет - Департамент градостроительной деятельности и архитектуры г.о.Самара

Объект - деятельность органов местного самоуправления по совершенствованию процессов реализации муниципальных программ переселения из ветхого жилья.

Важной частью эмпирического материала для исследования стал обширный комплекс нормативно-правовых федеральных и локальных документов, определяющих как общие, так и специфические нормы организаций деятельности многофункциональных центров в Российской Федерации.

Все используемые нормативно-правовые источники можно разделить на несколько групп. Первую группу составили законодательные акты Федерального значения, а именно: Конституция Российской Федерации, «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года», Указ Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и

повышению качества жилищно-коммунальных условий», государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Вторую группу составили местные законодательные акты: адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара», Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года, Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара», План мероприятий (дорожной карты) «Улучшение инвестиционного климата в сфере строительства на территории Самарской области».

Теоретической базой дипломного проекта послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области оказания государственных и муниципальных услуг.

В работе были использованы следующие методы: анализ литературы по теме выпускной квалификационной работы, анализ статистических данных, расчеты экономических показателей.

Цель и задачи определили структуру выпускной квалификационной работы, включающую введение 3 главы, заключение и приложения. В первой главе рассматриваются направления и инструменты государственного регулирования процесса переселения граждан из ветхого жилья. Во второй главе был проведен анализ проблем ветхого жилья в г.о. Самара, рассмотрена деятельность Департамента градостроительной деятельности и архитектуры. В третьей главе определены пути решения проблемы ветхого жилья в г.о. Самара.

Глава 1 Направления и инструменты государственного регулирования процесса переселения граждан из ветхого жилья

1.1. Понятие, характеристика, признаки аварийного и ветхого жилья. Порядок признания жилья аварийным и ветхим.

Одной из основных задач жилищной политики является проблема ветхого и аварийного жилья. Ветхий фонд, с одной стороны, портит общий вид местности, производит негативное впечатление не только на самих граждан, но и на приезжающих; с другой стороны, проживание в таких домах несет в себе зачастую прямую угрозу жизни. Кроме того, процессы в сфере переселения граждан из ветхого, аварийного жилья могут стать локомотивом для развития строительной отрасли и обеспечить мультипликативный эффект социально-экономического развития региона и страны.

Проанализируем более подробно понятия ветхое и аварийное жилье.

В настоящее время определение понятия «ветхое состояние здания» содержится в Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004 [8]. Стоит отметить, что официально оно ни где не публиковалось.

Указанное пособие ветхое состояние здания определяет как «состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям» [21,С. 48-50].

При этом, несущие конструкции здания - строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

В свою очередь аварийное же жилье, согласно указанному выше пособию, определяется как «состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих» [23,С.33].

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 расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Не сложно заметить, что если ветхое состояние здания характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни, то аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Таким образом, сам по себе факт износа здания более 70% не является достаточным основанием для вывода о том, что здание является аварийным или непригодным для проживания по иным основаниям. Кроме того, законодательством предусмотрен порядок признания жилого помещения непригодным для проживания.

Согласно пункту 7 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям. Согласно п. 42. указанного положения, Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их

компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [16,С.23].

Анализ данного законодательного акта позволяет выделить следующие признаки, по которым то или иное здание (помещение) признается непригодным для жилья. Непригодными для жилья являются:

-жилые помещения, имеющие деформации фундаментов, стен, несущих конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения;

-жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических, химических и биологических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), если инженерными и проектными решениями невозможно снизить вредное влияние;

-жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

-жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией;

-жилые помещения, расположенные на территориях, близко прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока;

-жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате сложных геологических явлений (пожаров, взрывов,

аварий, землетрясений), если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно;

-жилое помещение, окна которого, выходят на магистрали, когда уровень шума превышает предельно допустимые нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения;

-помещения, над которыми или смежно с которыми расположено приспособление для промывки и очистки мусоропровода [19,С.45-46].

Вышеперечисленные признаки позволяют признать жилье непригодным для проживания. Данное решение выносит специальная межведомственная комиссия, которая признает жилье аварийным (если к тому есть основания) и подлежащим сносу.

1.2. Нормативно – правовая база реализации прав граждан на переселение из ветхого и аварийного жилья

Сегодня вопросы реализации прав граждан на переселение из ветхого и аварийного жилья регламентированы в Конституции Российской Федерации, Жилищном Кодексе Российской Федерации, различных федеральных законах, государственных программах «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года», «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Указах Президента и Постановлениях правительства, а так же законах Самарской области, а так же муниципальных программах. Проанализируем подробнее нормативно-правовую базу регулиующую реализацию прав граждан на переселение из ветхого и аварийного жилья [1].

В статье 40 пунктах 1,2,3 рассмотрено основополагающее право человека на жилище. Предписана обязанность органов государственной и муниципальной власти создавать условия для осуществления права на жилище. Кроме того, в пункте 3 дана ссылка на те категории граждан, которым органам власти необходимо предоставлять жилье бесплатно или по доступной цене [10].

В основу практически всех программ по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья были заложены статьи Жилищного Кодекса Российской Федерации. Остановим свое внимание на статьях: 32,50, 85,86,89.

Статья 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации обуславливает необходимость обеспечения правом на жильё всех граждан-собственников, чьи дома признаны аварийными [10, ст.32].

Статья 50 Жилищного Кодекса Российской Федерации определяет норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, которая рассчитывается исходя из минимального размера площади жилого помещения, а так же определяет размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма [10,ст.50].

Кроме того, в данной статье рассматривается учетная норма площади жилого помещения, которая, в свою очередь, является минимальным размером площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

То есть площадь предоставляемого жилья определяется нормами жилого помещения, предоставляемого на одного человека.

Статьи 85 и 86 Жилищного Кодекса Российской Федерации описывают обязательства государства и события, в результате которых гражданам обязаны предоставить благоустроенное жилье согласно договору социального найма, также оговаривается момент признания жилого помещения аварийным и непригодным для проживания [10,ст.85-86].

В статье 89 Жилищного Кодекса Российской Федерации читаем: «Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 Жилищного Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.»[10,ст.86-88].

В этом случае площадь нового жилья должна соответствовать площади ранее занимаемого помещения.

Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» был создан в целях формирования безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания некоммерческой организации и ее деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления [9].

Главным документом, определяющим критерии пригодности или непригодности жилья, а также порядок проведения таких действий описывается в Постановлении Правительства № 47 от 2006 года «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [7].

Принятое Постановление Правительства РФ в 02.08.07 № 494 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47» регулирует следующее: какое жилье считается ветхим и аварийным, как признать жилье ветхим и подлежащим сносу или реконструкции [6].

На региональном уровне вопрос регулирования переселения граждан из аварийного и ветхого жилья регламентируется следующими нормативно-правовыми актами:

Законом Самарской области от 5 июля 2005 года № 139-ГД «О жилище» (с изменениями на 11 июля 2016 года), регулирующим отношения, возникающие в связи с предоставлением: жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом; жилых помещений специализированного жилищного фонда Самарской области; жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом [5].

Постановлением Правительства Самарской области об утверждении областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Самарской области» на 2013 - 2017 годы (с изменениями на 24 декабря 2013 года), которая создана в целях:

- решение жилищных проблем граждан, проживающих в Программы аварийном жилищном фонде на территории Самарской области, признанном аварийным до 1 января 2012 года;
- создание безопасных и комфортных условий проживания граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда;
- стимулирование развития малоэтажного жилищного строительства;
- содействие реформированию жилищно-коммунального хозяйства;
- ввод в эксплуатацию дополнительной жилой площади и повышение эффективности использования территорий застройки;
- получение государственной поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;
- снос или реконструкция аварийных многоквартирных домов [2].

В рамках, создания мер по препятствию дальнейшего обветшания жилого фонда был принят Закон Самарской области от 21.06.2013 года № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,

расположенных на территории Самарской области» [4]. Данный закон устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества и требования к этим программам, порядок организации и обеспечения функционирования регионального оператора системы капитального ремонта общего имущества, а также иные положения, необходимые для обеспечения осуществления капитального ремонта общего имущества.

На наш взгляд, сегодня проводится большая работа по формированию законодательной базы по регулированию вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Но все же стоит отметить, что этот вопрос стоит достаточно остро. С каждым годом ветхих, аварийных и непригодных домов для жилья становится все больше. К сожалению, зачастую можно встретить ситуацию, когда аварийным признается дом, который был построен недавно. Это обусловлено снижением качества строительных материалов, неквалифицированной рабочей силой, желанием застройщиков по быстрее получить желаемую прибыль. Переселение граждан из аварийного и ветхого жилья зачастую тормозит несовершенство и несогласованность некоторых законодательных актов, предоставление непригодных жилых помещений, формальный подход подбору нового жилья.

На наш взгляд, решение жилищной проблемы является приоритетной задачей как для органов местной власти, так и для государственных чиновников. Стоит напомнить, что уже к 1 сентября 2017 г. в стране не должно остаться аварийного жилья. расселить осталось еще немногим менее 700 тыс. чел. или 10 млн м² жилья, потратив на эти цели порядка 170 млрд руб.

1.3. Анализ федеральных и муниципальных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья

Федеральная программа переселения из ветхого и аварийного жилья реализуется в нашей стране с 2006 года. В целях исполнения данной программы каждый субъект Российской Федерации должен разработать собственную программу, поэтому в разных регионах они могут отличаться. После составления программы определяется список аварийной жилой недвижимости, а также принимается решение о ее сносе или реконструкции. Проверить наличие определенного объекта в списке аварийного жилья можно на сайте Минстроя России, для этого следует заполнить специальную заявку по форме.

С 2002 по 2010 год была реализована целевая федеральная программа «Жилище», в рамках которой местные власти должны были обеспечить переселение граждан из домов, признанных аварийными и ветхими. Результаты реализации программы показаны в таблице 1. Но поскольку с этой задачей справились не все регионы Российской Федерации, действие программы продлено до 2017 года [11].

Таблица 1 - Значения выполнения целевых индикаторов Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы» за 2016 год

Наименование показателя	Плановое значение на 2016 г.	Фактическое значение на 2016 г.	Выполнение относительно планового значения на 2016 г.
1. Количество семей всех категорий граждан, улучшивших жилищные условия в рамках мероприятий Программы (тыс. семей)	27,43	21,64	79%
Индикаторы, характеризующие уровень государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодых семей			
2. Количество молодых семей, получивших свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения (тыс. семей)	18,91	15,81	84%
3. Доля молодых семей, обеспеченных жильем в рамках Программы, в общем количестве молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий по состоянию на 1 января 2016 г. (процентов)	5	4	80%

Индикатор, характеризующий стимулирование развития жилищного строительства			
4. Объем ввода жилья в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» (млн. кв. метров)	0,76	0	0%
Индикаторы, характеризующие исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством			
5. Количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия (тыс. семей)	4,67	5,75	123%
6. Доля граждан, относящихся к категориям, установленным законодательством Российской Федерации, обеспеченных жильем, в общем числе граждан указанных категорий, нуждающихся в улучшении жилищных условий по состоянию на 1 января 2016 г. (процентов)	1,6	1,9	119%
Индикатор, характеризующий результативность мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан			
7. Количество семей граждан, улучшивших жилищные условия в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем отдельных категорий Граждан» (тыс. семей)	3,85	1,92	50%

В 2010 году Президент России подписал федеральный закон, регламентирующий процесс расселения людей из аварийного жилья. Планировалось, что к окончанию этой программы граждане, проживающие в аварийном жилище, будут переселены в современные и безопасные дома с благоприятными условиями для проживания. К сожалению, в 2016 году программа сноса и расселения аварийного жилья была выполнена далеко не всеми регионами нашей страны. В связи с этим правительство перенесло конечный срок расселения граждан из критически устаревших объектов на 31 сентября 2017 года.

Согласно условиям программы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», финансирование по расселению идет из федерального бюджета [12,С.87]. При этом власти субъектов должны утвердить индивидуальные программы расселения сроком на три года. Поскольку в 2007 года отселение и

капитальный ремонт жилого фонда курируется Фондом ЖКХ, именно эта структура создает региональные комиссии, которые определяют состояние домов.

Перечень строек и объектов федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 -2020 годы (таблица 2).

Таблица 2 - Перечень строек и объектов, реализуемых в рамках Программы

Наименование объекта и источники финансирования	Мощность объекта	Срок начала строительства	Срок окончания строительства	2015 - 2016 годы - всего	В том числе	
					2015 год	2016 год
Курская область						
Расширение водопровода (Шумаковский водозабор), г. Курск - всего	105 тыс. куб. метров в сутки	1993 год	2015 год	100,14	100,14	-
в том числе: федеральный бюджет				50	50	-
бюджет субъекта Российской Федерации				27,3	27,3	-
внебюджетные источники				22,84	22,84	-
Республика Дагестан						
Расширение и реконструкция (II очередь) канализации в г. Махачкале, Республика Дагестан, - всего	350 тыс. куб. метров в сутки	1991 год	2015 год	565,7	565,7	-
в том числе: федеральный бюджет				282,85	282,85	-
бюджет субъекта Российской Федерации				282,85	282,85	-
Кировская область						
Внеплощадочные системы водоснабжения г. Кирова - всего	380 тыс. куб. метров в сутки	2002 год	2016 год	1391,54	734,3	657,24

Продолжение таблицы 2

в том числе: федеральный бюджет				695,77	367,15	328,62
бюджет субъекта Российской Федерации				695,77	367,15	328,62
Итого по подпрограмме				2057,38	1400,14	657,24
в том числе: федеральный бюджет				1028,62	700	328,62
бюджет субъекта				1005,92	677,3	328,62
Российской Федерации						
внебюджетные источники				22,84	22,84	-

Проанализируем, какие цели и задачи ставят перед собой органы государственной и муниципальной власти разрабатывая и реализуя программы по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья.

Цели программы:

- решение жилищных проблем граждан, проживающих в аварийном муниципальном жилищном фонде на территории городского округа Самара;
- создание безопасных и комфортных условий проживания граждан, переселенных из аварийного муниципального жилищного фонда [13,С.90].

Благодаря реализации программы удастся решить несколько принципиальных задач:

- создание благоустроенного жилищного фонда;
- реализация проектов строительства многоквартирных домов;
- снос аварийного муниципального жилья. Финансирование программы осуществляется за счет: средств бюджета городского округа Самара и денег из федерального и областного бюджетов [14,С.70].

На примере муниципальной адресной программы городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» рассмотрим перечень возможных мероприятий проводимых в рамках реализации подобных программ [25, С.56-58].

Перечень мероприятий:

- построить на территории городского округа Самара многоквартирные дома, куда могли бы переехать участники программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Согласно Федеральному закону № 94 от 21.07.2005 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» городской департамент строительства и архитектуры, заключая муниципальные контракты о долевом участии в строительстве, приобретает квартиры в многоквартирных домах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

- переселить граждан из аварийного жилищного фонда. Эта обязанность возложена на городской департамент управления имуществом. Именно департамент берет на себя расходы по содержанию жилых помещений, приобретенных в рамках указанной программы, как это прописано в Жилищном кодексе, а также расходы по оценке рыночной стоимости муниципального жилищного фонда;

- снести аварийный жилищный фонд. Этим процессом занимается городской департамент строительства и архитектуры.

Факторами, сдерживающими переселение граждан из аварийного жилищного фонда, являются:

- отказы граждан от переселения в предложенные жилые помещения в связи с удаленностью от места работы либо учебы детей, пожеланием переехать в жилые помещения, расположенные на определенном этаже, в определенном доме, требованиями предоставления нескольких жилых помещений;

- в отношении собственников жилых помещений процедура оформления необходимых документов по вступлению

в наследство, получению согласия органов опеки и попечительства на переселение в отношении несовершеннолетних собственников, получению отказов от остальных собственников от преимущественного права приобретения имущества, процедура проведения оценки рыночной стоимости предоставляемых жилых помещений;

- необходимость ведения претензионно-исковой работы.

Несмотря на множество реализующихся программ, остаются пробелы в законодательстве, которые необходимо устранить. При принятии новых нормативно-правовых актов необходимо учесть мнения всех заинтересованных сторон (Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, регионов, подрядчиков, граждан).

В условиях непростой экономической ситуации для реализации программ переселения из ветхого и аварийного жилья государству в лице муниципалитетов потребуются частные вложения. Механизм государственно-частного партнерства, как показала мировая практика, является одним из наиболее эффективных способов решения проблем. На сегодняшний день в 29 субъектах Российской Федерации реализуются либо планируются проекты государственно-частного партнерства в области ЖКХ [15,С.67].

Однако в реальной практике инструменты государственно-частного партнерства в сфере расселения из аварийного жилья применяются крайне редко и неэффективно.

Глава 2 Анализ процесса переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в г.о. Самара

2.1. Современное состояние жилого массива на территории г.о. Самара

Для городского округа Самара, как и для большинства городов Российской Федерации, продолжает оставаться актуальной проблема обеспечения жильем населения, проживающего в аварийном жилищном фонде.

Необходимость ликвидации ветхого и аварийного жилья характерна не только для Самары, но и для других муниципальных образований Самарской области, занимающей по объему аварийного жилищного фонда 4-е место среди регионов Приволжского федерального округа и 7-е место в целом по Российской Федерации [17, С. 235-236].

Плановые показатели по вводу жилья по муниципальным образованиям Самарской области до 2020 года утверждены Приложением 3 к Государственной программе Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области до 2020 года [24, С. 54]. Данная программа была разработана в 2013 году по заказу министерства строительства Самарской области.

В соответствии с программой по Самарской области за период с 2014 года по 2020 год включительно требуется ввести в эксплуатацию жилья в объеме 17437,1 тыс. кв. м. Исходя из численности населения Самарской области, которая составляет 3213,3 тыс. человек, ввод жилья за указанный период запланирован в объеме 5,43 кв. м на 1 чел. Запланированный объем ввода жилья в 2020 году составляет 3411,4 тыс. кв. м, из расчета 1 кв. м на 1 жителя с учетом прироста численности населения [22, С. 89].

Вместе с тем по муниципальным образованиям Самарской области при планировании по Государственной программе допущена диспропорция развития: в городском округе Самаре ввод жилья запланирован на 2020 год в объеме 1,71 кв.м. на 1 жителя, в Тольятти – 0,61, в Жигулевске – 0,40, в Кинеле – 1,35, в Новокуйбышевске – 0,30, в Октябрьске – 0,49, Отрадном – 0,56, в Похвистнево – 0,60, в Сызрани – 0,40, в Чапаевске – 0,28 кв. м. [18, С.87].

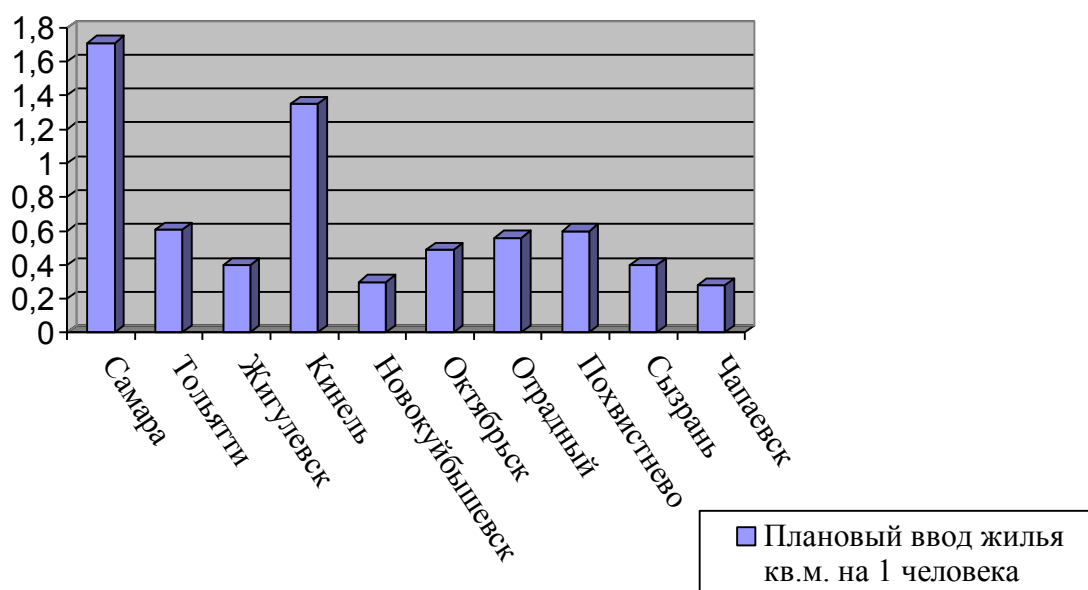


Рисунок 1- Диаграмма распределения планового ввода жилья кв.м. на 1 человека

Планный объем ввода жилья по городскому округу Самаре на 2016 год составляет 999,4 тыс. кв. м, в расчете на 1 жителя – 0,85 кв. м. На сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области численность населения городского округа Самары на 01.01.2017 – 1 170 910 человек [26, С. 167]. Итоги реализации программы показаны в таблице 3.

Таблица 3– Фактические показатели реализации Программы на 2016 год

Наименование муниципального образования	Планный объем ввода жилья в расчете на 1 жителя, тыс. кв. м	Обеспеченность жильем в расчете на 1 жителя, кв.м	Удельный вес ветхого жилья, %
Самара	0,85	24,51	3,26
Тольятти	0,31	20,25	2,01
Жигулевск	0,33	19,32	4,75
Кинель	0,79	20,01	5,53
Новокуйбышевск	0,18	22,83	3,34
Октябрьск	0,25	20,1	13,87
Отрадный	0,35	23,57	8,21
Похвистнево	0,45	20,83	7,76
Сызрань	0,23	23,45	5,56
Чапаевск	0,21	21,98	4,34

Представим полученные данные в виде диаграмм

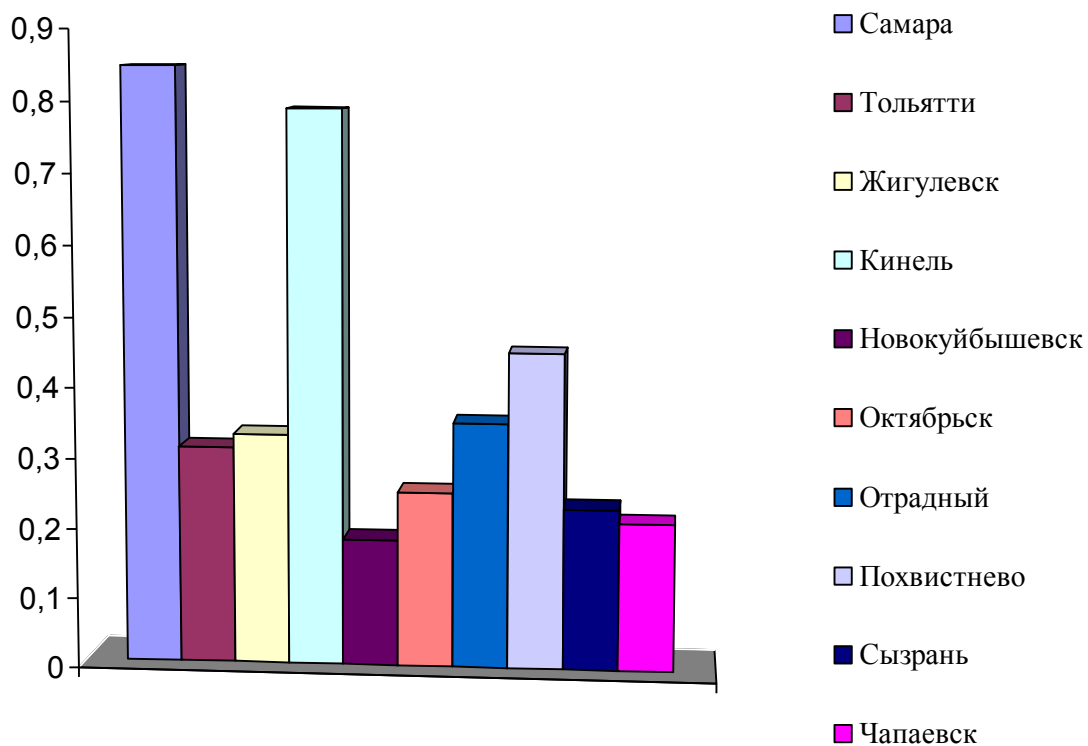


Рисунок 2 - Планируемый объем ввода жилья в расчете на 1 жителя, тыс. кв. м

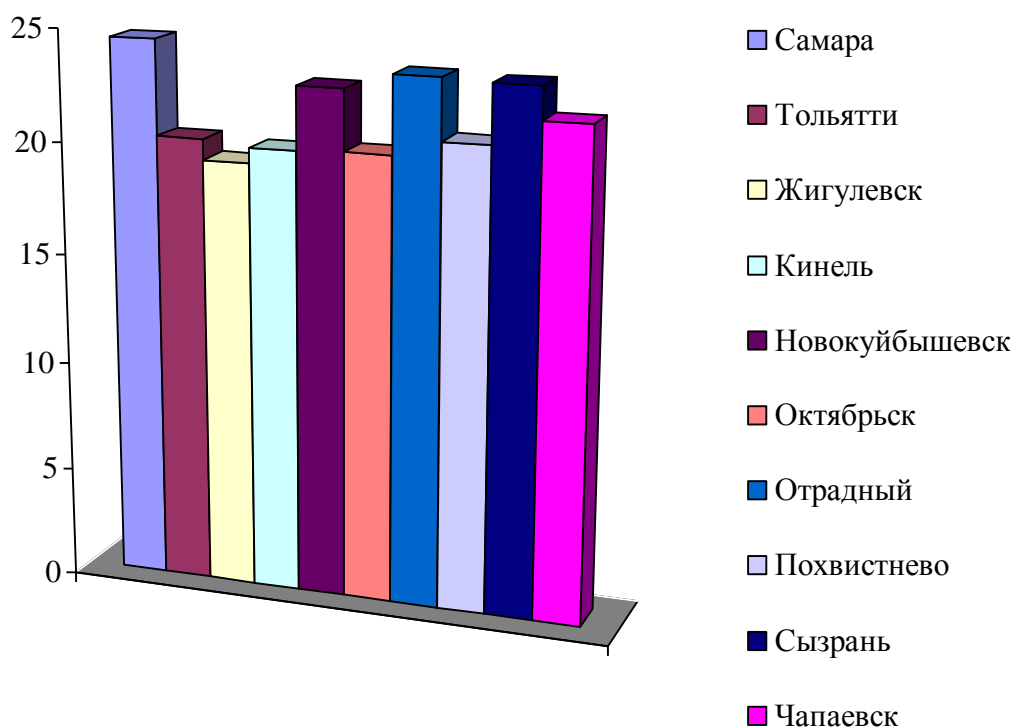


Рисунок 3 - Обеспеченность жильем в расчете на 1 жителя, кв.м

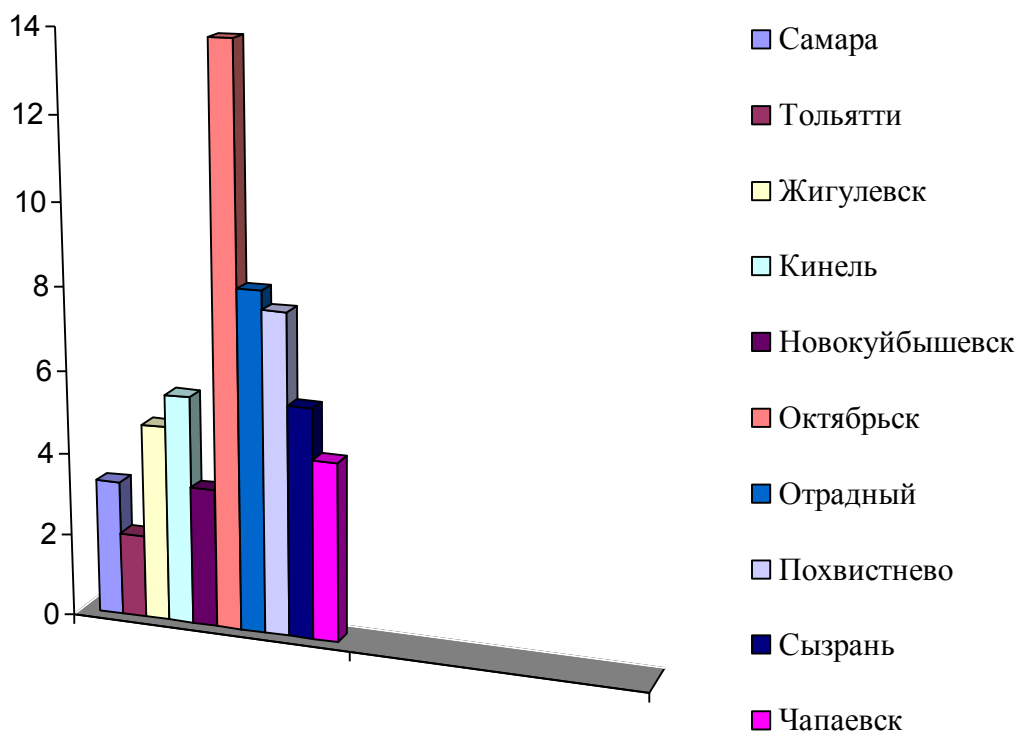


Рисунок 4 - Удельный вес ветхого жилья, %

Таким образом, при планировании ввода жилья по муниципальным образованиям разработчиком Государственной программы не учитывались показатели обеспеченности жильем на 1 жителя и удельного веса ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и план по всем муниципальным образованиям, кроме Самары, был необоснованно занижен как в 2014 году, так и на период 2014–2020 года, а по Самаре – необоснованно завышен.

Такой дисбаланс при планировании развития жилищного строительства имеет следующие негативные последствия:

- поскольку мероприятия по развитию жилищного строительства в муниципальных образованиях должны быть скоординированы с мероприятиями по строительству автомобильных дорог, объектов транспорта, связи, коммунальной инфраструктуры, газо-, тепло- и электроснабжения, строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры, дисбаланс показателей ввода жилья приводит к дисбалансу показателей развития других градообразующих отраслей экономики;

- дисбаланс показателей ввода жилья приводит к неэффективному распределению финансовых ресурсов, предусматриваемых федеральными, региональными и муниципальными программами по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, обеспечению жильем льготных, малообеспеченных и социально незащищенных категорий населения, по созданию экономической мотивации для застройщиков и инвесторов по строительству жилья, в том числе экономического класса;

- несбалансированное планирование показателей ввода жилья приводит к сдерживанию реализации программных мероприятий по расселению граждан из аварийного и ветхого жилья, сносу аварийного и ветхого жилья и, соответственно, подготовки площадок под жилищное строительство, что в свою очередь препятствует развитию жилищного строительства;

- дисбаланс планирования ввода жилья приводит к негативным социальным проявлениям в результате неудовлетворенных потребностей жителей в качестве жизни и в создании комфортной среды проживания [27, С.15].

Так, муниципальной программой городского округа Самары «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самаре» на 2012–2017 годы» предусмотрены ежегодные планируемые объемы ввода жилья по городскому округу Самара с обеспечением достижения показателя ввода жилья на 1 жителя в размере 1 кв. м к 2017 году [28,С.45-47].

При планировании развития жилищного строительства в соответствии с Государственной программой не учтены существенные факторы, связанные с отсутствием разработанных и утвержденных документов стратегического планирования территорий в целях жилищного строительства с учетом развития Самарско-Тольяттинской агломерации, а также точек социально-экономического роста на иных территориях муниципальных образований Самарской области; с отсутствием систематизированных данных о площадках под жилищное строительство, предусмотренных документами территориального планирования муниципальных образований Самарской области.

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области за 2016 год предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1874,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 84,8% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 717,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 38,3% от общего объема жилья, введенного в 2016 году [30, С.78]. В таблице 4 представлены данные об общей площади возведенных жилых домов, возведенных индивидуальными застройщиками.

Таблица 4 – Жилая застройка индивидуальными застройщиками

	Введено, общей (полезной) 1) площади тыс. м ²		Всего в % к		В т.ч. индивидуальное строительство	
	Всего	Индивид. строительство	Предыдущем у месяцу	Соответствующему периоду в 2015 г	Предыдущему месяцу	Соответствующему периоду в 2015 г
Январь	57,2	25,7	7,3	38,4	33,9	29,3
Февраль	72,3	45,0	126,5	37,1	174,9	28,2
Март	107,2	49,5	148,2	146,3	110,0	73,2
Апрель	57,3	45,1	53,5	68,0	91,2	73,3
Май	74,0	41,3	129,1	102,8	91,4	104,7
Июнь	143,5	54,6	193,9	82,3	132,4	138,0
Июль	65,6	43,4	45,7	59,2	79,4	87,5
Август	143,6	54,3	в 2,2 р.	108,6	125,2	106,1
Сентябрь	58,2	42,6	40,5	47,9	78,4	90,1
Октябрь	76,3	33,4	131,0	52,1	78,4	59,8
Ноябрь	274,0	67,3	в 3,6 р.	165,4	в 2,0 р.	124,2
Декабрь	745,5	215,6	в 2,7 р.	94,6	в 3,2 р.	в 2,8 р.
Год	1874,7	717,7	х	84,8	х	91,0

Таким образом, несмотря на активные действия в сфере жилищного строительства в г.о. Самара и Самарской области, а так же реализации различного рода адресных программ по обеспечению граждан доступным жильем существует ряд проблем, который вызывает дисбаланс при планировании жилищного правительства. Данная сфера крайне уязвима и требует анализа и учета всех факторов, в том числе и макроэкономических, которые напрямую влияют на развитие ипотечного строительства и покупательскую способность населения.

2.2. Описание системы управления процессом обеспечения граждан жильем на территории г.о. Самара

Согласно Муниципальной адресной программе г.о. Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории г.о. Самара» на 2011-2017 годы главными исполнителями программы являются Департамент строительства и архитектуры и Департамент градостроительства [29,С.45]. Департамент управления имуществом г.о. Самара так же является ответственным исполнителем данной Программы.

На рисунке 5 рассмотрим мероприятия, входящие в Программу, по которым ответственными являются Департамент градостроительства, а так же Департамент управления имуществом г.о. Самара, а так же определим мероприятия, по которым они ведут совместную работу.



Рисунок 5 - Взаимодействие департаментов градостроительства и управления имуществом.

В таблице 5 рассмотрим компетенции департаментов градостроительства и управления имуществом г.о. Самара.

Таблица 5 – Компетенции департаментов в области переселения граждан из аварийного и ветхого жилья

Компетенции	
Департамент градостроительства	Департамент управления имуществом
<p>1) изменение (расторжение) договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;</p> <p>2) прием, регистрация заявлений граждан, ведение списков граждан и проверка соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, строящегося или построенного на территории Самарской области в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи».</p>	<p>1) принятие решений о развитии застроенных территорий;</p> <p>2) проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;</p> <p>3) заключение договоров о развитии застроенных территорий;</p> <p>4) принятие решений о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;</p> <p>5) утверждение схем расположения земельных участков, предоставляемых для целей, связанных со строительством, на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий;</p> <p>6) обеспечение выбора земельных участков, формируемых с предварительным согласованием мест размещения объектов.</p> <p>7) принятие решений о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах на территории городского округа Самара;</p> <p>8) прием завершенного переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах на территории городского округа Самара, в отношении которых принято решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки в многоквартирных домах на территории городского округа Самара.</p> <p>9) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения;</p> <p>10) осуществление контроля за соблюдением заявителями условий проведения работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений.</p>

В административном регламенте предоставления муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» описана система управления процессом обеспечения граждан жильем на территории г.о. Самара. Данный регламент разработан в целях повышения качества и доступности муниципальной услуги, определяет сроки и последовательность действий (административных процедур) при предоставлении муниципальной услуги, устанавливает порядок предоставления муниципальной услуги и стандарт ее предоставления.

Признать жилье аварийным может лишь специальная межведомственная комиссия по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции соответствующего района городского округа Самара.

Для того, чтобы начать процедуру по признанию жилья аварийным, собственник (собственники) дома должны подать в органы исполнительной власти заявление, с приложением к нему следующих документов:

- копии правоустанавливающих документов на квартиру, обязательно заверенные нотариусом;

- план жилого помещения, с его техническим паспортом
- технический паспорт квартиры;

- также можно приложить заявления или письменные жалобы собственников-соседей на несоответствующие нормативам условия проживания.

На основании поданного заявления в тридцатидневный срок должна быть создана комиссия для осмотра технического состояния дома. Состав комиссии рассмотрим на рисунке 6 [32, С.54].



Рисунок 6- Состав комиссии

Стоит отметить, что к работе в комиссии привлекаются с правом совещательного голоса собственники жилого помещения.

После осмотра комиссией соответствующего здания, ею будет вынесено одно из следующих решений:

-о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки;

-о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

-о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции [32, С.267-269].

Комиссия в пятидневный срок направляет по одному экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю. При признании дома аварийным и

подлежащим сносу, договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством. На основании полученного заключения соответствующий орган власти принимает решение и издает распоряжение с указанием о сроках отселения жильцов дома при признании жилья аварийным. Необходимо помнить, что все решения, связанные с признанием/непризнанием жилья аварийным, могут быть обжалованы в суде, после проведения независимой технической экспертизы [33, С.98].

На рисунке 7 рассмотрим порядок признания жилья аварийным или ветхим.



Рисунок 7 – Порядок признания жилья аварийным или ветхим

Рассматривая проблему аварийного и ветхого жилья важно всегда помнить о том, что ветхое и аварийное жилье это не только фактор негативно влияющий на

имидж и внешний вид города, но и в первую очередь фактор от которого полностью зависит жизнь граждан. Сегодня этому вопросу уделяется много внимания, но этот процесс слишком сложен и бюрократизирован. Зачастую в реальности разваливающиеся дома с дырами в полу, огромными щелями, покосившиеся от времени и старости, на бумагах оказываются вполне пригодным для жизни жильем. На наш взгляд, при решении проблем ветхого и аварийного жилья очень важно убрать барьер между жителями этих домов и чиновниками принимающими решение о сносе того или иного жилья.

В рамках административного регламента предоставления муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» определенными показателями доступности и качества муниципальной услуги. Далее в таблице 6 рассмотрим их подробнее [35, С. 54].

Таблица 6 – Показатели доступности и качества муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»

Показатели доступности	Показатели качества
<ul style="list-style-type: none"> - наличие различных каналов получения информации о предоставлении услуги; - наличие полной, актуальной и достоверной информации о порядке предоставления муниципальной услуги; - возможность досудебного (внесудебного) рассмотрения жалоб в процессе предоставления муниципальной услуги. 	<ul style="list-style-type: none"> - своевременность предоставления муниципальной услуги; - отсутствие обоснованных жалоб со стороны заявителей к качеству предоставления муниципальной услуги; - снижение максимального срока ожидания в очереди при подаче заявления и получении результата.

Подводя итог, хотелось бы остановить свое внимание на ключевые моменты процесса обеспечения граждан жильем на территории г.о. Самара:

- обследование жилья может проводиться только межведомственной комиссией. Если такое обследование проведено другими инстанциями, то оно будет считаться недействительным;
- податель заявления обязательно привлекается к работе комиссии;

- акт об аварийном состоянии жилища подписывают все члены комиссии, в противном случае такой документ не имеет своей силы;

- переселение из признанного аварийным дома должно произойти в течение двух недель;

- после выселения жильцов из дома местные власти выкупают у владельца аварийного жилья земельный участок (строение, находящееся на нем, сносят) или предоставляют возможность равноценного обмена.

2.3 Анализ деятельности Департамента по управлению имуществом г.о. Самара по реализации программы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

В соответствии с Уставом г.о. Самара органом местного самоуправления, который наделен полномочиями в сфере управления и распоряжения городским имуществом (муниципальным жилищным фондом), является городской департамент управления имуществом.

Реализация настоящей Программы осуществляется за счет средств областного бюджета, в том числе с учетом планируемых к поступлению в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда [34, С.90].

Финансирование настоящей Программы будет осуществляться в форме бюджетных ассигнований на предоставление межбюджетных трансфертов в форме предоставляемых местным бюджетам из областного бюджета субсидий, в том числе формируемых за счет поступающих в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда.

Субсидии местным бюджетам из областного бюджета, в том числе формируемые за счет поступающих в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда, предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований по переселению граждан из аварийного жилищного фонда посредством приобретения жилых помещений либо строительства многоквартирных жилых домов,

возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления по вопросам местного значения.

Критерием отбора муниципальных образований для участия в Программе является наличие аварийных многоквартирных жилых домов, признанных до 1 января 2012 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Перечень многоквартирных домов, в отношении которых предоставлена финансовая поддержка на переселение из аварийного жилищного фонда на территории Самарской области в 2013 - 2017 годах [40, С. 67].

В перечне определен срок расселения граждан из каждого аварийного многоквартирного дома, при этом на территории одного муниципального образования в первую очередь подлежат переселению граждане из многоквартирных домов, год признания которых аварийными и подлежащими сносу или реконструкции более ранний, чем у других аварийных домов.

Субсидии предоставляются при соблюдении следующих условий:

- наличие адресной программы муниципального образования, аналогичной настоящей Программе, по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с указанием перечня подлежащих сносу или реконструкции многоквартирных домов, включенных в настоящую Программу;

- наличие подтверждения финансового обеспечения расходных обязательств муниципальных образований по переселению граждан из аварийного фонда;

- наличие копий документов о признании аварийными домов, жители которых подлежат переселению в рамках перечня подлежащих сносу или реконструкции многоквартирных домов [36, С.356].

Субсидии расходуются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований Самарской области при соблюдении ими следующего условия:

- использование указанными органами местного самоуправления субсидий в сроки, установленные соглашениями между министерством строительства Самарской области и муниципальными образованиями.

Субсидии расходуются в целях приобретения или строительства многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Общий объем финансирования программных мероприятий за счет средств Фонда, областного бюджета и местных бюджетов определяется как произведение общей площади аварийного жилья и стоимости одного квадратного метра по формуле

$$R = Q \times S, \text{ где:}$$

R - общий объем финансирования;

Q - объем аварийного жилищного фонда, переселение из которого осуществляется в рамках программных мероприятий;

S - предельная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определенная федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства [37,С. 87].

Субсидии на решение обозначенной в Программе проблемы, в том числе формируемые с учетом средств Фонда, в случае поступления их в областной бюджет предоставляются в следующих процентных соотношениях в разрезе каждого планируемого этапа Программы. Этапы данной Программы проанализируем в таблице 7.

Таблица 7 – Этапы реализации Программы

Наименование этапа	Сроки реализации	Используемые средства, %	
		Фонд	Консолидированный бюджет субъекта
Первый этап	2013 год - 31.12.2014	37,98	62,02
Второй этап	2014 год - 31.12.2015	15,87	84,13
Третий этап	2015 год - 31.12.2016	4,15	95,85
Четвертый этап	2016 год - 31.08.2017	20	80
Пятый этап	до 01.09.2017	19	81

В результате реализации настоящей Программы к 1 сентября 2017 года планируется переселение 4 453 граждан из 1 698 жилых помещений общей площадью 64 840,29 кв. метра, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, из них: за счет денежных средств, полученных в 2013 году, - переселение 168 граждан из 59 жилых помещений общей площадью 3 259,90 кв. метра;

- за счет денежных средств, полученных в 2014 году, - переселение 1 522 граждан из 588 жилых помещений общей площадью 20 068,29 кв. метра;

- за счет денежных средств, полученных в 2015 году, - переселение 1 054 граждан из 453 жилых помещений общей площадью 20 415,0 кв. метра;

- за счет денежных средств, полученных в 2016 году, - переселение 1 169 граждан из 409 жилых помещений общей площадью 14 359,40 кв. метра;

за счет денежных средств, полученных в 2017 году, - переселение 540 граждан из 189 жилого помещения общей площадью 6 737,70 кв. метра [38,С.23-27].

Показатели выполнения настоящей Программы в 2013 - 2017 годах приведены в таблице 8.

Таблица 8 - Показатели выполнения областной адресной программы «Государственная поддержка проведения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Самарской области» на 2013 - 2017 годы по г.Самара

Наименование показателей, по г.Самара	2013	2014	2015	2016	2017 (План)	Всего
Расселенная площадь, кв.м	-	-	15826,29	18773,70	17419,70	52019,69
Количество расселенных помещений, ед.	-	-	463	396	510	1369
Количество переселенных жителей, чел	-	-	1253	926	1496	3675

На диаграмме наглядно представим данные таблицы 8.

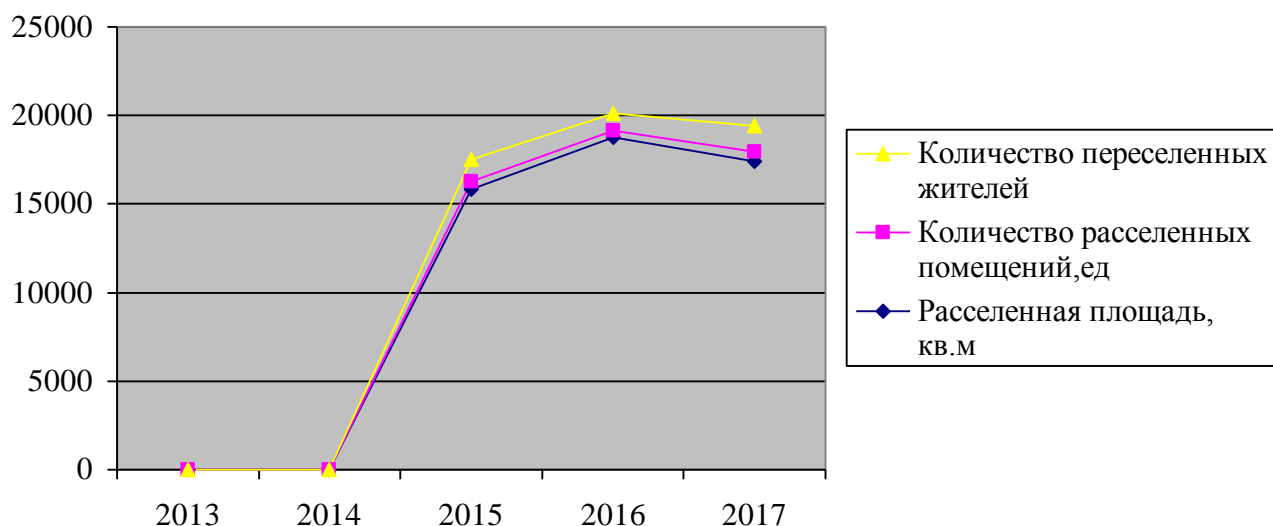


Рисунок 8 - Диаграмма распределения показателей выполнения областной адресной программы «Государственная поддержка проведения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Самарской области»

Проанализировав диаграммы мы наглядно видим, что максимальные значения показателей приходятся на 2016 год, это обусловлено тем, что 2016 год является фактически последним полным годом завершающим реализацию программы. Согласно Программе все дома подлежащие расселению зарегистрированные на 01 января 2012 года должны быть расселены до 01 сентября 2017 года [39,С.68].

План мероприятий муниципальной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда территории городского округа Самара на 2011-2017 годы представлен в таблице 9.

Таблица 9 – План мероприятий

Наименование мероприятия	Срок исполнения	Исполнитель	Главный распорядитель	Ожидаемый результат
Оформление заявки на финансирование за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и областного бюджета	I пол. 2011, I пол. 2012, I пол. 2013, I пол. 2014 I пол. 2015, I пол. 2016	Департамент управления имуществом г.о. Самара, Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара/Департамент градостроительства г.о. Самара	-	Обеспечение финансирования мероприятий по приобретению жилых помещений за счет средств вышестоящих бюджетов

Приобретение жилых помещений у застройщиков в жилых домах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда	2011 – 2017	Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара/Департамент градостроительства г.о. Самара	Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара/Департамент градостроительства г.о. Самара	Приобретение и передача в муниципальную собственность г.о. Самара 1423 жилых помещений
Приобретение жилых помещений у застройщиков в жилых домах, перечисленных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для переселения граждан из аварийного жилищного фонда	2013	Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара	Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара	Приобретение и передача в муниципальную собственность г.о. Самара 76 жилых помещений
Переселение граждан из аварийного жилищного фонда (в том числе включает в себя расходы на содержание жилых помещений, приобретенных в рамках настоящей Программы, а также расходы по оценке рыночной стоимости муниципального жилищного фонда)	2012 - 2017	Администрация г.о. Самара, Департамент управления имуществом г.о. Самара	Департамент управления имуществом г.о. Самара	Обеспечение благоустроенным жильем 1499 семей (4082 гражданина)
Снос аварийного жилищного фонда	2013 - 2016	Департамент управления имуществом г.о. Самара	Департамент управления имуществом г.о. Самара	Снос 26 аварийных жилых домов

Таким образом, мы можем сделать следующие выводы:

Департамент управления имуществом г.о. Самары наделен полномочиями в сфере управления и распоряжения городским имуществом. В рамках его деятельности реализуется муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011 - 2017 годы. Финансирование настоящей

Программы осуществляется в виде субсидий. Программа рассчитана 5 этапов. Крайний срок, по которому будет подведен итог реализации данной Программы, 01.09.2017 года [40, С.56].

По итогам 2016 года, в рамках Программы уже было расселено 18 773,70 кв.м. Новым жильем обзавелись 926 человек.

Ответственность по реализации настоящей Программы распределена между Департаментом управления имуществом, Департаментом строительства и архитектуры, Департаментом градостроительства.

На наш взгляд, реализация программ по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья является приоритетной задачей для городской администрации. Стоит отметить, что сроки, проходящие от признания дома аварийным до переселения очень растянуты по времени и могут составлять несколько лет. Все это время люди вынуждены жить в непригодных и зачастую опасных условиях. Кроме того, за столь длительный период реализации программы, аварийных и ветхий фонд увеличивается в разы, тем самым результаты реализации Программ являются не столь заметными.

Глава 3 Пути решения проблемы аварийного и ветхого жилья в г.о.Самара

3.1. Развитие малоэтажного строительства, как один из способов переселения из ветхого жилья

Один из путей, выбранный властями для решения жилищного вопроса в России, - малоэтажное строительство.

В настоящее время развитие малоэтажного жилищного рынка характеризуется активной государственной программно-целевой поддержкой. Также отмечается активное формирование потребительского спроса на такое жилье.

Основная задача государственной поддержки состоит в том, чтобы реализовать стратегию массового строительства малоэтажного жилья для всех категорий граждан с применением индустриальных методов в соответствии с экологическими требованиями [41, С.346].

Доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в Российской Федерации в 2015 году должна составить не менее 60 %, а в 2020 году достичь 70 %.

Для мониторинга и анализа ситуации, сложившейся с малоэтажным жилищным строительством в России, создано Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС). К функциям агентства относится также активное содействие эффективной реализации государственной поддержки малоэтажного строительства [42, С.432].

С помощью НАМИКС разработано и утверждено двенадцать новых федеральных законов, способствующих развитию сектора малоэтажного строительства, формируется межведомственное взаимодействие и деловое партнерство органов власти и девелоперов.

На территории городского округа Самары наблюдается активная организация малоэтажного и коттеджного строительства.

С целью совершенствования организации и реализации такого строительства была проведена оценка его состояния.

Таким образом, было выявлено, что к стимулирующим факторам развития малоэтажного строительства в городском округе Самаре можно отнести следующие.

Во-первых, стабильный потребительский спрос и привлекательность для потребителей доступного ценового сегмента малоэтажного жилья.

Во-вторых, стабильный и долгосрочный спрос жилья экономического класса, возведенного за счет бюджетного финансирования программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

В-третьих, сложившиеся на практике короткие сроки проектирования и строительства малоэтажных домов (до 4 месяцев) по сравнению с многоквартирными домами (не менее 12 месяцев) сокращают для инвесторов сроки возврата вложенных инвестиций.

В-четвертых, наличие проектов планировки территорий под малоэтажную застройку позволяет создавать привлекательную для потребителей комфортную среду проживания и стимулирует продажи жилья. Такие проекты в Самаре были разработаны в 2012–2014 годы.

В-пятых, в течение последних 3 лет, начиная с 2013 года, в городском округе Самаре приступили к реализации соглашений с инвесторами об организации строительства в рамках муниципально-частного и государственно-частного партнерства на территориях малоэтажной застройки [43, С.83].

В микрорайонах «Красный Пахарь» и «Волгарь» инвесторами организовано строительство социальных объектов – детских садов и школ – в рамках муниципально-частного и государственно-частного партнерства. Это способствует развитию интереса у других инвесторов и увеличению числа предложений по реализации подобных проектов.

К факторам, сдерживающим развитие малоэтажного и коттеджного строительства в городском округе Самаре, можно отнести следующие.

1. Отсутствие достаточного количества сформированных земельных участков, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства, т.е. свободных от прав собственников – частных владельцев, а также освобожденных от ветхих и аварийных домов. Кроме того, на увеличение стоимости подготовки строительных площадок в значительной степени влияют затраты, во-первых, необходимые на выкуп земельных участков и компенсацию за имущество

частным владельцам, а во-вторых, на снос и расселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

2. Необеспеченность территорий, предусмотренных для организации малоэтажного строительства, объектами инженерной, транспортной и социальной инфра структуры. Такое положение служит не только существенным препятствием комплексного освоения строительных площадок, но и приводит к повышению стоимости строительства за счет дополнительных затрат на создание инфраструктуры.

3. Значительная капиталоемкость строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры. Даже наличие федеральных, региональных и муниципальных программ, направленных на стимулирование и развитие малоэтажного строительства, не позволяет реализовывать проекты малоэтажного строительства в требуемые сроки. Это связано с ограниченностью бюджетных ассигнований из муниципального и регионального бюджетов.

4. Отсутствие таких действенных эффективных механизмов мотивации инвесторов, занимающихся строительством жилья экономического класса и малоэтажным жилищным строительством по доступной цене, как льготы по арендной плате за земельные участки, льготы по налогу на землю или освобождение от уплаты налога на землю на период строительства, безвозмездное предоставление земельных участков и др.

5. Установление величины предельной стоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений по Самарской области постановлением Правительства Самарской области.

6. При реализации федеральной и государственных программ переселения граждан из аварийного жилья на территории Самарской области и других регионов [44,С.54].

В таблице 10 рассмотрим и проанализируем комплексы с малоэтажной жилой застройкой в г.о. Самара.

Таблица 10 – Жилые комплексы с малоэтажной застройкой в г.о. Самара

Наименование района	Территориальное расположение	Площадь застройки	Количество квартир предусмотренных для переселенцев из ветхого и аварийного жилья
Микрорайон Крутые ключи, Кошелев парк	В Красноглинском и Волжском	160 га	218
ЖК Лесная поляна	В границах ул.Демократическая ул.Лесная	18 439 кв.м	0
ЖК Южный город	В границах Южное шоссе/ ул. Утевская	2067 га	0
ЖК Куйбышев	В границах ул.Демократическая ул.Лесная	12 128 кв.м.	0
ЖК Жигулевская долина	В границах ул.8 Марта/ул.Парижской коммуны	11 966 кв.м	0
Пос.Озерный	В границах пер. Сиреневый/ул.Таганская	23 000 кв.м	700

Два аукциона по выбору застройщика, который предоставит властям Самары 230 квартир для переселения жильцов ветхих и аварийных домов во второй раз были признанными несостоявшимися.

Но в этот раз в них участвовала только одна компания - АО «Кошелев-проект Самара». Она и была признана победителем.

Контракты с компанией будет заключен по начальной (максимальной) цене. Их общая стоимость - 245,478 млн. рублей [45,С.186].

Сообщения о поиске застройщиков департамент градостроительства Самары разместил в конце декабря 2016 г., а затем - в конце января.

За 221,279 млн рублей город должен получить 218 квартир (1, 2х и 3х-комнатных) общей площадью 6636,65 кв. м, жилой - 4234 кв. м. За 24,199 млн рублей - еще 12 квартир общей площадью 725,79 кв. м, жилой - 325 кв. м.[46,С.23].

Дома должны быть построены не ранее 2016 г. Гарантийный срок на квартиры с чистовой отделкой - 5 лет, на внутридомовое оборудование - 3 года.

Несмотря на активную работу в решении вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого жилья все же вопрос стоит очень остро и имеет негативную

тенденцию к принятию законодательных мер по запрещению гражданам отказываться от предлагаемого жилья. Переселенцы с определенной долей скептицизма смотрят на перспективу переезда хоть и в новое и благоустроенное жилье, но в достаточно удаленные городские районы.

3.2. Привлечение инвесторов как способ решения проблемы аварийного и ветхого жилья

Инвестирование является не только наиболее привлекательным, но и наиболее действенным способом решения проблем в сфере аварийного и ветхого жилья. Однако возникает вопрос, насколько инвестирование является эффективным для субъектов участвующих в этом.

В то время как с проектами модернизированного жилищного строительства дела обстоят относительно четко и понятно, проекты, связанные с реконструкцией жилищного фонда, показывают не столь явную коммерческую составляющую (данный вопрос рассматривается как с региональной, так и с городской позиций), которую не всегда удается выявить. На данный момент ведущим субъектом реконструкции жилых зданий признается население, которое либо проживает, либо готовится проживать в отдельно взятом жилом здании. С точки зрения бизнеса - организации, которые реализовывают такой проект и работают с конкретным зданием. Кроме того, к субъектам также можно отнести и муниципальные органы управления [47,С.15].

Следовательно, оценивая рентабельность проекта модернизации, важно брать в расчет эффективность проекта с точки зрения всех этих субъектов и оценивать как социальную, так и коммерческую и бюджетную рентабельность.

Основной сложностью является обнаружение финансовых средств, связанных с ведением проектов модернизации у граждан, которые проживают в том или ином жилом доме. В данный момент в практике анализа проектов строительных или реконструкционных инвестиций данные потоки не принимаются в расчет. Оценивая рентабельность коммерческих инвестиционных проектов,

данный аспект может быть оправдан ввиду того, что частному инвестору, который финансирует такой проект, нужно, в первую очередь, проводить анализ настоящих материальных потоков, гарантирующих окупаемость инвестиций.

К успешным примерам частного инвестирования можно отнести некоторые самарские строительные компаний, например ГК «Финстрой», осуществляющую застройку территории ЖК «Новая Самара», расположенную в п.Мехзавод 1 квартал. Компания специализируется на комплексном развитии территорий, в том числе ранее занятым ветхим и аварийным жильем. В Приложении 1 представлен Генплан застройки данной территории [48, С.43-47]. В Приложении 2 представлены фото данной территории на сегодняшний день.

Компания активно участвует в программах по приобретению жилья для военнослужащих, региональных программах по предоставлению жилья льготным категориям граждан.

Также стоит упомянуть, что по недавним сообщениям регионального департамента строительства инвестиции в развитие строительной отрасли Самарской области в 2017 году составят более 36 миллиардов рублей. Порядка 31 миллиарда рублей инвестируют строительные компании региона, около 3 миллиарда рублей - федеральный бюджет, 1,9 миллиарда рублей - областной, около 300 миллиона рублей - муниципальные бюджеты. Федеральные деньги будут вложены главным образом в снос ветхого и аварийного жилья [49,С.52].

В то же время, отличительной чертой жилищных проектов (в основном тех, которые связаны с возведением социального жилья) является заведомое отсутствие коммерческой эффективности. Если приводить пример, то можно отметить, что во время осуществления проекта по модернизации жилого строения, который предполагает дополнительное благоустройство, перепроектирование, а также ремонт лифтов, при этом не предполагая увеличения жилплощади и выселения граждан, которые проживали прежде, появляются дополнительные оттоки финансовых средств. Среди них могут быть и инвестиционные затраты, выделенные на реализацию проекта, и добавочные текущие. Причем фактического прихода материальных средств в этот момент не обнаруживается. Отсюда получается то, что

коэффициенты рентабельности, которые формируются из величины превышения суммарных приведенных итогов от осуществления проекта над суммарными приведенными затратами, будут являться отрицательными.

В связи с этим в последнее время отмечается снижение уровня инвестиций в жилищное строительство, реконструкцию зданий.

При этом является ясным и то, что осуществление модернизации жилья поможет добиться основной задачи развития жилищной сферы, которая заключается в том, чтобы повысить условия жизни населения. Отсюда предполагается крайне важным оценить последствия реализации проекта реконструкции зданий для граждан, которые проживают в том или ином здании. Тем не менее, в случае если материальные оттоки могут быть более или менее точно оценены по сумме затрат населения на реализацию проекта реконструкции жилья (взносы на реконструкцию, переселение в новое жилье или в маневренный жилищный фонд, платежи за использование и осуществление технического обслуживания жилья), то оценка притоков, свидетельствующих о социально-экономическом эффекте проекта, оказывается крайне непростой задачей [50,С.18].

Бюджетная эффективность от инвестирования в жилищную сферу определяется, главным образом, в виде генерации налогов, которые поступают в бюджет. Что касается эффективности для непосредственного субъекта инвестирования, то здесь получается, что фактически инвестирование является невыгодным делом.

С одной стороны привлечение инвесторов в решение проблемы ветхого и аварийного жилья дает возможность ее разрешения, с другой экономического эффекта для инвестора фактически нет. Соответственно получается с точки зрения региональных властей, а также с точки зрения населения проекты инвестирования в реконструкцию жилья выгодны, а вот инвестору нет. В данном случае баланс интересов, особенно инвестора достигается путем различного рода льгот, программ, что достаточно развито, например, в зарубежных странах. В России инвестирование достаточно убыточно для самого инвестора, так как отдачи финансового плана от реконструированного здания ждать не приходится. Плюс учитывая, фактор

дороговизны строительных материалов в России, а также высокой коррупционной составляющей, наличия строительных фирм однодневок, создает массу препятствий для эффективной инвестиционной модели в сферу аварийного и ветхого жилья.

3.3. Реконструкция ветхого жилья

Разумное решение вопроса с ветхим жильем предложил академик С. Булгаков, являющийся членом Российской академии строительства и архитектуры. Согласно предложенному академиком варианту, жители «хрущевок», которые и являются чаще всего «ветхим жильем», могут получить новые квартиры, власти избавятся от проблемы с поиском места под строительства нового жилья, а бизнесмены-инвесторы получают свою долю прибыли от проекта.

Реконструкция многоквартирного дома представляет собой глобальную процедуру по изменению жилого дома. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ, реконструкция включает в себя изменение параметров объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений), их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена (восстановление) несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели, элементы (восстановления указанных элементов) [51,С.47].

Примером реконструкции может быть создание пристройки к дому, надстройка еще одного этажа. Естественно, что такие значительные изменения в конструкции сооружения должны сопровождаться соблюдением большого количества правил – получением согласований и разрешений из различных инстанций. Так же, большое значение имеет мнение собственников квартир, относительно реконструкции их дома. Пример реконструкции дома по средствам надстройки дополнительных этажей представлен в ПРИЛОЖЕНИИ 3. Количество

этажей увеличилось на 4, этажность дома составила 9 этажей. Количество квартир увеличилось 32 единицы [52, С. 34].

По расчетам архитекторов, гораздо экономнее не сносить ветхое жилье, а реконструировать его. Окупаемость этого инновационного проекта в несколько раз больше, чем все остальные решения данного вопроса с расселением жильцов аварийных домов.

Этот метод основан на вторичной застройке целых микрорайонов из старых двух-, трех-, четырех- и пятиэтажных домов. Ветхие здания полностью разбираются до несущих железобетонных конструкций. На эти «оголенные» конструкции, выражаясь простым языком, «надевается» новое здание, более просторное и с большим количеством этажей. Если во времена СССР средняя ширина блочных домов составляла 12-14 метров, то укрепив «скелет» здания, его ширину можно увеличить до 23 метров [53, С.17].

Расширив корпус и высоту здания, инвесторы-строители смогут увеличить количество квартир в новом доме и продать их, получив, таким образом, и окупаемость и прибыль.

Если в старых домах максимальное количество квартир на площадке не превышало четырех, то в перестроенных домах с широкими корпусами, их может быть на каждом этаже не менее 7-8. Значит, сократятся затраты на оборудование лестничных пролетов и лифтов примерно в 1,5 раза.

Так как каждое старое здание имеет свой прочный фундамент, то монолитная балка может выдержать не только стандартные пять этажей, а на несколько этажей выше (до 9-12). В каждом конкретном случае нужны точные расчеты, ведь, несмотря на радужность этого проекта, далеко не все ветхие дома могут подвергаться реконструкции из-за степени своей изношенности [54, С. 23].

Реконструкция ветхих жилых домов выгодна не только администрации и инвесторам, но и самим жителям. Семьи получают новые квартиры с улучшенной планировкой и добавочными квадратными метрами. В каждом новом доме предусматривается наличие лифта и мусоропровода. Цена за их квартиры повышается в несколько раз в отличие от старых, аварийных. Сами жильцы не

вносят никаких материальных вложений в новые квартиры. Их детям не нужно переводиться в другие садики, школы и поликлиники.

Плата за отопление снижается в 1,5–2 раза, несмотря на увеличение квадратуры, так как потери тепла в новых домах значительно меньше, чем в старых.

Строительным же компаниям не нужно разрабатывать новые участки земли под застройку жилых зданий. Стоимость «лишних» квартир, полномочными владельцами которых они являются, достаточно высокая, так как они благоустроенные по современным стандартам. Все жилье, построенное выше девятого этажа, идет в «чистую» прибыль строительной компании. Плотность застройки одного микрорайона увеличивается в 2-3 раза без нарушения строительных норм [55, С.45].

Кроме того, не нужно решать проблемы с постройкой обязательных социальных объектов (школ, больниц, детских садов, магазинов), новых шоссе дорог, с озеленением территории, как того требует законодательство при сдаче новых жилых микрорайонов.

Также не возникает вопросов с затратами на снос аварийных домов, потому что реконструкцией полностью занимается строительная компания. Например, в некоторых странах Европы (Германии, Австрии), проблемы с ветхим жильем уже давно решаются методом реконструкции зданий. Показатель окупаемости таких проектов весьма привлекателен. Полная реконструкция большого жилого микрорайона осуществляется за 7-8 лет.

Таблица 11 – Преимущества и недостатки предложенных путей решения проблемы переселения граждан

Наименование	Преимущества	Недостатки
Развитие малоэтажного строительства	<ul style="list-style-type: none"> - строительство занимает значительно меньше времени, чем при строительстве высотного дома; - малоэтажное строительство менее затратное, с точки зрения финансирования; - упрощенные требования к особенностям строения; 	<ul style="list-style-type: none"> - должно строиться комплексно совместно с инфраструктурой; - зачастую подходящая площадь для застройки находится за пределами городской черты;

Привлечение инвесторов	<ul style="list-style-type: none"> - комплексная застройка; - возможность в меньшей степени использовать бюджетные средства при решении вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого жилья; 	<ul style="list-style-type: none"> - сложность привлечения инвесторов; - низкая экономическая эффективность вложенных инвесторами средств;
Реконструкция ветхого жилья	<ul style="list-style-type: none"> - стоимость реконструкции дома ниже, чем стоимость строительства нового дома и расселение граждан; - окупаемость реконструкции выше; - нет необходимости дополнительно обустраивать инфраструктурные объекты, так как реконструируемые дома как правило находятся в развитых и обустроенных районах; 	<ul style="list-style-type: none"> - сложен в плане реализации; - необходимость наличия большого временного жилья для жителей реконструируемых домов; - увеличение социальной нагрузки на инфраструктурные объекты из-за увеличения количества жителей;

В 2012 году в Самаре были определены 2 5-ти этажных дома для реконструкции, расположенных по ул.Гагарина дом 41 и дом 47. В рамках работ планировалось сменить все инженерные коммуникации, утеплить фасады, а также надстроить несколько дополнительных этажей и установить лифты [56,С.24].

Таким образом, существует несколько путей решения вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого фонда. Каждый из них сложен и финансово затратен.

Подводя итог, хочется отметить, что при решении вопроса переселения граждан, не смотря на то какой способ выбран для реализации, в первую очередь необходимо руководствоваться задачей в максимально короткие сроки предоставить людям качественное жилье.

3.3. Реализация предложенных мероприятий, на примере ветхого жилья в п. Мехзавод д.3

Ветхий и аварийный фонд поселка Мехзавод составляют 2х-3х этажные дома построенные в 1930-1950 годах прошлого века. В свое время они служили бараками для рабочих самарского Механического завода и завода «Салют». Со временем где-

то частично, где то полностью стены и перекрытия этих домов превратились в труху. К сожалению, реновация данных домов не возможна в силу их ветхости и особенности строения [60,С.78].

Вопрос привлечения частных инвесторов неоднократно ставился на повестку дня, но к сожалению, он требует значительных финансовых инвестиций, что в современных экономических условиях практически не возможно.

На наш взгляд, наиболее эффективным способом решения проблемы переселения жителей аварийного дома является покупка жилых квартир в малоэтажном районе «Кошелев Проекта», расположенного в 15 км от расселяемого дома [57,С.38].

В таблице 12 дадим характеристику дома подлежащего сносу по адресу г.Самара, Красноглинский р-н, п.Мехзавод, д.3. В Приложении 2 представлены фото исследуемого дома.

Таблица 12 – Характеристика дома, подлежащего расселению, расположенного в г.Самара, Красноглинском р-не, п.Мехзавод, д.3.

Наименование параметров	Данные
Адрес многоквартирного дома, признанного аварийным	г.Самара, Красноглинский р-н, п.Мехзавод, д.3.
Документ, подтверждающий признание дома аварийным	расп. Пер. зам. Главы г.о. Самара № 01-01-1/7-11/23-24 от 12.08.2014г.
Подлежит сносу/реконструкции	Снос
Число жителей зарегистрированных в аварийном доме на дату утверждения программы	35
Число жителей планируемых к расселению, чел	35
Общая площадь дома, кв.м	390,90
Жилая площадь дома, кв.м	390,70
Общая площадь жилых помещений, кв.м	390,70
Расселяемая площадь жилых помещений, кв.м	390,70
Площадь в муниципальной собственности, кв.м	227,40
Площадь в частной собственности, кв.м	163,30
Количество жилых помещений всего,шт	12
Количество расселяемых жилых помещений,шт	12
Общая площадь предоставляемых помещений, кв.м	464,00
Общая площадь предоставляемых помещений, находящихся в муниципальной собственности, кв.м	258,6
Общая площадь предоставляемых помещений, находящихся в частной собственности, кв.м	205,40
Количество предоставляемых жилых помещений,шт	12

Количество предоставляемых жилых помещений находящихся в муниципальной собственности,шт	7
Количество предоставляемых жилых помещений находящихся в частной собственности,шт	5
Стоимость переселения граждан, тыс.руб:	
- всего;	- 13026,7
- за счет средств гос.корпорации;	- 0,0
- за счет средств областного бюджета;	-12375,4
- за счет средств областного бюджета;	- 751,3
Стоимость 1 кв.м., тыс.руб	33,342
Дополнительные источники финансирования, тыс.руб	3024,1
Общая стоимость переселения граждан, тыс. руб	16050,8

На наш взгляд, целесообразно жильцам аварийного дома, расположенного по адресу г.Самара, пос. Мехзавод, д.3 предоставить для переселения квартиры, расположенные в Волжском районе в районе пгт. Смышляевка в строящемся микрорайонах «Кошелев парк». В таблице проанализируем, жилой малоэтажный многоквартирный дом № 8 (по генеральному плану), 4-х секционный, 3-этажный, общей площадью - 6 592,1 м², кроме того площадью подвала 1732,7 м²., определим количество квартир необходимых для переселения граждан. Данные составлены на основе Проектной декларация «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ», А-27, 3-х этажные жилые дома № 1-8 по ГП от 17.05.2016г. в редакции от 21.12.2016г. В таблице 13 проанализируем необходимое количество квартир, а так же определим наличие необходимых квартир в доме [58,С.78].

Таблица 13 – Соотношение требуемого количества квартир с фактическим наличием

Количество комнат	Площадь квартир, кв.м	Количество квартир, шт	Общая площадь квартир, необходимая для переселения, кв.м	Стоимость переселения, исходя из стоимости 33 342 р. за 1 кв. м.
1 комнатная	25,2	2	50,4	1 680 436,8
1 комнатная	29,5	2	59,0	1 967 178
1 комнатная	33,8	3	101,4	3 380 878,8
1 комнатная	36,5	1	36,5	1 216 983
2 комнатная	46,0	2	92,0	3 067 464
2 комнатная	49,9	1	49,9	1 663 765,8
3 комнатная	74,8	1	74,8	2 493 981,6
Итого:	-	12	464,00	15 470 688

Стоимость предлагаемых квартир ниже заложенной в Программу стоимости и позволяет сэкономить 580 112 р.

$$16\ 050\ 800 - 15\ 470\ 688 = 580\ 112$$

Преимущества переселения жильцов из аварийного дома, расположенного по адресу г.Самара, п.Мехзавод, д.3 в дома расположенные в микрорайоне «Кошелев Проект»:

- расстояние от аварийного дома. В рамках реализации программы переселения жильцам аварийного дома предлагалось переселение в п.Озерный, в дом расположенный по пер.Сиреневый д.6. Расстояние от аварийного до дома для переселения составило: 32 км, расстояние же до «Кошелев проекта» расположенного в пгт.Смышляевка составляет не больше 15 км, при условии, что в ближайшее время будет строится дорога соединяющая п.Мехзавод и «Кошелев проект».

- развитая инфраструктура. В микрорайоне функционирует 1 детский сад, в транспортной доступности находятся еще 3 детских сада. Строится 1 школа, в транспортной доступности находятся 3 школы. Жители микрорайона могут быть прикреплены к поликлинике расположенной в микрорайоне Крутые ключи и п.Петра Дубрава. В шаговой доступности находятся продуктовые и хозяйственные магазины. В перспективе будут построены: детский парк, кафе, спортивный комплекс.

- квартиры застройщик предоставляет с чистовым ремонтом, что позволяет в кратчайшие сроки произвести переселение жильцов аварийного дома. В таблице 14 рассмотрим, что входит в чистовую отделку квартиры, предоставляемой в «Кошелев проекте» [59,С.35].

Таблица 14 - Составляющие чистовой отделки

Наименование объекта отделки	Перечень работ
Общестроительные работы	- устройство межкомнатных перегородок; - установка входной двери в Квартиру; - установка оконных блоков с тройным остеклением;
Водопровод, канализация:	- ввод водопровода холодной и горячей воды с установкой прибора учета холодного и горячего водоснабжения; - выпуск канализации;

Электроснабжение:	- ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, внутренняя разводка кабеля, в соответствии с утвержденным проектом;
Отопление:	монтаж системы центрального отопления с установкой радиаторов согласно утвержденного проекта.
Отделка жилых комнат:	Стены - жидкие (или бумажные) обои; Пол - линолеум Потолок - жидкие обои (либо окрашивание водоэмульсионной краской, по подготовленной поверхности);
Отделка кухонь:	Стены - жидкие (или бумажные) обои; Пол – линолеум Потолок - водоэмульсионная краска; Устанавливается раковина со смесителем;
Отделка внутриквартирных коридоров:	Стены - жидкие (или бумажные) обои; Пол - линолеум Потолок - натяжной потолок (либо окрашивание водоэмульсионной краской, по подготовленной поверхности).

Там образом, покупка городской администрацией квартир в малоэтажном жилом комплексе «Кошелев Проект», для переселения граждан из ветхого дома расположенного по адресу: г.Самара, п.Мехзавод, д. 3 является наиболее рациональной. Это обусловлено следующими причинами:

- территориальное расположение;
- наличие необходимого количества квартир необходимой площади;
- стоимость жилья соответствует стоимости заложенной в рамках Программы;
- район имеет развитую инфраструктуру, что в свою очередь снимает социальную напряженность при переселении в новый район;
- дома построены или находятся на завершающей стадии, что позволит в короткие сроки произвести переселение граждан.

Заключение

Выпускная квалификационная работа была посвящена поиску путей решения вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого жилья, в частности расположенного в поселке Мехзавод г.о. Самары. Переселение собственников из ветхого и аварийного жилья является приоритетной задачей жилищной политики Российской Федерации.

К сожалению, в сфере ЖКХ Российской Федерации с геометрической прогрессией продолжается интенсивный рост величины износа жилищного фонда и доли аварийного жилья. Ветхий фонд, с одной стороны, портит общий вид местности, производит негативное впечатление не только на самих граждан, но и на приезжающих; с другой стороны, проживание в таких домах несет в себе зачастую прямую угрозу жизни.

На наш взгляд, сегодня проводится большая работа по формированию законодательной базы по регулированию вопроса переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Но все же стоит отметить, что этот вопрос стоит достаточно остро. К сожалению, зачастую можно встретить ситуацию, когда аварийным признается дом, который был построен недавно. Это обусловлено снижением качества строительных материалов, неквалифицированной рабочей силой, желанием застройщиков по быстрее получить желаемую прибыль. Переселение граждан из аварийного и ветхого жилья зачастую тормозит несовершенство и несогласованность некоторых законодательных актов, предоставление непригодных жилых помещений, формальный подход подбору нового жилья.

С целью решения данного вопроса с 2006 года в нашей стране реализуется федеральная программа переселения из ветхого и аварийного жилья реализуется.

Стоит отметить, в 2016 году программа сноса и расселения аварийного жилья была выполнена далеко не всеми регионами нашей страны. В связи с этим правительство перенесло конечный срок расселения граждан из критически устаревших объектов на 31 сентября 2017 года.

В условиях непростой экономической ситуации для реализации программ переселения из ветхого и аварийного жилья государству в лице муниципалитетов потребуются частные вложения. Механизм государственно-частного партнерства, как показала мировая практика, является одним из наиболее эффективных способов решения проблем. На сегодняшний день в 29 субъектах Российской Федерации реализуются либо планируются проекты государственно-частного партнерства в области ЖКХ. Однако в реальной практике инструменты государственно-частного партнерства в сфере расселения из аварийного жилья применяются крайне редко и неэффективно.

Необходимость ликвидации ветхого и аварийного жилья характерна не только для Самары, но и для других муниципальных образований Самарской области, занимающей по объему аварийного жилищного фонда 4-е место среди регионов Приволжского федерального округа и 7-е место в целом по Российской Федерации.

Несмотря на активные действия в сфере жилищного строительства в г.о. Самара и Самарской области, а так же реализации различного рода адресных программ по обеспечению граждан доступным жильем существует ряд проблем, который вызывает дисбаланс при планировании жилищного правительства. Данная сфера крайне уязвима и требует анализа и учета всех факторов, в том числе и макроэкономических, которые напрямую влияют на развитие ипотечного строительства и покупательскую способность населения.

Подводя итог, хотелось бы остановить свое внимание на ключевые моменты процесса обеспечения граждан жильем на территории г.о. Самара:

- обследование жилья может проводиться только межведомственной комиссией. Если такое обследование проведено другими инстанциями, то оно будет считаться недействительным;
- податель заявления обязательно привлекается к работе комиссии;
- акт об аварийном состоянии жилища подписывают все члены комиссии, в противном случае такой документ не имеет своей силы;

- переселение из признанного аварийным дома должно произойти в течение двух недель;

- после выселения жильцов из дома местные власти выкупают у владельца аварийного жилья земельный участок (строение, находящееся на нем, сносят) или предоставляют возможность равноценного обмена.

Департамент управления имуществом г.о. Самары наделен полномочиями в сфере управления и распоряжения городским имуществом. В рамках его деятельности реализуется муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011 - 2017 годы. Финансирование настоящей Программы осуществляется в виде субсидий. Программа рассчитана 5 этапов. Крайний срок, по которому будет подведен итог реализации данной Программы, 01.09.2017 года.

По итогам 2016 года, в рамках Программы уже было расселено 18 773,70 кв.м. Новым жильем обзавелись 926 человек.

Ответственность по реализации настоящей Программы распределена между Департаментом управления имуществом, Департаментом строительства и архитектуры, Департаментом градостроительства.

На наш взгляд, реализация программ по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья является приоритетной задачей для городской администрации. Стоит отметить, что сроки, проходящие от признания дома аварийным до переселения очень растянуты по времени и могут составлять несколько лет. Все это время люди вынуждены жить в непригодных и зачастую опасных условиях. Кроме того, за столь длительный период реализации программы, аварийных и ветхий фонд увеличивается в разы, тем самым результаты реализации Программ являются не столь заметными.

В рамках проводимых нами исследований, нами были выделены следующие пути решения данного вопроса:

- развитие малоэтажного строительства, как один из способов переселения из ветхого жилья;

- привлечение инвесторов как способ решения проблемы аварийного и ветхого жилья;
- реконструкция ветхого жилья.

Каждый из предложенных способов сложен и финансово затратен, при принятии решения о применении того или иного метода стоит провести тщательный анализ различных факторов, учесть мнение всех сторон данного вопроса.

Ветхий и аварийный фонд поселка Мехзавод составляют 2х-3х этажные дома построенные в 1930-1950 годах прошлого века. К сожалению, реновация данных домов не возможна в силу их ветхости и особенности строения.

Вопрос привлечения частных инвесторов неоднократно ставился на повестку дня, но к сожалению, он требует значительных финансовых инвестиций, что в современных экономических условиях практически не возможно.

Наиболее эффективным способом решения проблемы переселения жителей аварийного дома является покупка жилых квартир в малоэтажном районе «Кошелев Проекта», расположенного в 15 км от расселяемого дома.

На наш взгляд, целесообразно жильцам аварийного дома, расположенного по адресу г.Самара, пос. Мехзавод, д.3 предоставить для переселения квартиры, расположенные в Волжском районе в районе пгт. Смышляевка в строящихся микрорайонах «Кошелев парк», ЖК«Кошелев «Город чемпионов», ЖК«Кошелев «Детский мир», ЖК«Кошелев «Бавария» жилой малоэтажный многоквартирный дом № 8 (по генеральному плану), 4-х секционный, 3-этажный, общей площадью - 6 592,1 м².

Общее количество расселяемых квартир в исследуемом доме 12, требуемая площадь для расселения 464 кв.м, стоимость жилых квартир в «Кошелев проекте» 15 470 688 рублей.

Стоимость предлагаемых квартир ниже заложенной в Программу стоимости и позволяет сэкономить 580 112 р.

Там образом, покупка городской администрацией квартир в малоэтажном жилом комплексе «Кошелев Проект», для переселения граждан из ветхого дома

расположенного по адресу: г.Самара, п.Мехзавод, д. 3 является наиболее рациональной. Это обусловлено следующими причинами:

- территориальное расположение;
- наличие необходимого количества квартир необходимой площади;
- стоимость жилья соответствует стоимости заложенной в рамках Программы;
- район имеет развитую инфраструктуру, что в свою очередь снимает социальную напряженность при переселении в новый район;
- дома построены или находятся на завершающей стадии, что позволит в короткие сроки произвести переселение граждан.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации // Официальный сайт правовой системы Гарант. – URL: <http://www.garant.ru>. (дата обращения: 01.03.2017).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1).ст.14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015)//Собрание законодательства РФ.-29.01.1996.-№ 5.-ст.410.
4. Федеральный закон от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // КонсультантПлюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/ (дата обращения: 01.05.2017)
5. Федеральный закон от 19.02.1993 № 4530-1 (ред. от 01.07.2011) «О вынужденных переселенцах»//КонсультантПлюс.–URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_574/ (дата обращения: 01.05.2017)
6. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 25.06.2012) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» //КонсультантПлюс.–URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_986/ (дата обращения: 01.05.2017)
7. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий//КонсультантПлюс.– URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_986/ (дата обращения: 01.05.2017)
8. Постановление Правительства российской федерации от 26 декабря 2013 г. № 1297 г. Москва «о федеральной целевой программе «Юг России (2014-2020 годы)» // Российская газета. .–URL: <http://rg.ru/2014/01/04/yug-site-dok.html>. дата обращения: 10.02.2016.
9. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - № 214. - 23.10.2003.
10. Постановление Правительства Самарской области от 21.06.2006 № 77 (ред. от

27.03.2015) «Об утверждении Порядка обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан» // Волжская коммуна. - № 117(25670). - 01.07.2006.

11. Государственная программа Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684. //КонсультантПлюс.– URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_986/ (дата обращения: 01.05.2017)

12. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года //КонсультантПлюс.–URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/28c7f9e359e8af09d7244d8033c66928fa27e527/ (дата обращения: 01.05.2017)

13. Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года . – URL: : утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 685.//КонсультантПлюс.–URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_80/ (дата обращения: 01.05.2017)

14. Муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011–2015 годы» [Электронный ресурс]: утверждена Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 741 .//КонсультантПлюс.–URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_85543/ (дата обращения: 01.05.2017)

15. Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012–2017 годы.//КонсультантПлюс.–

URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_865979/(дата обращения: 01.05.2017)

16. План мероприятий (дорожной карты) «Улучшение инвестиционного климата в сфере строительства на территории Самарской области»,утвержден Постановлением Правительства Самарской области от 01.08.2013 г. № 360.

17. План реализации Генерального плана городского округа Самара, утвержденный Постановлением Главы городского округа Самара 20 июня 2008 года № 423. //КонсультантПлюс.–
URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8767532/ (дата обращения: 01.05.2017)
18. Алексикова О.Е. Место права на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина // Права и свободы человека и гражданина: Актуальные проблемы науки и практики: Материалы III Международной научно-практической конференции. - Орел: ОРАГС, 2012. - С. 77-79.
19. Алпацкая И.Е. Совершенствование организационно-экономического механизма строительства и реализации доходных домов в московском регионе на основе государственно-частного партнерства как фактор увеличения обеспеченности населения доступным жильем // Российское предпринимательство. 2011. № 11–1. С. 21–26.
20. Алпацкая И.Е. развитие механизма реализации социальных жилищных программ // Микроэкономика. 2011. № 6. С. 166–168.
30. Андреева Л.А. Правовое положение товариществ собственников жилья // Вопросы современной юриспруденции. - 2015. - № 47. - С. 18 - 23.
31. Ахмедова З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом // Законность и правопорядок в современном обществе. - 2011. - № 3. - С. 50 - 54.
32. База данных показателей муниципальных образований // Официальный сайт федеральной службы государственной статистики .–URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm>. (дата обращения: 01.05.2017)
33. Гареев И.Ф. Концепция застройки социальных поселков для взрослого населения // Российское предпринимательство.–2014.–№23(269).С.187–197.
34. Ганчин Т.В. Жилое помещение как объект права пользования // Юриспруденция. - 2009. - № 13. - С. 123-125.
35. Гонгало Б.М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право: избранное / вступ. сл. П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2011. - 255 с.

36. Гребень М.В. Практика управления жилищным фондом // Экономика и управление собственностью. - 2010. - № 3. - С. 35-36.
37. Ветхий и аварийный жилищный фонд // Сайт Федеральной службы государственной статистики .–URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh42.htm (дата обращения 20.02.2017).
38. Доклад министра Михаила Меня на заседании государственной думы российской федерации «отчет по основным направлениям деятельности Министерства строительства и жкх России» // Минстрой России .–URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-ministra-mikhaila-menya-na-zasedanii-pravitelstva-rossii-otchet-po-osnovnym-napravleniyam-deya/>.(дата обращения 20.02.2017).
39. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Создание организационной системы управления развитием застроенной территории // Вестник университета. Теоретический и научно-методический журнал. – М.: Издательский дом ГУУ. ФГБОУ ВПО «Государственный университет управления». – 2013. – Вып. 12. – С. 137–147.
40. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Проблемы жилищного строительства и развития застроенных территорий // Школа университетской науки: парадигма развития. – № 1 (1), т. 2. – Тольятти: Издательско-полиграфический центр ПВГУС Тольятти, 2012. – С. 31.
41. Канхва В.С., Силка Д.Н., Лукманова И.Г., Мурашова О.В., Колосова Т.Н. финансы и кредит в строительстве.- М.: Молодая гвардия, 2011. 589 с.
42. Карпухин Д.В. Административно-правовой режим жилого помещения и жилищного фонда РФ // Административное и муниципальное право. - 2008. - № 8. - С. 55-57.
43. Кириллова А.Н. и др. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. – М.: Магистр, 2013.232с.
44. Корнеева И.А. Жилищное право Российской Федерации.- М.: Юрайт, 2013.324 с.
45. Мосейко М.О. Система индикаторов устойчивого развития как инструмент управления муниципальным образованием // Вестник Волгоградского

- государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2008. – № 2. – С. 78–85.
46. Надюкова М.В. Договор найма жилого помещения. Коммерческий и социальный наём // Законность и правопорядок в современном обществе. - 2013. – № 13. – С. 60–69.
47. Руткаускас Т.К. Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Теория, методология и практика (монография). – Издатель: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG. 2011. – 494 с.
48. Силка Д.Н. Совершенствование институциональной среды инвестиционно-строительной деятельности // региональная экономика: теория и практика. 2010. № 7. С. 17–21.
49. Силка Д.Н. Способы повышения эффективности организации инвестиционно-строительных проектов // вестник университета (государственный университет управления). 2011. № 10. С. 207–209.
50. Силка Д.Н., Ермолаев Е.Е. Методологические аспекты новой модели развития строительного комплекса // интернет-журнал науковедение. 2014. № 1(20). С. 34.
51. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. – М.: Юрайт, 2015. – 476 с.
52. Юдина Е.В. Проблемы создания товариществ собственников жилья: юридические аспекты // Пробелы в российском законодательстве. – 2014. – № 2. – С. 97–99.
53. Шадейко Н.Р. Эффективное управление коммунальным хозяйством города в условиях рыночной экономики: диссертация кандидата экономических наук. – Екатеринбург, 2009. – 187 с.
54. Яськова Н.Ю., Соколов В.В. Совершенствование механизма размещения государственного строительного заказа в федеральной контрактной системе // научное обозрение. 2012. № 6. С. 605–609.
55. Яськова Н.Ю., Силка Д.Н. управление деловой активностью в условиях многоукладности сферы строительства. – М.: МГСУ, 2013. 232 с. (библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ)
56. Яськова Н.Ю. Механизмы инвестирования в устойчивое развитие // Экономика строительства. 2010. № 2 (2). С. 40–45.

57. Яськова Н.Ю. развитие концептуальных положений управления процессами инвестиционной деятельности // Вестник иркутского государственного технического университета. 2012. № 11 (70). С. 278–280.
58. Яськова Н.Ю. Методологические проблемы синхронизации деятельности хозяйствующих субъектов в современных условиях // Научное обозрение. 2013. № 9. С. 505–507.
59. Официальный сайт независимого рейтингового агентства «А-плюс.–URL: <http://xn7sbkhp3auu.xn--p1ai/>.
60. Официальный сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ.–URL: <http://fondgkh.ru/>(дата обращения 21.02.2017)