



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА

РЕШЕНИЕ

27.03.2008

№ 634

Об утверждении отчета о реализации в 2007 году Городской адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы», утвержденной Решением Городской Думы от 06.12.2007 № 576

С целью обеспечения контроля за исполнением Городской адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы», утвержденной Решением Городской Думы от 06.12.2007 № 576, руководствуясь статьей 31 Устава Муниципального образования «Город Таганрог», Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить отчет о реализации в 2007 году Городской адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы», утвержденной Решением Городской Думы от 06.12.2007 № 576 (приложение).

2. Администрации города Таганрога (Федянин Н.Д.):

2.1. Продолжить реализацию Городской адресной программой «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы»;

2.2. Обеспечить опубликование настоящего Решения в газете «Таганрогская правда».

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня принятия.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации города Таганрога Лакаева Ю.В.

Мэр города Таганрога

Н. Федянин

**Председатель Городской Думы
города Таганрога**

Ю. Стефанов

Рассылка:
Администрация города
Отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию
ФУ г. Таганрога

**Отчет
о реализации в 2007 году Городской адресной программы «Переселение граждан из
многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или
реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа
в городе Таганроге на 2007-2011 годы»**

**1. Общий объем фактически произведенных расходов, в том числе по источникам
финансирования**

Жилищный фонд с высоким уровнем физического износа и аварийный жилищный фонд создает угрозу жизни и безопасности населению города, ухудшает внешний облик центральных исторически сложившихся районов города, в которых концентрация аварийного фонда наиболее значительна, сдерживает развитие городской инфраструктуры, снижает инвестиционную привлекательность территории.

Следует учитывать, что ежегодно из-за систематического недоремонта многоквартирных жилых домов жилищный фонд ветшает и переходит из категории ветхого в категорию аварийного. Согласно Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, и подлежащим сносу, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу", введен новый порядок признания жилых помещений непригодными для проживания.

В течение 2006 года межведомственной комиссией г. Таганрога было признано непригодным для проживания дополнительное количество жилых домов по ул. Дачной, ул. Транспортной, ул. Чехова.

В связи с этим, была принята Городская адресная программа «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы». Признана утратившей силу Городская адресная Программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда г. Таганрога Ростовской области на 2003-2010 годы», утвержденная Решением Городской Думы от 12.11.2003 № 607.

Городской адресной программой «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и ликвидации жилищного фонда с высоким уровнем физического износа в городе Таганроге на 2007-2011 годы» (далее по тексту - Программа) в 2007 году предусмотрено переселить граждан, проживающих в аварийных жилых домах по ул. Портовой, 2 (8 семей), пер. Лермонтовскому, 6 (9 семей), Александровской, 24 (7 семей) и направить на отселение граждан из аварийного жилищного фонда 30604,747 тыс. рублей, в том числе, за счет средств федерального бюджета - 11005,82 тыс. рублей, областного бюджета - 11541,8 тыс. рублей, бюджета муниципального образования «Город Таганрог» и внебюджетных источников - 8057,13 тыс. рублей.

Для реализации Городской адресной программы в 2007 году запланировано выделить 30482,4 тыс. рублей, в том числе, за счет средств федерального бюджета - 12655,2 тыс. рублей, областного бюджета - 11541,8 тыс. рублей, бюджета муниципального образования «Город Таганрог» - 3785,4 тыс. рублей и внебюджетных источников - 2500,0 тыс. рублей.

В 2007 году кассовые расходы составили 26321,2 тыс. рублей, в том числе, 8879,0 тыс. рублей - средства федерального бюджета, 11541,8 тыс. рублей - средства областного бюджета, 3758,2 тыс. рублей - средства бюджета муниципального образования «Город Таганрог» и 2142,2 тыс. рублей - из внебюджетных источников.

Остаток средств на начало 2008 года составил 3938,67, в том числе, 3580,87 тыс. рублей - средства федерального бюджета, 357,8 тыс. рублей – из внебюджетных источников. Из них, в 2008 году фактически освоено 1621,920 тыс. рублей - средства федерального бюджета. Дополнительно из резервного фонда Администрации г.Таганрога в 2008 году выделено и освоено 778,08 тыс. рублей.

Фактически, с учетом остатков на счетах, по Программным мероприятиям 2007 года освоено бюджетных средств 28721,2 тыс. рублей, в том числе, 10500,92 тыс. рублей - средства федерального бюджета, 11541,8 тыс. рублей - средства областного бюджета, 4536,28 тыс. рублей - средства бюджета муниципального образования «Город Таганрог» и 2142,2 тыс. рублей - из внебюджетных источников.

Не реализованными остались средства в сумме 2316,75 тыс. рублей, в том числе, 1958,95 тыс. рублей средств федерального бюджета, 357,8 тыс. рублей внебюджетные средства. Из них:

- 916,75 тыс. рублей не освоены в связи с судебными спорами с собственниками жилых помещений по вопросу определения выкупной цены жилых помещений. Указанная сумма зачислена на счет муниципального образования для использования в 2008 году;

- 1400,0 тыс. рублей, в том числе 357,8 тыс. рублей внебюджетных источников, будут перечислены по договору об инвестировании в строительстве жилья до конца первого квартала 2008 года.

Информация о финансировании реализации в 2007 году мероприятий по отселению граждан из аварийного жилищного фонда по состоянию на 1 января 2007 года приведена в таблице 1.

Таблица № 1

№ п/п		Всего за счет бюджетных средств	в том числе, бюджет			Внебюджетные источники	Итого по программе
			Федеральный	Областной	Городской		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Объем средств, предусмотренных Программой (тыс. рублей)	28104,75	11005,82	11541,80	5557,13	2500,00	30604,75
2	План на 2007 год (тыс. рублей)	27982,40	12655,20	11541,80	3785,40	2500,00	30482,40
3	Освоено средств в 2007 году (тыс. рублей)	24179,00	8879,00	11541,80	3758,20	2142,20	26321,20
4	Экономия бюджетных средств	222,53	195,33	-	27,20	-	222,53
5	Остаток средств на начало 2008 года (тыс. рублей)	3580,87	3580,87	-	-	357,80	3938,67
6	Освоено средств в 2008 году (тыс. рублей)	2400,00	1621,92	-	778,08	-	2400,00
6.1.	в т.ч. из резервного фонда	778,08	-	-	778,08	-	778,08
7.	Всего освоено средств по Программным мероприятиям 2007 года	26579,00	10500,92	11541,80	4536,28	2142,20	28721,20

8.	Не реализовано, в т.ч.	1958,95	1958,95	-	-	357,80	2316,75
8.1.	приобретение жилья	1042,20	1042,20	-	-	357,80	1400,00
8.2.	выкуп у собственников	916,75	916,75	-	-	-	916,75
9.	% исполнения	95,75	84,28	100,00	-	-	94,92

Предоставление бюджетных средств регулируется соглашением (договором), заключаемым министерством строительства и жилищного хозяйства Ростовской области (государственный заказчик Программы) с Администрацией г.Таганрога.

2. Эффективность реализации Программы

Программа носит социальный характер, основным критерием ее эффективности является количество граждан, отселенных из ветхого и аварийного жилищного фонда.

В рамках Программы в 2007 году планировалось предоставить 999 кв.м жилых помещений для отселения 49 человек (20 семей), и выкупить у 4 собственников 129,8 кв.м общей площади жилья.

В результате реализации Программы в 2007 году предоставлено 1250,33 кв.м жилых помещений, отвечающих требованиям санитарных и технических норм, для отселения 86 человек (25 семей), проживавших на 1 января 2007 года в аварийном жилищном фонде.

У 2-х собственников выкуплены 2 жилых помещения площадью 82,3 кв.м на общую сумму 1623,0 тыс. рублей.

В судебном порядке рассмотрены иски о выкупе у собственников 2 жилых помещений площадью 47,5 кв.м на общую сумму 916,75 тыс. рублей. В удовлетворении исковых требований Администрации г.Таганрога судом отказано.

3. Реализация в 2007 году Программы по мероприятиям

В результате реализации Программы в 2007 году предоставлено 1250,33 кв.м общей жилой площади для отселения 86 человек (25 семей), выплачена выкупная стоимость собственникам за 2 жилых помещения площадью 82,3 кв.м на сумму 1623,0 тыс. рублей, освобождено 839,2 кв.м общей площади аварийного жилищного фонда.

Основные показатели реализации в 2007 году мероприятий по отселению граждан из аварийного жилищного фонда по состоянию на 1 января 2007 года приведены в таблице 2.

Таблица № 2

№ п/п	Основные показатели Программы	Общая площадь жилого дома, в том числе признанного аварийным (кв.м)	Количество квартир, в том числе неотселенных аварийных	Количество семей, проживающих в аварийном жилищном фонде	Количество человек, проживающих в доме
1	2	3	4	5	6
1.	Всего, предусмотрено Программой	23665,15 / 22924,64	583 / 537	569	1364
2.	Предусмотрено Программой на 2007 год	839,2 / 839,2	35/18	33	81
3.	План по отселению на 2007 год, в том числе, выкуп	839,2 / 839,2	35/18	24	59

4.	Фактическое отселение в 2007 году, в том числе, выкуп	791,7 /791,7	33/16	29	86
5.	Остался не отселенным в 2007 году, в том числе, не выкупленным	47,5 / 47,5	2	2	6
6.	Осталось по Программе	22873,45 / 22132,94	550 / 521	538	1289
7.	% отселения	3,45	2,98	-	-

Гражданам, переселяемым из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, предоставлены жилые помещения, приобретенные на вторичном рынке недвижимости и у организаций-застройщиков, в том числе:

- на первичном рынке приобретено 14 жилых помещений площадью 800,74 кв.м на общую сумму 15686,903 тыс. рублей (4 квартиры в доме по Чехова, 353-3 (муниципальный дом), 10 квартир в доме по ул. Мариупольское шоссе, 27-2 (застройщик ООО «КПД»));

- на вторичном рынке приобретено 11 жилых помещений площадью 449,59 кв.м на общую сумму 13813,457 тыс. рублей.

С учетом привлечения внебюджетных источников финансирования в городе из аварийного жилищного фонда переселено 10 человек (7 семей).

4. Перечень программных мероприятий и анализ причин их невыполнения

Программа предусматривает комплекс мер, которые должны быть реализованы в течение 2007-2011 годов поэтапно.

I этап – 2007-2009 годы:

- переселение граждан из жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу на 1 января 2007 года;

- снос отселенных аварийных строений;

- использование освободившихся земельных участков под повторную застройку.

II этап – 2009-2011 годы:

- продолжение переселения граждан из жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу на 1 января 2007 года;

- мониторинг объектов жилищного фонда с высоким уровнем физического износа и составление реестров по категориям (аварийные, подлежащие сносу и дома, подлежащие капитально-восстановительному ремонту);

- ликвидация жилищного фонда с высоким уровнем физического износа;

- развитие застроенных территорий.

Программные мероприятия по отселению граждан из аварийного жилищного фонда начаты в г.Таганроге с 2003 года. Одновременно при реализации указанных мероприятий внесены существенные изменения в нормативно-правовую базу по предоставлению жилья гражданам, переселяемым из ветхого и аварийного жилищного фонда, уточнен реестр аварийных жилых помещений, их площадей и списков семей, подлежащих отселению из аварийного жилищного фонда, потребности в финансовых ресурсах.

Недостатки и проблемы, которые возникли в ходе реализации Программы в 2007 году, можно разделить на следующие группы:

1. Крайне затруднена проблема, касающаяся выкупа жилых помещений у собственников. Указанный механизм предусматривает выплату собственнику выкупной стоимости жилья. Выкупная стоимость жилья рассчитывается как произведение общей площади жилого помещения на стоимость 1 кв. м общей площади жилья по Таганрогу в текущем квартале, которая утверждена приказом Министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области.

Как показала практика, выкупная стоимость аварийных жилых помещений не соответствует фактической рыночной стоимости по г.Таганрогу. В связи с чем, собственник не имеет возможности приобрести на рынке другое жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Что приводит к судебным спорам.

Из-за судебных споров, связанных с определением выкупной цены квартир и отказом граждан от выплаты выкупной стоимости, не использовано средств федерального бюджета в сумме 916,75 тыс. рублей.

2. Реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" в объемах, необходимых для удовлетворения очередей всех категорий граждан, в том числе граждан, проживающих в аварийном жилье, ограничивается возможностями рынка жилья:

- одномоментный «выброс» денежных средств на рынок жилья создает предпосылки к удорожанию жилья. За минувший год цены на жилье в г.Таганроге выросли на 50 %, так же как и в 2006 году;

- вторичный рынок города не может удовлетворить потребность, например, в однокомнатных квартирах по социальной норме 33 кв.м, двухкомнатных – 42 кв.м, которые требуются в большем количестве;

- первичный рынок города так же не может удовлетворить потребность в необходимом жилье, но уже по другим причинам. Жилищный фонд пополняется новыми объектами. Темпы из года в год растут, однако спрос на недвижимость остается неудовлетворенным. Поэтому цены на новое жилье очень высокие, в том числе и потому, что квартиры часто используют не для проживания, а вложения средств. Поскольку новое жилье в основном ориентировано на индивидуальных заказчиков, помещения в новых объектах, как правило, превышают по площади социальную норму, необходимую для предоставления очередникам по договорам социального найма.

- доля жилых помещений для граждан, отселяемых из аварийного жилищного фонда, приобретенных на вторичном рынке составляет 44% (11 квартир из 25). По результатам реализации Программы средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений, приобретенных на первичном рынке составила 19,59 тыс. рублей. На вторичном – 30,72 тыс. рублей. Уровень стоимости одного квадратного метра жилья на вторичном рынке превышает уровень стоимости - на первичном рынке на 56%.

3. Несвоевременное перечисление средств областного и федерального бюджетов по заключенным сделкам (договор заключен 12.09.2007 – перечисление состоялось 12.11.2007, договор заключен 20.11.2007 – перечисление состоялось 21.01.2008). По этой причине нарушения сроков оплаты, установленных договорами, отменена 1 сделка.

4. Непрерывный рост стоимости на недвижимое имущество послужил причиной проведения повторных аукционов с изменением цены лотов на приобретаемые жилые помещения.

5. В процессе осуществления Программных мероприятий происходят изменения в составах семей по численности (рождение детей, заключение и расторжение браков и т.д.). Это позволяет семьям претендовать на предоставление жилых помещений большей площади либо на предоставление нескольких жилых помещений. Указанный процесс влечет внесение соответствующих изменений в части увеличения бюджетных затрат. Так, в 2007 году планировалось предоставить 999 кв.м общей площади жилья 20 семьям (49 человек). Фактически предоставлено 1250,33 кв.м общей площади жилья 25 семьям (86 человек). Что на 25% превышает планируемые меры по переселению.

В целях повышения эффективности реализации Программы необходимо создать все необходимые условия, в том числе, продолжить работу по привлечению средств частных инвесторов, граждан, отселяемых из аварийного жилищного фонда, для участия в софинансировании приобретаемого жилья площадью, превышающей социальную норму, организаций-застройщиков при оформлении соглашений на выделение земельных участков.