Приложение 3

**Примерный перечень задач Мониторинга**

**Группа 1. Общие задачи:**

– оценить динамику количества домов, включенных в Программу реновации, установив причины и обстоятельства, обусловившие дополнительное включение домов или их исключение из Программы реновации;

– определить структуру домов, включенных в Программу реновации (планируемых к сносу и подлежащих сохранению после расселения[[1]](#footnote-1)), установив причины и обстоятельства, обусловившие изменение данной структуры;

– оценить динамику количества семей (человек), проживающих в домах, включенных в Программу реновации, установив причины и обстоятельства, обусловившие соответствующие изменения;

– оценить принятые в отчетном периоде нормативные правовые акты, в том числе вводящие новые, изменяющие или отменяющие действующие правила относительно реализации Программы реновации (с точки зрения обоснованности и своевременности вносимых изменений);

– изучить опыт регулирования сопоставимых проектов реновации в других сферах (например, здравоохранение или образование), а также городах, регионах и странах.

**Группа 2.** **Задачи по оценке состояния и динамики реализации мероприятий по расселению и сносу домов, включенных в Программу реновации:**

– установить планируемые сроки расселения и сноса домов, включенных в Программу реновации[[2]](#footnote-2), в том числе в ближайшей перспективе (один – два года), в разбивке по административным округам и районам города Москвы;

– определить достижение показателей по расселению и сносу домов, включенных в Програму реновации;

– оценить соответствие фактической реализации мероприятий по расселению и сносу домов, включенных в Программу реновации, плановым значениям, а также техническому состоянию расселенных и (или) снесенных домов по сравнению с домами в границах аналогичных кварталов реновации;

– выявить причины, препятствующие своевременному расселению и сносу домов, а также меры, принимаемые участниками реализации Программы реновации по их устранению.

**Группа 3. Задачи по оценке состояния и динамики реализации мероприятий по новому жилищному строительству**[[3]](#footnote-3)**:**

– оценить ход проектирования и строительства домов, в том числе в части отставания от графиков производства работ и своевременности передачи введенных объектов на баланс эксплуатирующих организаций;

– установить основные проблемные аспекты взаимодействия городских застройщиков с ресурсноснабжающими организациями[[4]](#footnote-4);

– определить фактическое количество разработанных и утвержденных для целей реализации Программы реновации проектов планировок территории (далее – ППТ), градостроительных планов земельных участков и иных подобных документов, и установить степень их достаточности для реализации Программы реновации;

– установить риски формирования объемов и объектов незавершенного строительства (в части «долгостроев») при выявлении фактов несвоевременного ввода домов в эксплуатацию.

3.1. В части проектирования и строительства домов на «стартовых» площадках*:*

*По домам, строительство которых осуществляется в рамках Адресной инвестиционной программы города Москвы (далее – АИП):*

– определить динамику структуры жилья по направлениям дальнейшего использования квартир с определением доли квартир, направляемых на реализацию Программы реновации;

– установить общую стоимость проектирования и строительства домов, включая долю затрат на выполнение работ по демонтажу старой отделки, перепроектированию и устройству новой отделки комфорт-класса (осуществленных в целях соответствия жилых помещений стандартам реновации), в том числе с выделением затрат текущего года[[5]](#footnote-5);

– оценить плановые и фактические показатели передачи квартир во введенных в эксплуатацию домах для целей реализации Программы реновации;

– оценить целесообразность строительства домов в рамках АИП на последующих этапах реализации Программы реновации.

*По домам, строительство которых осуществляется Фондом реновации:*

– определить динамику количества и стоимости заключенных договоров на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, а также договоров на управляющую компанию[[6]](#footnote-6);

– установить показатели ввода в эксплуатацию домов, количества квартир, нежилых помещений и машино-мест в таких домах, и оценить их на соответствие установленным плановым значениям;

– сопоставить плановые и фактические показатели ввода в эксплуатацию домов, в том числе в части соответствия планов Фонда реновации положениям постановления Правительства Москвы от 26.09.2017 № 708-ПП и графикам ввода и передачи под заселение жилых объектов, утверждаемым в Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы.

3.2. В части проектирования и строительства домов на территории кварталов реновации:

– установить степень соответствия показателей ППТ региональным нормативам градостроительного проектирования, иным обязательным требованиям;

– определить основные показатели ППТ, характеризующие высотность планируемых к размещению домов, количество проживающих жителей до и после реновации, обеспеченность дошкольными и общеобразовательными учреждениями, объектами здравоохранения, транспортную доступность и т.п.;

– оценить обоснованность фактов корректировок отдельных показателей ППТ (плотность жилой застройки, высотность, количество объектов образования и здравоохранения), осуществленных в отчетном периоде;

– оценить условия заключенных Фондом реновации договоров на комплексную квартальную застройку[[7]](#footnote-7) в части:

– соответствия условий договоров показателям ППТ;

– рисков несвоевременной реализации проектов и в рамках установленного срока действия Программы реновации (2032 год);

– производственных мощностей исполнителей по договорам, объемы работ (услуг), передаваемых субподрядным организациям и др.;

– оценить степень реализации задач по формированию комфортной городской среды (развитие природных и озелененных территорий, благоустроенных общественных пространств, совершенствование планировочной организации кварталов);

– определить факторы, влияющие на значения отдельных показателей обеспеченности (жильем, дошкольными и общеобразовательными учреждениями, объектами здравоохранения) в кварталах реновации, в том числе установить долю вклада Программы реновации.

3.3. В части приобретения квартир у инвесторов-застройщиков:

– определить количество и стоимость заключенных договоров участия в долевом строительстве, количество и площадь планируемых и фактически переданных Фонду реновации квартир по указанным договорам;

– установить своевременность ввода в эксплуатацию домов, передачи квартир Фонду реновации согласно условиям заключенных договоров;

– оценить целесообразность приобретения жилья у инвесторов-застройщиков, в том числе если в районах приобретения предусмотрена комплексная квартальная застройка.

**Группа 4. Задачи по оценке состояния и динамики реализации мероприятий по переселению граждан:**

– оценить сведения о плановых и фактических значениях переселения жителей (семей) в дома, построенные в рамках Программы реновации, в отчетном периоде и нарастающим итогом;

– определить данные о решении посредством реализации Программы реновации жилищных проблем граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве, а также риски сокращения жилищного строительства непосредственно для таких граждан в связи с объемами, направляемыми в целях реализации Программы реновации;

– установить факты содействия, оказанного участниками реализации Программы реновации, в организации и осуществлении переселения граждан;

– определить соотношение используемых жителями моделей переселения по Программе реновации (равнозначные жилые помещения, равноценное возмещение, договоры мены), причины невостребованности той или иной модели.

**Группа 5.** **Задачи по оценке объемов и структуры финансового обеспечения реализации Программы реновации:**

– установить структуру расходов бюджетных средств города Москвы по целевым статьям расходов и кодам бюджетной классификации, ее изменение в отчетном периоде;

– определить абсолютные и относительные значения исполнения плановых показателей со счетов главных распорядителей бюджетных средств, иных участников и неучастников бюджетного процесса;

– установить причины низкого исполнения бюджетных ассигнований в отчетном периоде[[8]](#footnote-8);

– представить общие сведения об исполнении бюджета города Москвы отдельными главными распорядителями бюджетных средств[[9]](#footnote-9) в части сроков и форм доведения финансовых ресурсов до исполнителей, а также фактической реализации обеспечиваемых за счет средств бюджета города Москвы мероприятий;

– установить факты превышения объемов финансирования, установленных в плановых финансовых документах, над сформированными твердыми договорными ценами по введенным в эксплуатацию домам по состоянию на анализируемую дату[[10]](#footnote-10);

– выявить риски необеспеченности достаточного уровня бюджетного финансирования при принятии участниками Программы реновации долгосрочных обязательств (например, при заключении Фондом реновации договоров на комплексную квартальную застройку);

– установить структуру и направления использования Фондом реновации полученных субсидий, изменение пропорций в отчетном периоде с определением соответствующих причин;

– оценить степень участия частных инвесторов в реализации мероприятий Программы реновации, в том числе на основе механизмов государственно-частного партнерства (виды, структура, объемы участия);

– установить долю доходной части в деятельности Фонда реновации (например, от коммерческой продажи части квартир во введенных в эксплуатацию домах, от металоллома, образовавшегося в результате сноса, штрафных санкций за нарушение подрядными организациями договорных обязательств и т.п.);

– оценить соответствие направлений использования полученных Фондом реновации доходов целям, утвержденным Советом Фонда реновации;

– установить планируемые сроки выхода Программы реновации на самоокупаемость за счет продажи свободных площадей на рынке, перспективы сокращения обязательств, финансируемых за счет средств бюджета города Москвы в период до окончания реализации Программы реновации (2032 год).

1. Согласно Программе реновации дома, включенные в Программы реновации, но имеющие историческую и (или) архитектурную ценность, после освобождения всех помещений подлежат сохранению, в том числе в целях сохранения архитектурного облика сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-1)
2. Приказом Департамента градостроительной политики города Москвы, Департамента городского имущества города Москвы и Департамента строительства города Москвы от 12.08.2020 № 45/182/ПР-335/20 определены этапы реализации Программы реновации: 1-й этап – 2020-2024 годы; 2-й этап – 2025-2028 годы; 3-й этап – 2029-2032 годы. [↑](#footnote-ref-2)
3. Предполагается, что со временем все жилищное строительство по Программе реновации будет осуществляться в рамках комплексной квартальной застройки. [↑](#footnote-ref-3)
4. В том числе определить среднюю долю затрат на подключение к инженерным сетям в стоимости строительства домов отчетного периода; по фактам, где доля таких затрат значительно (более чем на 5,0 процента) отличается от среднего значения, установить соответствующие причины. [↑](#footnote-ref-4)
5. В целях установления фактов безрезультатных расходов бюджетных средств и последующей классификации таких сумм. [↑](#footnote-ref-5)
6. Договоры на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика на период выполнения проектно-изыскательских работ и на период строительства, на выполнение проектно-изыскательских и подрядных работ по строительству. [↑](#footnote-ref-6)
7. На оказание услуг по исполнению функций технического заказчика, авторского надзора на период выполнения проектно-изыскательских работ и на период строительства, на выполнение проектно-изыскательских и подрядных работ по строительству (включая снос) объектов в соответствии с ППТ (стандартная формулировка договоров). [↑](#footnote-ref-7)
8. Порог низкого исполнения определяется по общему правилу: за первое полугодие – менее 25,0 процента, за год – менее 50,0 процента. [↑](#footnote-ref-8)
9. При наступлении нового отчетного периода объект анализа следует менять. Исполнение по главному распорядителю бюджетных средств, на долю которого приходится большая часть бюджетных ассигнований, анализируется на постоянной основе. [↑](#footnote-ref-9)
10. В целях установления рисков избыточных расходов бюджетных средств города Москвы и последующей классификации таких сумм. [↑](#footnote-ref-10)