

Научная статья

Original article

УДК 725.04

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_12_626

**ФОНД РЕНОВАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО
ОКРУГА Г. МОСКВЫ КАК ОБЪЕКТ ЗАЛОГОВОГО**

КРЕДИТОВАНИЯ

**RENOVATION FUND OF THE CENTRAL ADMINISTRATIVE
DISTRICT OF MOSCOW AS AN OBJECT OF CORRECTIVE
LENDING**



Пестряков Алексей Николаевич, к.т.н., доцент, доцент каф. РИМЭиУ, ФГБОУ ВО Уральский Государственный экономический университет, E-mail: pestryakof@yandex.ru

Сбродова Надежда Васильевна, ст. преподаватель каф. РИМЭиУ, ФГБОУ ВО Уральский Государственный экономический университет, E-mail: n-vs@yandex.ru

Суворов Даниил Андреевич, каф. РИМЭиУ, ФГБОУ ВО Уральский Государственный экономический университет, E-mail: danil.suvorov.97@mail.ru

Pestryakov Alexey Nikolaevich, candidate of technical sciences, associate professor, associate professor of the department. RIMEiU Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ural State Economic University, E-mail: pestryakof@yandex.ru

Sbrodova Nadezhda Vasilievna, senior teacher of the department RIMEiU Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ural State Economic University, E-mail: n-vs@yandex.ru

Suvorov Daniil Andreevich, department. RIMEiU Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ural State Economic University, Email: danil.suvorov.97@mail.ru.

Аннотация. В статье приведены результаты исследований вопросов реновации территорий в рамках залогового кредитования. За основу исследования взят опыт работ ЦАО в 2020-2022 годах. Выявлены наиболее часто встречающиеся технические, организационные и финансовые проблемы на разных этапах выполнения работ. Предложены пути их решения.

Abstract. The article presents the results of research into the issues of territory renovation within the framework of collateral lending. The study is based on the experience of the Central Administrative District in 2020-2022. The most common technical, organizational and financial problems at different stages of the work have been identified. Ways to solve them are proposed.

Ключевые слова: реновация, инфраструктура, региональная экономика, землеустройство, строительно-монтажные работы

Keywords: reconstruction, infrastructure, regional economy, land management, construction and installation works

В последние годы в средствах массовой информации много внимания уделяется вопросам комплексного развития территории. В 2020 году активно обсуждался законопроект № 1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». 30.12.2020 данный законопроект был принят и 12.01.2021 официально опубликован в

Российской газете. Одним из основных вопросов, вызвавших сильный интерес к данному законопроекту, является вопрос реновации. Также необходимо отметить, что в городе Москва, который является не только субъектом но и столицей Российской Федерации, программа реновации реализовывалась задолго до принятия данного законопроекта. Так в 2017 году рассматривался и 01.07.2017 был принят законопроект № 120505-7 «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации - городе федерального значения Москве». Внесение изменений в Градостроительный кодекс в значительной мере и было вызвано первыми результатами работ по реализации реновации в г. Москва. Рассмотрим вопросы реновации, в частности вопросы ипотеки и залоговых рисков, в применении к Центральному административному округу (далее ЦАО) г. Москвы.

Реновацией жилого фонда – является совокупность мероприятий, осуществляемых в целях предотвращения формирования аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения устойчивого развития жилых территорий, создания благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройства территории и предусматривающих комплексное обновление среды проживания граждан [1]. Из этого определения можно выделить, что реновация жилого фонда – комплексный подход, который требует наличия четкой законодательной базы для его осуществления.

Сущность реновации определяется в градостроительном кодексе, где в ст. 65 говорится, что «Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:...» [2]. Далее в Градостроительном кодексе идеи список критериев, по которым дом попадает под программу комплексного развития территории. Таким образом, реновации подлежат либо аварийные дома, либо дома попадающие под программу на основании нормативно-правового акта субъекта Российской Федерации.

В г. Москва в 1990-х годах встал вопрос расселения аварийных домов (в основном 3-5 этажей) 30-40 летнего возраста в связи с большими затратами на их капитальный ремонт. Этот вопрос нашел свое отражение в постановлении правительства г. Москва от 06.07.1999 г. № 608-ПП «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года». Несмотря на большой период времени, данная программа, в результате ряда законодательных, юридических и финансовых причин, не была до конца реализована, что и вызвало возвращение к ней в 2017 году.

Согласно, Приказа Правительства Москвы от 12 августа 2020 г. № 45/182/ПР-335/20 в список под реновацию попало 92 объекта жилого фонда ЦАО г. Москва (Приложение 1). С учетом того, что в ЦАО количество зарегистрированных адресов около 26 тыс. единиц, можно говорить о невысоких темпах реновации жилого фонда на указанной территории. Графики зависимости этажности/материала/года постройки домов, попадающих в программу реновации приведены на рисунке 1.

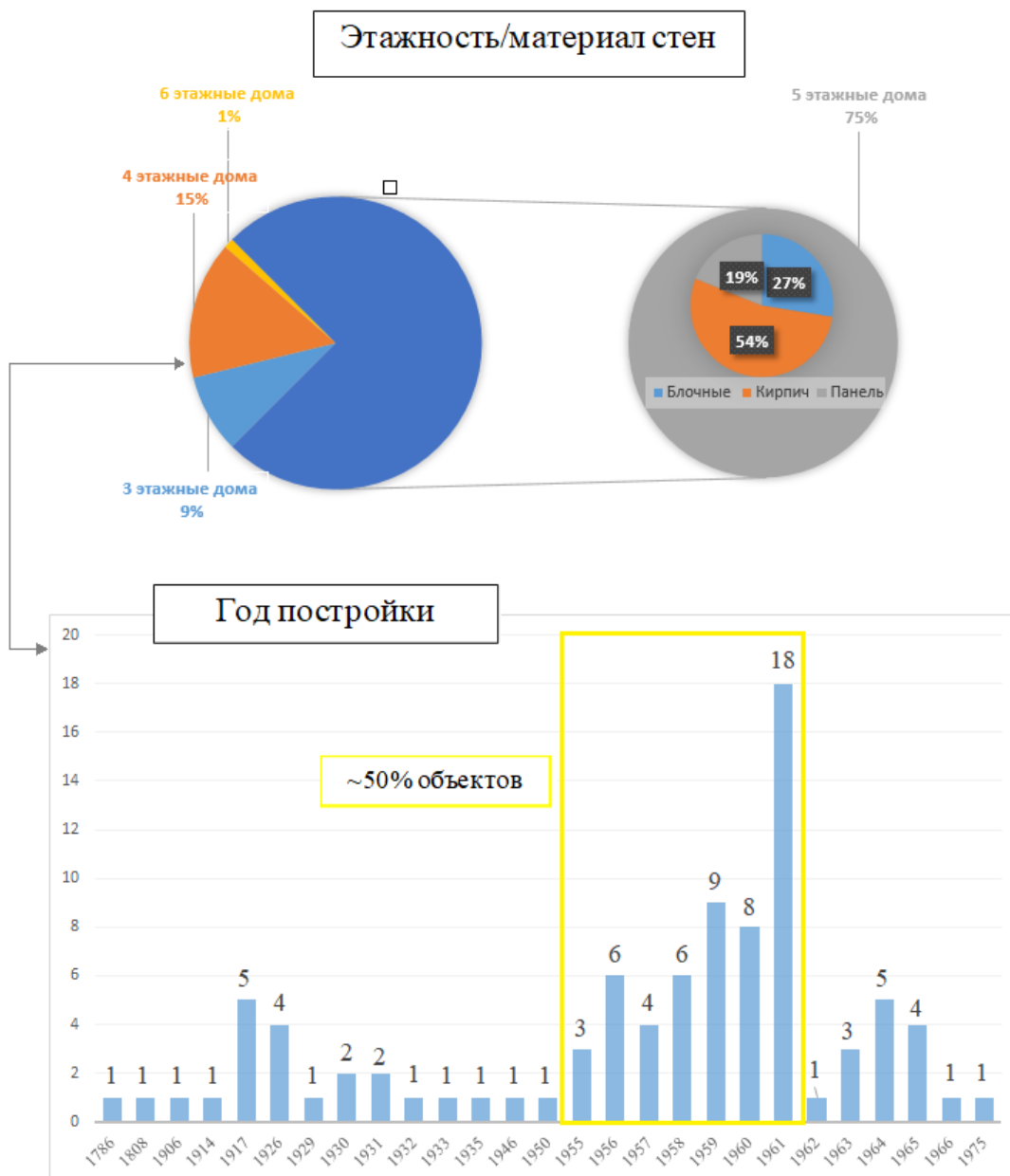


Рисунок 1 – Структура домов, включенных в программу реновации в ЦАО

Из рисунка 1 видно, что средний типовой объект, включенный в программу реновации в ЦАО – это кирпичный жилой дом, построенный в период с 1951 по 1961 г.г., высотой в 5 этажей. Также, в ходе анализа фасадов было выявлено, что из 92 объектов, примерно 62 % имеют следы износа, примерно 30 % имеют средний износ и примерно 4 % имеют значительный износ фасада дома.

Для формирования перечня жилых домов, включенных в фонд реновации, Правительством Москвы был сформирован ряд критериев, по которым происходит распределение многоквартирных жилых домов в фонд реновации. Так, согласно определенным критериям в Программу реновации включены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, в которых собственники жилых помещений и граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма (более 2/3 общего числа голосов), поддержали включение данных многоквартирных домов в Программу реновации. Для более наглядного представления типового объекта, подлежащего включению в программу по реновации, необходимо обратиться к Рисунку 2.



Рисунок 2 – Критерии МКД для включения в программу по реновации.

Следовательно, основная характеристика дома, попадающего под реновацию – высокая изношенность, моральное устаревание и наличие согласия большинства квартир на включение в программу по реновации. При этом, с учетом того, что, по итогу, в программу включены дома, построенные раньше 1957 года, мы можем говорить об отсутствии четких критериев для включения дома в программу.

Реновация жилищного фонда в городе Москве (согласно Постановлению Правительства Москвы от 01.08.2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве») реализуется в рамках следующих этапов:

1. Формирование нормативной правовой базы города Москвы для реализации Программы реновации;
2. Подготовка градостроительной документации, необходимой для реализации Программы реновации, и определение этапов реализации Программы реновации, сроков их выполнения (по мере утверждения указанной градостроительной документации);
3. Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, предназначенных для переселения;
4. Обеспечение выполнения необходимых мероприятий по созданию комфортной среды проживания, благоустройству территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан;
5. Обеспечение необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан;
6. Переселение жителей многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, в равнозначные жилые помещения или предоставление равноценного возмещения в денежной или натуральной форме. Приобретение жителями многоквартирных домов за доплату

жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы;

7. Снос многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, после завершения переселения жителей таких домов в равноценные жилые помещения или предоставления им равноценного возмещения, а также после предоставления всем собственникам нежилых помещений предварительного и равноценного возмещения за их нежилые помещения;

8. Строительство взамен снесенных домов, включенных в Программу реновации, новых многоквартирных домов, предназначенных для переселения, и выполнение мероприятий, предусмотренных пунктами 4, 5 и 6.

В случае, если под реновацию попадает квартира, находящееся в залоге у Банка, то согласно ФЗ от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» появляется дополнительный этап: внесение изменений в содержание закладной.

Дополнительно, необходимо отметить ряд основных положений, указанных в ст. 41.1 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [3] (см. Таблица 1). Исходя из таблицы 1 можно сделать вывод, что при замене предмета ипотеки, включенного в фонд реновации, гарантируется замена на равноценный, равнозначный объект (без согласия залогодержателя и залогодателя), кроме того, гарантируется информирование всех заинтересованных лиц в произведенной замене.

Таблица 1 – Основные положения замены предмета ипотеки при реновации жилого фонда.

№	Описание
1	При реновации должно быть предоставляться равнозначное жилое помещение или равноценное жилое помещение без согласия залогодержателя и залогодателя по данному договору
2	Замена предмета ипотеки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" не является основанием для пересмотра обязательств сторон по договору об ипотеке жилого помещения
3	Указанная оценка предоставленного жилого помещения, определяется на основании соглашения залогодателя с залогодержателем об оценке предоставленного жилого помещения, а при его отсутствии - на основании подтвержденной заключением оценщика денежной оценки такого жилого помещения либо на основании его кадастровой стоимости.
4	Со дня замены предмета залога, объектом страхования по договору страхования имущества, заложенного по такому договору об ипотеке, становится предоставленное жилое помещение в многоквартирном доме
5	Залогодержатель обязан письменно уведомить страховщика о замене предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда.
6	Если права залогодержателя, обеспеченные договором ипотеки, были удостоверены закладной, при замене предмета ипотеки органом регистрации прав обеспечивается внесение изменений в содержание закладной, вместо подтвержденной заключением оценщика денежной оценки жилого помещения, может быть указана кадастровая стоимость такого жилого помещения.
7	Внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала закладной. Соглашений должника по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодателя и законного владельца закладной об изменении содержания закладной не требуется.
8	Внесение изменений в закладную осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, содержащего внесенные в закладную изменения, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью закладной. Надпись на закладной о внесении изменений в содержание закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.

Таким образом, можно сделать ряд выводов: реновация в первую очередь направлена на объекты, имеющие сильный физический и моральный износ. Реновация подразумевает замену указанных объектов на новое более комфортное жилье, при соблюдении принципа равноценности и равнозначности. Стоит отметить, что принцип равноценности и равнозначности предполагает получение нового жилья со схожим месторасположением, с аналогичным количеством комнат и более просторными помещениями общего пользования (ванная, туалет, кухня), при этом общая площадь не меньше предыдущей.

Кроме того, стоит отметить, что существующие критерии включения многоквартирного жилого дома в фонд реновации предполагают включение ряда объектов в индивидуальном порядке. Также, существующая нормативно правовая база обеспечивает защиту интересов всех участников сделки ипотечного кредитования квартир, включенных в фонд реновации.

1. ЗАЛОГОВЫЕ РИСКИ КВАРТИРЫ, ВКЛЮЧЕННОЙ В ФОНД РЕНОВАЦИИ

В процессе изучения тематики был выявлен ряд залоговых рисков, возникающих при кредитовании под залог квартиры, включенной в фонд реновации г. Москвы (см. Таблица 2).

Таблица 2 – Перечень залоговых рисков, возникающих при кредитовании под залог квартиры, включенной в фонд реновации г. Москвы.

№	Риск	Описание
1	Заемщик не уведомил Банк о замене залога (получении новой квартир в замен старой)	В качестве одного из рисков было выделено отсутствие информации у Банка о новом объекте залога, так как заемщик не предоставил информацию. Согласно ФЗ "Об ипотеке" ст. 41.1 Заемщик обязан уведомить Банк о своем выборе. При этом, без уведомления Банка невозможна регистрация новой квартиры, так как для регистрации требуется закладная. <i>Риск можно оценить как низкий.</i>
2	Клиент выбрал новую квартиру с пониженной ликвидностью и стоимостью по сравнению со старой квартирой	Банк не может участвовать в выборе нового объекта. Банк лишь получает уведомление о замене объекта залога. Существует риск выбора нового объекта, характеристики которого влекут к снижению общей ликвидности и стоимости объекта залога. <i>Указанный риск можно оценить, как средний.</i>
3	Новый собственник квартиры из фонда реновации не успел попасть в перечень лиц, которым предполагается новое жилье	Риск возникновения данной ситуации практически отсутствует, так как новый собственник включается в перечень лиц, которым предполагается новое жилье, в момент открытия лицевого счета через МФЦ для начисления квартплаты. <i>Риск можно оценить как низкий.</i>
4	Недополучение финансовых средств в ситуации, когда происходит выкуп, а не замена жилья, из-за занижения рыночной стоимости	При выкупе квартиры оценку на себя берет Департамент экономической политики и развития. Стоимость как правило ниже, чем у нового жилья. При этом, имеются ограничения при ипотеке: с точки зрения законодательства сложно получить выкуп для ипотечной квартиры (предложенная схема: сначала происходит погашение ипотеки - потом выкуп). <i>Риск можно</i>

		<i>оценить как низкий.</i>
5	Сложность получения новой равнозначной, равноценной квартиры	Существующая ситуация на рынке жилой недвижимости осложняет получение новой равнозначной, равноценной квартиры: недостаточное количество новых объектов, низкое качество новых объектов, снижение качества месторасположения. <i>Указанный риск можно оценить как средний.</i>
6	Исключение жилого дома из фонда реновации	Теоретически существует возможность исключения МКД из фонда реновации (решение не менее 1/3 всех собственников) При указанной ситуации может произойти значительное снижение рыночной стоимости объекта залога. <i>Указанный риск можно оценить как средний.</i>
7	Банкротство заемщика в финальной стадии процесса реновации	Существует риск возникновения банкротства заемщика в момент активного переселения жильцов дома, включенного в фонд реновации. В ситуации, когда заемщик не идет на встречу Банку потребуются судебное разбирательство, что значительно усложнит процесс реализации объекта залога. <i>Указанный риск можно оценить как средний.</i>

Следовательно, можно сделать вывод, что залоговые риски квартир, включенных в фонд реновации, значительно выше, чем у типовых квартир. При этом, указанные риски могут повлечь за собой снижение ликвидности и стоимости объектов залога. Указанная ситуация требует проработки особого механизма кредитования под залог квартиры, включенной в фонд реновации.

Для оценки степени влияния потенциальных рисков необходимо обратиться к рисунку 3.

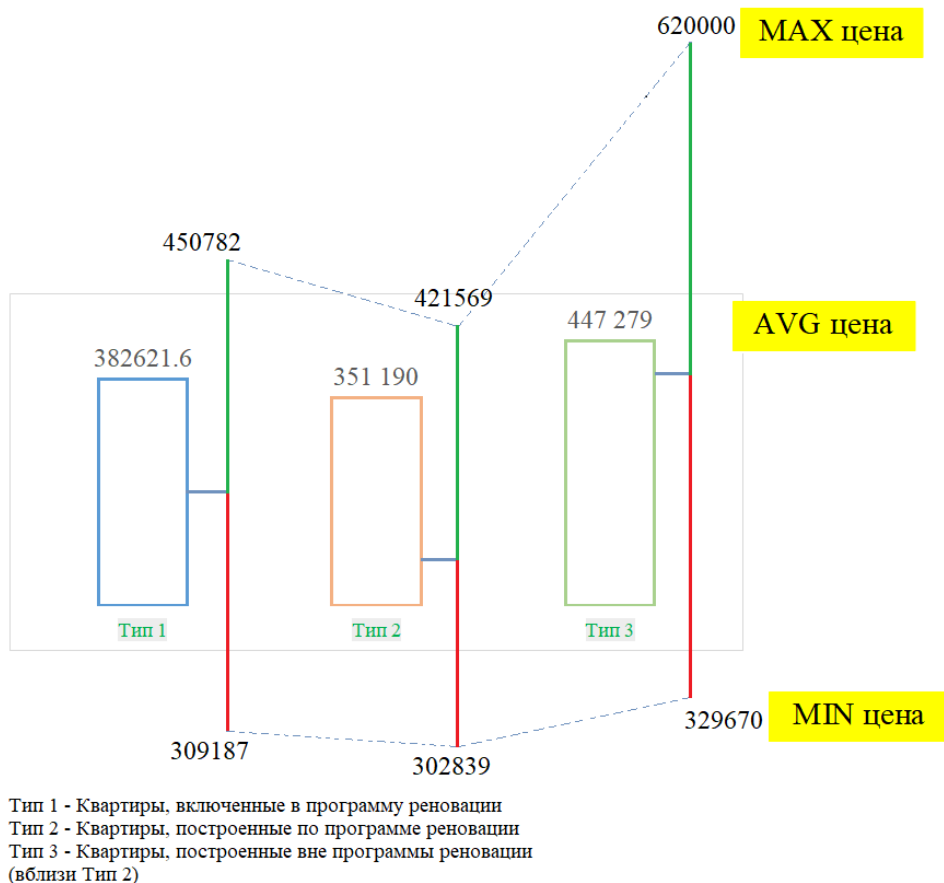


Рисунок 3 – Сравнение стоимости квартир различного типа.

Из рисунка 3 видно, что новые жилые объекты, построенные в рамках программы реновации, обладают меньшей ценой, чем старые объекты. В первую очередь указанная ситуация возникает из-за спекулятивного эффекта на рынке квартир, включенных в программу реновации. Для Банка это несет риск снижения стоимости залогового имущества при замене залога в рамках реновации. Также, необходимо обратить внимание на разницу в цене между жилыми объектами, построенными в рамках программы реновации, и схожими с ними объектами, построенными возле указанных жилых объектов. Указанную разницу можно обосновать сниженным качеством строительства жилых объектов в рамках реновации.

Дополнительно необходимо отметить еще 1 риск: риск включения многоквартирного дома (далее МКД), относящегося к старому жилому фонду, не в фонд реновации, а в реестр аварийного жилья. Указанный риск возникает при кредитовании старого жилого фонда в ЦАО с учетом возможного включения МКД в фонд реновации, другими словами, МКД, использованный в качестве залога, при комплексном развитии территории ЦАО может быть внесен в реестр аварийного жилья без его включения в программу по реновации.

При признании дома аварийным и включении его в региональную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, жители имеют право на предоставление квартир в границах своего населенного пункта. В качестве альтернативы закон также предоставляет возможность получения жильцами денежной компенсации за утраченное помещение. Важным фактором является формулировка «...границах своего населенного пункта...», указанный фактор может привести к значительному снижению стоимости объекта залога, из-за ухудшения месторасположения объекта залога. Кроме того, существует ограничение, по которому стоимость нового жилья не должна превышать стоимость старого, иначе необходимо компенсировать разность, что снижает вероятность получения новой квартиры большей площадью. Также, стоит отметить, что в случае, если аварийный дом не включен в региональную адресную программу переселения из аварийного жилищного фонда, собственники могут рассчитывать лишь на выплату денежных компенсаций. В данном случае, компенсация будет рассчитываться исходя из ситуации, что дом признан аварийным, т.е. имеет изношенные физические характеристики, и, следовательно, обладает пониженными ценообразующими факторами. Указанный риск можно оценить, как средний, что исходит из: отсутствия четких критериев включения дома в фонд реновации, низких темпов реновации жилья в ЦАО, а также высокой

востребованности комплексного развития ЦАО, другими словами, существует высокая вероятность отнесения старого жилого фонда к аварийному жилью без включения его в фонд реновации. Для более наглядного представления процесса расселения аварийного жилья необходимо обратиться к Рисунку 4.

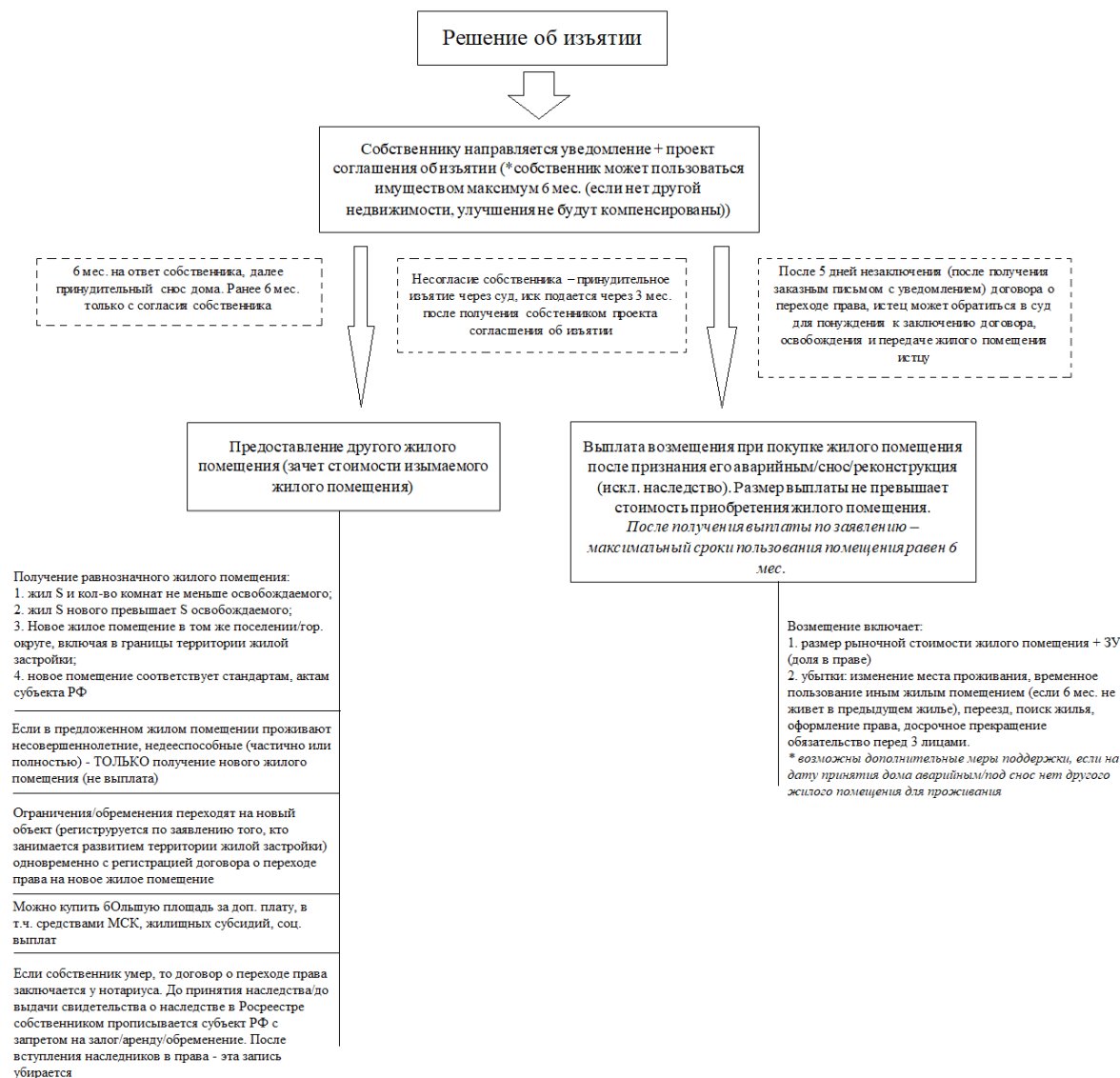


Рисунок 4 – Схема расселения аварийного жилья.

Как видно из рисунка 4, процесс расселения аварийного жилья не в рамках программы реновации значительно отличается от процесса расселения жилья, включенного в фонд реновации. В первую очередь

отличается сроками расселения, при расселении не в рамках программы реновации существует фиксированный срок – не более 6 месяцев, также в данном случае не гарантируется жилье в том же районе, где расположено старое жилье и не гарантируется жилье большей комфортности.

Таким образом, проанализировав риски присущие квартирам, включенным в фонд реновации, можно говорить о их значительном влиянии, что требует проработки специализированных условий кредитования под залог указанных квартир. При этом, необходимо отметить низкие темпы реновации в ЦАО, а также высокую вероятность признания старого жилого фонда аварийным не в рамках программы реновации.

2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОФОРМЛЕНИЮ В ЗАЛОГ КВАРТИР, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММУ РЕНОВАЦИИ.

В рамках изучения квартир, включенных в программу реновации, как объекта обеспечения, был выявлен ряд рисков, присущих данным объектам, при их использовании в качестве обеспечения. Степень их влияния можно оценить, как среднее, а степень их управления, как низкая, другими словами, при воздействии указанные риски могут оказать существенное влияние на обеспеченность кредитной сделки, при этом, Банк не может исключить их возникновения, что исходит из того, что Банк при замене залога в рамках программы реновации не принимает активного участия (не согласует новый объект), он лишь принимает новый объект, полученный в рамках программы реновации. Данное обстоятельство оказывает основное воздействие на формирование залоговых рисков, так как у Банка отсутствует понимание о новом объекте залога (по нему нет никакой информации). В общем виде указанные риски выглядят следующим образом:

1. Риск снижения стоимости залога;

2. Риск отсутствия информации о новом объекте залога, который получил заемщик;

3. Риск судебных разбирательств, связанных с получением нового объекта залога.

Следовательно, принятие квартиры, включенной в программу реновации, в залог требует особых условий, по сравнению с типовыми объектами.

В качестве необходимых условий для принятия квартир, включенных в фонд реновации, можно выделить:

1. Соотношение суммы кредита к стоимости имущества должно быть меньше/равно 0.5;

2. Периодический мониторинг документации: выписка ЕГРН;

3. Увеличение уровня торга при внутренней верификации.

Указанные меры позволят снизить влияние залоговых рисков, присущих объектам, включенным в фонд реновации.

Дополнительно необходимо принимать риск включения квартир в реестр аварийного жилья без включения их в программу реновации. Для снижения указанного риска необходимо принимать объекты, у которых был проведен качественный капитальный ремонт, что обеспечивает отсутствие моральной и функциональной изношенности дома.

Таким образом, фонд реновации ЦАО, как объект залогового кредитования, является низколиквидным.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 – Список домов, включенных в программу реновации в ЦАО (г. Москва)

Список домов под реновацию	Этажность	Материал стен	Год постройки	Внешний вид
Доброслободская ул. д.10 с.4	5	кирпич	1786	3
Марксистская ул. д.9 с.3	4	кирпич	1808	3
Самотечный 3-й пер. д.10	4	кирпич	1906	3
Плющиха ул. д.55 с.1	5	кирпич	1914	4

Бакунинская ул., д.49 с.4	4	кирпич	1917	3
Балакиревский пер., д.2/26	4	кирпич	1917	3
Бакунинская ул. д.10-12 с.1	3	кирпич	1917	3
Бакунинская ул. д.11 с.3	4	кирпич	1917	-
Посланников пер. д.9 с.2	3	кирпич	1917	3
Бакунинская ул., д.77 с.3	4	кирпич	1926	3
Почтовая Б. ул. д.18/20 к.10	5	кирпич	1926	4
Русаковская ул. д.8	5	кирпич	1926	3
Кожевническая ул. д.17/14 с.2	4	кирпич	1926	3
Гаврикова ул., д.3/1	5	кирпич	1929	3
Почтовая Б. ул. д.18/20 к.11	5	кирпич	1930	3
Таганская ул. д.24 с.4	5	кирпич	1931	4
Коптецкий 1-й пер. д.9 с.2	5	кирпич	1931	3
Госпитальный пер. д.4А с.3	6	кирпич	1932	3
Госпитальный Вал ул., д.5 к.10	5	кирпич	1933	4
Бакунинская ул. д.4-6 с.1	5	блочный	1935	3
Панфиловский пер. д.1/16 с.2	4	кирпич	1946	2
Госпитальный Вал ул. д.5 к.13	4	кирпич	1950	4
Леснорядская ул., д.7	4	кирпич	1955	4
Аптекарский пер. д.8	3	кирпич	1955	3
Доброслободская ул. д.10 с.5	5	кирпич	1955	4
Почтовая Б. ул. д.18/20 к.9А	5	кирпич	1956	3
Московско-Казанский пер. д.10 с.1	3	кирпич	1956	3
Калитниковская Б. ул. д.42/5 к.1	4	кирпич	1956	4
Пестовский пер. д.14	3	кирпич	1956	3
Пресненский Вал ул., д.38 с.4	3	кирпич	1956	3
Пресненский Вал ул., д. 38 с.4	3	кирпич	1956	3
Почтовая Б. ул., д.51-53 с.1	5	кирпич	1957	3
Доброслободская ул. д.11-13	3	кирпич	1957	3
Сосинский пр. д.8	5	кирпич	1957	3
Рабочая ул. д.3/5	4	кирпич	1957	3
Леснорядская 2-я ул., д.10-12 с.1	5	кирпич	1958	3
Стрельбищенский пер., д.19А	5	блочный	1958	4
Дубровская 2-я ул., д.1	5	кирпич	1958	4
Чехихинский пр. д.4 с.1	5	кирпич	1958	3
Стрельбищенский пер. д.13А	5	кирпич	1958	3
Стрельбищенский пер. д.21	5	блочный	1958	3
Подвойского ул. д.12/15	5	панельный	1959	3
Подвойского ул., д.14	5	блочный	1959	4
Подвойского ул., д.16	5	блочный	1959	3
Подвойского ул., д.18	5	блочный	1959	4
Красносельский 3-й пер. д.6	5	кирпич	1959	4
Подвойского ул. д.20	5	панельный	1959	3
Стрельбищенский пер. д.23	5	блочный	1959	3
Стрельбищенский пер. д.23А	5	блочный	1959	3

Чесменская ул. д.7	5	кирпич	1959	3
Госпитальный Вал ул., д.3	5	блочный	1960	4
Литвина-Седого ул. д.13	5	панельный	1960	-
Литвина-Седого ул., д.10	5	блочный	1960	2
Стрельбищенский пер. д.25А	5	блочный	1960	4
Подвойского ул. д.6	5	блочный	1960	3
Подвойского ул. д.8	5	блочный	1960	3
Стрельбищенский пер. д.9А	5	блочный	1960	3
Шелепихинская наб. д.4 с.2	5	кирпич	1960	4
Почтовая Б. ул., д.61-67 с.1	5	панельный	1961	4
Нижегородская ул., д.18	5	кирпич	1961	4
Рубцов пер. д.16 с.1	5	кирпич	1961	3
Сыромятнический пр. д.7/14	5	панельный	1961	4
Туполева Академика наб. д.1/7 с.2	5	панельный	1961	4
Русаковская ул. д.12 к.2	5	кирпич	1961	4
Русаковская ул. д.12 к.3	5	кирпич	1961	3
Подвойского ул. д.22	5	блочный	1961	3
Подвойского ул. д.24	5	панельный	1961	3
Стрельбищенский пер. д.27	5	блочный	1961	4
Стрельбищенский пер. д.29 с.1	5	блочный	1961	4
Ведерников пер. д.4/12 с.А	4	кирпич	1961	3
Подвойского ул. д.4	5	панельный	1961	3
Стрельбищенский пер. д.7А	5	панельный	1961	4
Мукомольный пр. д.1 к.1	5	кирпич	1961	3
Мукомольный пр. д.1 к.2	5	кирпич	1961	3
Черногрязская 2-я ул., д.3 с.1	5	панельный	1961	3
Шелепихинская наб., д.26	5	блочный	1961	3
Нижегородская ул., д.20	5	кирпич	1962	3
Верземнека ул. д.2	5	панельный	1963	3
Ходынская ул., д.6	5	кирпич	1963	3
Шмитовский пр. д.43	5	кирпич	1963	3
Госпитальный Вал ул., д.3 к.1	5	кирпич	1964	4
Нижегородская ул., д.24	5	кирпич	1964	3
Калитниковская М. ул. д.3	5	кирпич	1964	3
Мукомольный пр. д.11	5	кирпич	1964	3
Черногрязская 2-я ул., д.11/15	5	кирпич	1964	4
Нижегородская ул., д.26	5	кирпич	1965	3
Калитниковская Б. ул. д.38	5	кирпич	1965	3
Шмитовский пр. д.41	5	кирпич	1965	3
Угловой пер. д.4	5	панельный	1965	3
Доброслободская ул. д.16 к.3	5	панельный	1966	3
Шмитовский пр. д.46	5	блочный	1975	3
Нижегородская ул. д.1 с.1	-	-	-	-

Список источников

1. Закон города Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49504188/>;
2. Градостроительный кодекс РФ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ ;
3. Земельный кодекс РФ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/;
4. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/;
5. Анимиаца Е.Г., Сбродова Н.В., Ивлева И.В. Исследование эволюции города: от зарождения, процветания к депрессии (на примере монопрофильного города) Известия УРГЭУ № 2 2011 г.;
6. Пестряков А.Н., Кокоринов В.А, Транспортные вопросы, возникающие при градостроительном планировании. Актуальные направления научных исследований: перспективы развития. -Чебоксары:Общество с ограниченной ответственностью "Центр научного сотрудничества "Интерактив плюс", Scientific Cooperation Center "Interactive plus" . 2017.- С.317-321.

References

1. Zakon goroda Moskvyy` ot 17 maya 2017 goda № 14 «O dopolnitel`ny`x garantiyah zhilishhny`x i imushhestvenny`x prav fizicheskix i yuridicheskix licz pri osushhestvlenii renovacii zhilishhnogo fonda v gorode Moskve» <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49504188/>;
2. Gradostroitel`ny`j kodeks RF https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ ;
3. Zemel`ny`j kodeks RF https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/;

4. Federal'nyj zakon ot 16.07.1998 №102-FZ «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/;
5. Animicza E.G., Sbrodova N.V., Ivleva I.V. Issledovanie e`volyucii goroda: ot zarozhdeniya, prosperiti k depressii (na primere monoprofil'nogo goroda) Izvestiya URGE`U № 2 2011 g.;
6. Pestryakov A.N., Kokorinov V.A, Transportny`e voprosy`, vznikayushhie pri gradostroitel`nom planirovanii. Aktual`ny`e napravleniya nauchny`x issledovaniy: perspektivy` razvitiya. -Cheboksary`:Obshhestvo s ogranichennoj otvetstvennost`yu "Centr nauchnogo sotrudnichestva "Interaktiv plyus", Scientific Cooperation Center "Interactive plus" . 2017.-S.317-321.

Для цитирования: Пестряков А.Н., Сбродова Н.В., Суворов Д.А. Фонд реновации центрального административного округа г. Москвы как объект залогового кредитования // Московский экономический журнал. 2023. № 12. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-12-2023-24/>

© Пестряков А.Н., Сбродова Н.В., Суворов Д.А., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 12.