

Бюджет не справляется с садами и школами

Но «Эталону» и «Бруснике» эти соцобъекты построят за счет омских строителей и омичей?

Карина РЕГЕР

Восьмого апреля в Омский городской Совет для ознакомления депутатов зашел проект будущего решения «О порядке заключения соглашения об участии застройщика в развитии сети социальной инфраструктуры муниципального образования город Омск Омской области». В нем отражена попытка решения проблемы, когда в регионе в целом и в городе Омске в частности строительство многоквартирных домов опережает развитие сети социальной инфраструктуры города.

Согласно проекту строительства многоквартирных домов застройщик сможет осуществлять при условии строительства детского сада и/или школы за счет собственных средств либо участвуя деньгами в инвестициях в подобные социальные проекты через заключение соответствующего соглашения. Таким образом застройщики нагружаются социальными проектами. И несмотря на то, что проект еще не начали рассматривать, кулуарно уже звучит сумма социального оборота 11 тысяч рублей за 1 кв. м возводимой общей площади многоквартирного жилого дома (МКД). Это происходит на фоне невыдачи разрешений на строительство жилых домов

с января месяца текущего года. Потому как прокуратура указывает городу на проблемы с обеспечением образовательными учреждениями в свежестроенных МКД. В итоге ст. 40 п. 2 Конституции РФ (Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище) вступила в противоречие со ст. 43 п. 2 (Гарантируются общедоступность и бесплатность дошкольного, основного общего и среднего профессионального образования в государственных или муниципальных образовательных учреждениях и на предприятиях).

В Омске ситуация усугубилась провалом нацпроектов «Образование» и частично «Демография» в части строительства садиков и школ при Александре БУРКОВЕ. По школам «Коммерческие Вести» давали развернутую аналитику. Теперь это «наследие» придется разгребать. Но изюминка «наследия» не в этом. Так называемые масштабные инвестиционные проекты (МИП) в виде «Эталона» и «Брусники», получившие огромные земельные участки под застройку бесплатно на условиях передачи 5% квартир под социальные нужды и разработку проектной документации под соцобъекты, объемом самих объектов наносят городу огромный ущерб. И если в

«Амуре-2» Олег ЗОЛОТОВ (ГК «Стройбетон») в состоянии сам строить школы и детсады быстро и дешево, что он и делает, то только для «Эталона», у которого практически на все объекты разрешения на строительство получены, по нашим данным, необходимо около 5 – 6 детсадов и 2 школы, вместимостью более 1000 человек каждая. Даже продажа этого участка за деньги полным рублем под те же цели с тем же объемом жилого строительства принесла бы городу убытки в части необходимого обеспечения объектами образования. А области нужно еще заняться медобслуживанием. А какой у нас опыт реализации стройки социалки через «Облстройказачика» даже при наличии денег, всем известно. Но внимание! Эти т. н. проекты комплексной застройки не внесены в проект решения ОГС. Во первых строках об этом четко написано как об исключении. Что приводит нас к однозначному выводу. На эти сады и школы будут скидываться омские строители. Которые строят точно. Или не так масштабно. И у чьих объектов, несмотря на их взносы, школы и садики не появятся. И которые потратили деньги на оплату земельных участков, оплатили технические условия по подключению тепла, воды, электроэнергии, будут выполнять благоустройство и асфальтирование тер-

ритории вокруг. Но к ним не проводят для инвестиционной привлекательности объекта за бюджетный счет широкую магистраль и не закупают для их проектов парк троллейбусов «Адмирал».

Сам проект решения автора очень озадачил. Фонд, куда потекут взносы, поминаемый в документе, – структура непрозрачная, его коннект с бюджетом совсем неочевиден. Сама схема для строителей жилья носит признаки налогообложения, что с точки зрения законности опять сомнительно. И главное. У нас не новое жилье обеспечивается садами и школами, а люди. А людей у нас не прибывает. В Омске отток населения из региона. И люди не бросили тут своих детей. А следовательно, необходимо разобраться с загрузкой школ. Либо провести инвентаризацию школ, где можно, например, достроить крыло, а не перемещать школы за новыми микрорайонами. А пока «Коммерческие Вести» видят, что переселение из ветхого, потенциально опасного жилья и расселение детей-сирот поставлено в зависимость от строительства школ у дома. Возможно, людям просто надо задуматься, нужны ли им квартиры в микрорайоне, не обеспеченном ничем, или стоит купить вторичку в районе с развитой инфраструктурой. Тогда и комплексная застройка захочет стать действительно комплекс-

ной, учитывая их норму прибыли. А пока спасибо Александру Леонидовичу БУРКОВУ и наше сочувствие Виталию Павловичу и руководству города. Но и сейчас это продвигаемое в горсовет решение носит все признаки кампанейщины. Проблему оно не решит, а вот выгнать оставшихся строителей за пределы региона может запросто. Ну и опыт Новосибирска, где просто подобный взнос 5 тыс рублей за квадрат включен в цену реализации квартир, показывает нам и наше светлое будущее. Но там в прошлом году в МКД построилось 2118 тыс. кв. м против наших 248 тыс., а в 2022 году 1410 кв. м против наших 261 тыс. кв. м. И Новосибирск не упустил свое в освоении соответствующих нацпроектов. Его население активно растет. А омичи оплатят социалку сами. Если смогут потянуть.

Проект решения горсовета опубликован на сайте в материале «В Омске вновь подорожает жилье». Читатели «Коммерческих Вестей» могут ознакомиться с ним лично.

За комментариями по вопросу «Кто должен платить за строительство школ и детских садов в Омске?» мы обратились к руководителю Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Омской области» Юзефу МОСЕНКИСУ. Он подготовил весьма развернутый ответ.

Юзеф МОСЕНКИС, председатель правления Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Омской области»:

«Вряд ли назревшие вопросы можно решить командным способом»

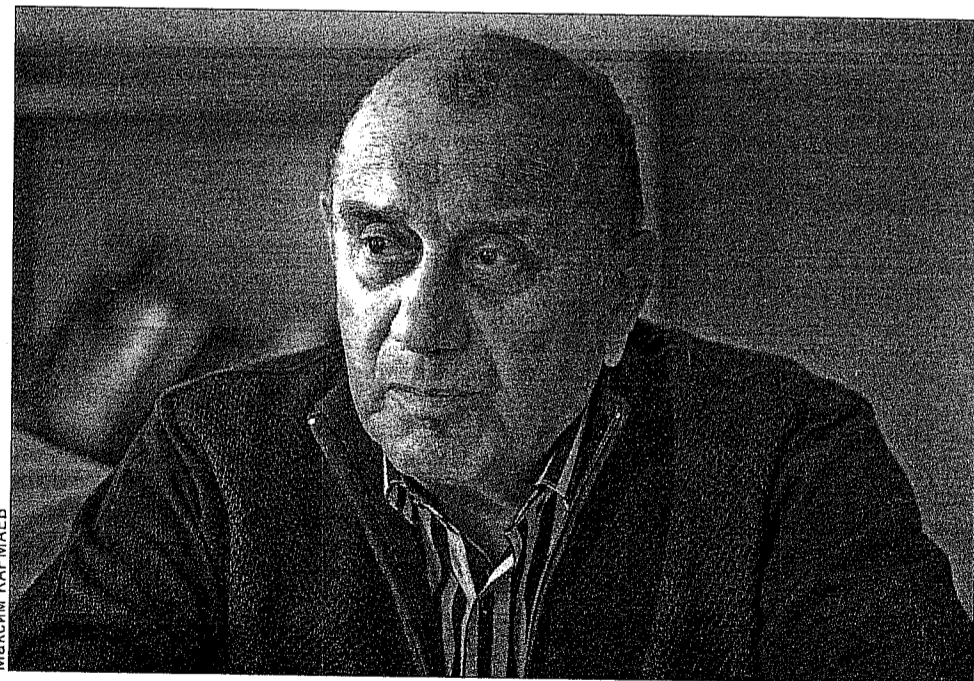
Идея вклада застройщиков в разного рода инфраструктуру не нова, и в принципе это правильно, но эту проблему невозможно решить принятием вышеуказанного решения Омского городского Совета, то есть запретить выдачу разрешений на строительство домов, если проектом не предусмотрено строительство детского сада и школы.

Предыстория

Проблема складывалась годами и существует во многих регионах страны. Об этом говорилось на 23-м Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в сфере строительства. Власти более 40 городов России приостановили или существенно ограничили выдачу разрешений на строительство жилья из-за требований прокуратуры. Надзорные органы отмечают, что для строящегося жилья не хватает социальных объектов, в связи с чем нарушаются конституционные права граждан на доступность к объектам инфраструктуры (детские сады, школы, объекты медицинского обслуживания).

Сейчас в большей части регионов, где идет активное строительство жилья, ведется диалог на уровне исполнительной власти, надзорных органов и непосредственно бизнеса в поиске компромисса – какую часть социальной нагрузки может на себя объективно взять тот или иной застройщик.

Такая ситуация сложилась и в Омске: городская прокуратура объявила предостережение мэрии о недопустимости выдачи разрешений на строительство многоквартирных домов, не обеспеченных социальной инфраструктурой на



Максим КАРМАЕВ

момент предполагаемого ввода в эксплуатацию жилого дома. По словам застройщиков, департамент архитектуры и градостроительства Омска уже приостановил выдачу разрешений на строительство жилья.

В новом микрорайоне «Амурский-2» в 2020 году построили новую школу на 1122 ученика, но мест в ней катастрофически не хватает. На проблемы с устройством ребятшек в садики и школы также сетуют жители и других новых микрорайонов. Проекты планировки их территорий не соответствуют генплану города по соцобъектам.

Застройщики уверены, что частный бизнес не вытянет подобной социаль-

ной нагрузки. Новые обязательства могут привести к тому, что стоимость возводимого жилья станет омичам не по карману. Один из вариантов, которые сейчас активно обсуждаются в мэрии, – ввести для застройщиков сбор в 6% (по нашим данным уже 11%. – Прим. ред.) на строительство социальной инфраструктуры. Впрочем вполне вероятно, что эта финансовая нагрузка ляжет на плечи покупателей.

Опыт соседей

В Новосибирске с октября прошлого года из-за нехватки соцобъектов не были выданы разрешения на строительство свыше 300 тыс. кв. м жилья. В

списке объектов, которые надо построить незамедлительно, 17 школ. Это уже сформировавшийся дефицит, на устранение которого требуется 30 млрд рублей. Городской бюджет такими средствами не располагает.

Предполагалось, что в марте местный совет депутатов утвердит соглашение, которое будут заключать строительные компании с муниципалитетом. В проекте соглашения фигурирует сумма отчислений на социальные объекты – 5 тыс. рублей с каждого квадратного метра, возведенного застройщиком. По расчетам властей, такой размер отчислений позволит муниципалитету и застройщикам разделить расходы на соцобъекты пополам.

Однако сами парламентарии относятся к этому скептически, опасаясь, что такое вмешательство в дела отрасли приведет к напряжению на рынке жилой недвижимости, а проблему с дефицитом соцобъектов так и не решит, так как девелоперы постараются переложить затраты на покупателей, а квадратный метр жилья в Новосибирске уже и так недешев – средняя цена давно превышает 100 тыс. рублей. Покупатели могут отреагировать снижением спроса. Есть риск и снижения качества жилья.

В Союзе строителей Алтайского края требования отчислений на соцобъекты при возведении МКД считают противозаконными. Власти должны сделать загрузку уже существующих школ более равномерной, а их репутацию более однородной, считают в Союзе. Пока же в одной школе, считающейся престижной, велик процент детей из других

районов города. Другая школа, наоборот, работает как вспомогательная из-за нехватки должной загрузки.

Раньше, поясняют в Союзе, соцобъекты строили после возведения новостроек и продажи квартир – на полученный доход. Если же нужно сначала построить соцобъект, а потом жилье, непонятно, где взять немалые средства на аренду земли, инженерную инфраструктуру и строительство объекта.

Мнения экспертов

Надзорные органы справедливо указывают на необходимость строительства социальных объектов синхронно со строительством жилья, считает председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей ПАХОМОВ. Это проблема не только застройщиков, но и местных и региональных властей: «Вопрос разумного градостроения предполагает ответственность именно власти. Мы передали достаточное количество полномочий вниз, чтобы была возможность планировать развитие своих территорий».

Если плана развития территории нет и строительство происходит без учета инфраструктуры, то приостановка выдачи разрешений на строительство – наиболее простой для местных властей, но вредный для развития территории инструмент, считает Сергей ПАХОМОВ. Не у всех регионов есть ресурсы для качественной работы по градостроению, отмечает он, и здесь можно говорить о поддержке этой работы с федерального уровня.

Проблема обеспечения жилищного строительства социальной инфраструктурой во многих городах стоит довольно остро, и в первую очередь она имеет финансовую сторону, считает президент Фонда «Институт экономики города» Надежда КОСАРЕВА. Несмотря на многие меры, в том числе поддержку с федерального уровня в рамках «Инфраструктурного меню», средств на создание социальной инфраструктуры зачастую не хватает ни у муниципального бюджета, ни у застройщиков. Кроме того, в законодательстве о градостроительной деятельности отсутствуют требования по увязке строительства жилых зданий с наличием чьих-либо обязательств по обеспечению для новоселов необходимых мест в детских садах, школах, поликлиниках в соответствии с нормативами, а также контроля за выполнением таких обязательств.

За рубежом, по данным фонда, во многих городах для финансирования социальной инфраструктуры применяется инструмент «инфраструктурного платежа», который взимается с застройщиков в расчете за один кв. м строящегося жилья или иногда любых строящихся зданий.

Отдельные российские города (например, Москва, Санкт-Петербург, Пермь) пытаются решить эту проблему через заключение с застройщиками жилья на добровольных условиях различного вида инфраструктурных соглашений, предусматривающих обязательства застройщиков по созданию необходимой социальной инфраструктуры, рассказывает КОСАРЕВА. В Перми предусмотрены случаи, когда застройщик вместо создания объекта может заплатить городу денежные средства на его создание. В Санкт-Петербурге в Правилах землепользования и застройки установлено, что застройщику будет отказано в выдаче разрешения на строительство, если создание необходимых объектов социальной инфраструктуры не предусмотрено за счет бюджетных средств в соответствии с адресной инвестиционной программой города или за счет частных средств. Подобный местный опыт сегодня активно обсуждается другими городами, но, в основном, звучат пожелания урегулирования этого вопроса на федеральном уровне, говорит КОСАРЕВА.

По мнению Счетной палаты, опережение темпов ввода жилья над темпами ввода в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры в целом по России вызвано недостаточным межведомственным взаимодействием между ответственными органами федерального и регионального уровней и органами местного самоуправления в части синхронизации сроков строительства социальных объектов и ввода жилья.

Предлагаемый вариант

Все вышеизложенное говорит не только о крайней актуальности проблемы обеспечения объектами социальной инфраструктуры, но и о том, что проблема требует принятия обоснованных и компромиссных решений, так как вряд ли назревшие вопросы можно решить командным способом, то есть не выдавая разрешений на строительство, но, видимо, и частному бизнесу потребуются мириться с возможной некоторой потерей прибыли, но продолжать строительную деятельность, которая дает работу многим отраслям страны. Строительство нельзя прекращать, так как эта отрасль является локомотивом экономики. Но еще и перезапуск оставленного строительства сопряжен с потерей квалифицированных кадров, необходимых строящимся объектам. Полагаю, что в ближайшем времени необходимо в нашем регионе обсудить вопросы развития инфраструктуры в целом по региону строительному сообществу совместно с органами власти и найти разумное решение.

Например, генеральный директор ЗАО «Сибирский центр ценообразования» д.э.н. Галина ФАДЕЕВА для решения этой проблемы предлагает рассмотреть аспекты всех сторон:

1. Интересы потребителя социальной инфраструктуры (детсады, школы).
2. Упущенную выгоду застройщиков.
3. Участие в проекте заказчика. Снижение покупательной способности населения из-за резкого повышения стоимости квадратного метра жилья, что однозначно приведет к снижению объемов строительства и оттоку строительного-монтажных организаций из Омской области в другие регионы.

Для реализации предлагаемого проекта решения Омского городского Совета нужно провести аналитическое исследование экономических параметров добавочной стоимости жилья, связанной с застройкой объектов социальной инфраструктуры, а именно:

1. Рассмотреть перспективный план застройки жилья и объектов социальной инфраструктуры до 2030 года.
2. Определить сметную стоимость застройки жилья и объектов социальной инфраструктуры по укрупненным нормативам цены строительства с учетом применения поправочных коэффициентов.
3. Определить стоимость земельных участков под застройку жилья и стоимость подключения (техподключения) к инженерным сетям (тепло-, электро-, водо- и газоснабжение, водоотведение) с учетом технических условий.

Из сметной стоимости строительства жилых помещений следует исключить затраты застройщика на приобретение земельных участков и на технологическое подключение к сетям и отнести их на смету заказчика в виде совместного долевого участия в развитии проекта.

Следует отметить, что к моменту подачи заявления на получение разрешения на строительство застройщик уже понес затраты на подготовку проектной документации и, возможно, отдельные подготовительные работы, которые могут выполняться без разрешения на строительство, аренду земельного участка и другие финансовые затраты.

Поэтому для принятия решения горсоветом требуется рассмотреть много

факторов, в т. ч. определить конкретные финансовые затраты застройщика по строительству соцобъектов за собственный счет.

В большинстве случаев проблема строительства детсадов и школ носит адресный характер, т. е. места в них необходимы именно для жильцов строящегося дома. Но финансовый вклад застройщика в развитие этой инфраструктуры поможет в целом городу, но не жильцам, которые купят квартиру в строящемся доме. Такой финансовый вклад скорее можно рассмотреть, как плату за получение разрешения на строительство.

Но самое странное, что настоящий проект решения не применяется для деятельности по комплексному развитию территорий города Омска. За чей счет эти социальные объекты будут строиться там?

Немного наглядных цифр

Согласно омским нормативам градостроительного проектирования потребность в местах на 1000 жителей составляет для детсадов 65 мест, для школ – 130 мест. Размер земельного участка соответственно составляет на одно место и для детсада, и для школы – 35 – 40 кв. м.

Опыт строительства в Омске показал, что стоимость возведения 1 места детского сада (данные группы компаний «Стройбетон» по объектам детский сад на 140 и 310 мест, получивших положительное заключение госэкспертизы, составляет 1,69 млн рублей. Стоимость 1 места в школе на пр. Космическом на 1120 учащихся составила 1,51 млн рублей. Исходя из этого можно определить ориентировочную стоимость строительства школ и детсадов в 2023 году, если бы эти объекты были построены за счет собственных средств застройщиков.

Ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в Омске в 2023 году составил 248 тыс. кв. м, что при норме 30 кв. м на одного жителя позволяет обеспечить жильем 8267 человек. Общая потребность в местах детсадов и школ, согласно нормативам, составляет 537 и 1074 места соответственно. Общая стоимость указанных объектов составляет 2,53 млрд рублей.

Определение возможной формы участия застройщика в развитии соцобъектов согласно вышеуказанному проекту решения горсовета можно рассмотреть как пример для конкретного случая строительства десятиэтажного дома общей площадью 11 231 кв. м для заселения 374 жителей в качестве характерного примера, ведь, как правило, застройщик направляет заявление на получение разрешения на строительство одного объекта.

При строительстве такого дома расчетная потребность для детского сада составит 24 места, для школы – 48 мест. Общая стоимость указанных мест составляет 113,8 млн рублей. Понятно, что застройщик не будет строить детсад на 24 места или школу на 48 учеников. Сумму на возведение этих мест застройщик вряд ли перечислит в городской бюджет в целях получения разрешения на строительство. Для обеспечения строящихся МКД необходимо рассматривать как вариант детсад на 110-140 мест и школу на 550 учеников, что соответствует потребностям 3400 жителей, для заселения которых требуется строительство девяти 10-этажек общей площадью около 100 тыс. кв. м. Все это вызывает необходимость комплексной застройки территории, при этом стоимость строительства социальных объектов для этой группы домов составит около миллиарда рублей в текущих ценах.

Ориентировочные расчеты показывают, что при себестоимости строительства 1 кв. м общей площади в пределах 80-85 тыс. рублей и стоимости продажи

на рынке недвижимости в Омске около 110 тыс. рублей дополнительные затраты застройщиков могут составить около 10 тыс. рублей на 1 кв. м общей площади.

За чей счет банкет, или Давайте все же подумаем

В случае принятия решения строительства соцобъектов за счет средств застройщиков в полном объеме без увеличения стоимости продаж доходность застройщиков сокращается почти в два раза. Предлагается рассмотреть вопрос о расходах на строительство соцобъектов в равных долях между муниципалитетом и застройщиком. Увеличение цены продажи жилья в целях компенсации дополнительных затрат застройщиков будет означать, что строительство школ и детсадов будет вестись за счет средств населения, что недопустимо.

В целях недопущения провала жилищного строительства предлагается установить переходный период в 2024 году для внедрения системы финансирования строительства соцобъектов с привлечением средств застройщиков начиная с 2025 года, рассмотреть возможность выдачи разрешений на строительство МКД с учетом внесения в проектную документацию изменений в рамках экспертного сопровождения по устройству детсадов на первых этажах жилых домов с уточнением необходимых размеров земельных участков. В связи с важностью проблемы развития социальной инфраструктуры предлагается разработать единую программу на 5-10 лет на уровне региона по строительству детсадов, школ, больниц, поликлиник с использованием различных вариантов финансирования – от оформления инфраструктурных бюджетных кредитов до использования государственно-частного партнерства.

Это приводит к необходимости разработки ориентировочной программы и жилищного строительства с учетом использования схемы комплексного развития территорий города и покупательной способности населения. При этом несмотря на весьма ориентировочные планируемые объемы жилищного строительства, следует учитывать фактор отрицательной миграции населения из Омской области, что свидетельствует о необходимости корректировки потребности в местах в школах и детсадах. За последние 5 лет убыль населения составила 61 234 человека, то есть около 12 тыс. человек в год. Для них отпадает как потребность в строительстве жилья в объеме около 360 тыс. кв. м, так и потребность в садах на 750 мест, школах на 1500-1600 мест, учреждениях здравоохранения. Все это указывает на сложность и многофакторность при разработке адресной инвестиционной программы по образованию на 2025-2030 гг. с учетом показателя фактического исполнения подобной программы в 2014-2024 гг. Аналогичный подход имеет смысл применить и к учреждениям здравоохранения.

Необходимо учесть и то, что из 130 тыс. учащихся в школах в настоящее время 36 тыс. учатся во вторую смену. Сколько из них находится в Омске, у меня данных нет.

Наличие в адресной инвестиционной программе по образованию 2014-2024 гг. всего пяти школ и ограниченного числа детских садов свидетельствует о крайней необходимости поддержки усилий руководства региона по решению вопросов строительства социальных объектов, а также необходимости привлечения финансовых средств застройщиков для этих целей. Но также следует рассмотреть возможность участия в вопросах софинансирования не только строителей, но и других структур, имеющих доступ к социальным объектам ●