



Механизмы обеспечения социальной инфраструктурой проектов жилищного строительства

Оглавление

Проблематика	3
Цель	4
Основы законодательства, регулирующие предоставление услуг социального обслуживания	5
<i>Основы федерального законодательства</i>	5
<i>Особенности законодательства Санкт-Петербурга</i>	5
Сложившаяся в Санкт-Петербурге практика строительства объектов социальной инфраструктуры	7
Опыт других регионов	9
<i>Ленинградская область</i>	9
<i>Город федерального значения Москва</i>	10
<i>Г. Краснодар, Краснодарский край</i>	12
<i>Г. Воронеж, Воронежская область</i>	13
<i>Г. Самара, Самарская область</i>	14
<i>Выводы</i>	16
Предложения по реформированию механизма строительства социальной инфраструктуры в Санкт-Петербурге	17

Проблематика

Проблема строительства социальной инфраструктуры приобрела особую актуальность с развитием массового жилищного строительства. Если при реализации проектов точечной застройки в обжитых районах потребность в объектах социального обслуживания могла быть решена за счет существующих учреждений, то при комплексном освоении территории это невозможно как в силу ограниченной мощности существующих объектов, так и в силу их расположения вне регламентируемого радиуса доступности.

В последние годы в Санкт-Петербурге сложилась ситуация, при которой темпы строительства жилья стали настолько высоки, что город признал невозможность самостоятельно обеспечить новые проекты необходимой социальной инфраструктурой.

В связи с тем, что наиболее остро проблема стоит с объектами общего образования, в особенности детскими садами, чья доступность должна быть шаговой и составлять не более 300 метров, наибольший акцент в отчете будет сделан на объекты дошкольного образования. Кроме того, внимание будет уделено школам и поликлиникам. Объекты культуры, а также физической культуры и спорта, которые также относятся к социальной инфраструктуре, рассматриваться не будут в связи с тем, что их дефицит невелик и спрос на их услуги покрывается в большой степени за счет коммерческих организаций.

Цель

Целью настоящей работы является выбор наиболее подходящего для использования в Санкт-Петербурге механизма, направленного на решение проблемы строительства объектов социальной инфраструктуры, на основе изучения практик, применяемых в регионах Российской Федерации.

Основы законодательства, регулирующие предоставление услуг социального обслуживания

Основы федерального законодательства

Первостепенным документом, которым гарантируются «общедоступность и бесплатность дошкольного, основного общего и среднего профессионального образования в государственных или муниципальных образовательных учреждениях», является Конституция РФ. Аналогично Конституция закрепляет право каждого на получение медицинской помощи в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2012 г. N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» относит к полномочиям:

- органов государственной власти **субъектов** Российской Федерации;
- **создание, реорганизацию, ликвидацию** образовательных организаций субъектов Российской Федерации, осуществление функций и полномочий учредителей образовательных организаций субъектов Российской Федерации;
- органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов:
- **создание, реорганизацию, ликвидацию** муниципальных образовательных организаций (за исключением создания органами местного самоуправления муниципальных районов муниципальных образовательных организаций высшего образования), осуществление функций и полномочий учредителей муниципальных образовательных организаций.

Традиционно, в соответствии с ФЗ N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», вопросы по организации предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования, а также медицинской помощи, являются вопросами местного значения (городского округа или муниципального района). То есть вопросы по строительству и обеспечению деятельности соответствующих учреждений являются предметом ответственности местных органов власти и финансируются из местных бюджетов (бюджеты муниципального района / городского округа).

Особенности законодательства Санкт-Петербурга

В связи с тем, что Санкт-Петербург является городом федерального значения, вопросы местного значения определяются Законом Санкт-Петербурга N 420-79 «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге». В 2012 году вопросы организации дошкольного, общего, основного общего, среднего общего образования были выведены с местного уровня.

На сегодняшний день организация доступности учреждений дошкольного и всех ступеней общего образования **являются вопросом регионального значения**. То есть органы государственной власти Санкт-Петербург являются ответственными за обеспечение населения этими услугами, а сами учреждения являются государственными и подведомственными профильному ведомству – комитету по образованию Правительства Санкт-Петербурга. Финансирование учреждений, соответственно, должно осуществляться из средств **бюджета города**.

Сложившаяся в Санкт-Петербурге практика строительства объектов социальной инфраструктуры

Рост жилищного строительства спровоцировал активизацию спроса на социальную инфраструктуру. Наиболее остро проблема встала с объектами ежедневного спроса – объектами образования. В 2012 году обязательства Санкт-Петербурга по строительству объектов социальной инфраструктуры в данных проектах достигли 600 млрд. руб., что было эквивалентно двум годовым бюджетам города. В итоге с начала 2012 года по май не было утверждено ни одного проекта планировки, а те, что утверждались после мая, в основном относились к нежилым проектам. В сентябре 2013 года в качестве решения проблемы Правительство Санкт-Петербурга приняло решение о включении требования строительства социальной инфраструктуры в обязательные условия для реализации проектов комплексной застройки. В соответствии с этим предложением, застройщик должен **возводить объекты за свой счет**, после чего передавать их на баланс города на **безвозмездной основе**.

Таким образом, на сегодняшний день сложилась практика, при которой застройщик в случае реализации проекта жилищного строительства, подразумевающего необходимость развития социальной инфраструктуры, обязан взять на себя расходы на ее строительство. В противном случае по тем или иным причинам его проект городом одобрен не будет. При этом данное требование не закреплено нормативно-правовыми актами и, следовательно, выводит процесс строительства за границы закона.

Данная практика вызывает сомнения в части ее соответствия государственной политике в сфере образования и здравоохранения, отражающейся в обозначенных в первом разделе нормативно-правовых документах, так как:

Санкт-Петербург частично снимает с себя обязанность по «организации предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования», являющуюся в данном случае вопросом регионального значения, перекладывая ее на частные организации – застройщиков.

Реализация подобной политики, когда государство отказывается от своих обязательств по строительству объектов образования, затраты на возведение объектов в конечном счете перекладываются на потребителя – покупателя квартиры. Несмотря на то, что оплата расходов на строительство социальной инфраструктуры должна осуществляться из прибыли компании-застройщика, застройщик тем не менее косвенно включает эти затраты в стоимость квадратного метра жилья.

В результате конечный потребитель фактически платит за строительство объектов образования, тем самым не реализует своего гарантированного в Конституции права на получение бесплатного образования.

Подобная практика снижает доступность жилья для менее обеспеченных слоев населения: жилые комплексы класса «эконом» возводятся в основном за пределами

обжитых районов города и требуют строительства социальной инфраструктуры. При включении стоимости детских садов и школ в стоимость квартир, застройщик тем самым повышает их стоимость и, как следствие, снижает их доступность для населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий. В итоге, в городе остаются нерешенными проблемы низкой обеспеченности жилищным фондом, проблемы существования коммунальных квартир и высокой доли населения, проживающего в аварийном и ветхом фонде.

Второй проблемой для застройщиков, вынужденных возводить объекты инфраструктуры за свой счет, является проблема налогообложения: так как строительство объектов может вестись лишь после уплаты налога на прибыль, инвестор должен перечислить более 30% стоимости зданий в виде налогов. При передаче объекта городу, застройщик вынужден заплатить налог второй раз. Несмотря на то, что решение этой проблемы планировалось с 2012 года, она на сегодняшний день сохраняет свою актуальность.

Выводы:

Практика перекалывания полномочий и, соответственно, затратных обязательств по строительству социальной инфраструктуры на застройщика противоречит государственной политике в области обеспечения жителей города услугами образования, здравоохранения, не способствует достижению заявленной цели по улучшению жилищных условий населения и ведет к следующим проблемам:

- снижение доступности жилья для потребителя;
- дискриминация населения, которое вынуждено косвенным образом платить за услуги, получение которых на бесплатной основе закреплено законодательно;
- повышенная нагрузка, в том числе налоговая, на инвестора, вызванная непрофильной для него деятельностью;
- повышение непрозрачности на строительном рынке, когда его регулирование выходит за границы нормативно-правового.

Опыт других регионов

Ленинградская область

Ленинградская область в последние годы испытала на себе эффект активного роста жилищного строительства в Санкт-Петербурге. В приграничной с городом территории в 2013 году было введено порядка **0,9 млн. кв. м. жилья**, что потребовало от области строительства объектов социальной инфраструктуры.

В качестве решения проблемы недостаточного количества денежных средств, которые область может выделить на строительство необходимых объектов, была разработана программа **«Социальная инфраструктура в обмен на налоги»**.

Основная идея этой программы была закреплена в Постановлении правительства Ленинградской области «Об утверждении государственной программы Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области». В обозначенных программой приоритетах государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах отмечается целесообразность «снижения стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса». В этих целях «Правительство Ленинградской области разработало мероприятия, способствующие строительству и приобретению в муниципальную собственность школ и детских садов, построенных застройщиками, путем компенсации финансовых затрат строительных организаций, осуществляющих комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства».

Согласно тексту программы, «инвесторы и застройщики, осуществляющие комплексное освоение территорий, зарегистрировавшие свои организации на территории Ленинградской области, перечисляющие налоги в консолидированный бюджет Ленинградской области и заключившие **Соглашение о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области, администрациями муниципальных районов (городского округа), администрациями городских и сельских поселений по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства в Ленинградской области**, вправе рассчитывать, что построенный ими объект социального назначения будет приобретен в муниципальную собственность. Выкупная цена объекта социального назначения определяется в соответствии с укрупненными нормативами цены строительства зданий объектов социального назначения, утвержденными Министерством регионального развития Российской Федерации для года ввода объекта социального назначения в эксплуатацию. Предполагается направлять на выкуп данных объектов до 70% объемов налоговых отчислений застройщиков».

Программа «Соцобъекты в обмен на налоги» предполагает, что застройщик возводит объекты за собственный счет, после чего его затраты, в случае, если он является налоговым резидентом Ленинградской области, компенсируются из уплаченных налогов. Объекты социальной инфраструктуры, в свою очередь, передаются на баланс муниципального образования.

Результаты программы:

По данным на апрель 2014 года, за более, чем год действия программы, было заключено 8 соглашений с застройщиками на строительство 16 детских садов и 6 школ, 5 соглашений на строительство 5 детских садов и 4 школ находятся в стадии подписания. За это время выкуплен был один объект – детский сад в Новом Девяткино. По оценкам Правительства Ленинградской области, в ближайшие 5 лет по рассматриваемой схеме на территориях комплексного освоения под жилищное строительство, планируется возвести более 30 объектов социального назначения.

Достоинства программы «социальная инфраструктура в обмен на налоги»:

1. Затраты на строительство социальной инфраструктуры не перекладываются на потребителя (покупателя объекта недвижимости) и не являются причиной роста стоимости жилья, так как с застройщика снимается значительная часть расходов по возведению объектов;
2. Повышение качества проектов комплексного освоения территории за счет их обеспеченности социальной инфраструктурой и, как следствие, рост качества жизни населения;
3. Четырехстороннее соглашение позволяет реализовать прозрачную схему взаимодействия застройщика, региона и местного уровня власти, направленную на решение проблемы строительства социальной инфраструктуры.
4. Существенно снижаются бюджетные затраты на строительство социальной инфраструктуры.

Недостатки программы:

1. Высокий риск застройщика, связанный с существенным снижением размера компенсации или досрочным расторжением договора в случае неисполнения взятых обязательств;
2. Отсутствие гарантии, что объект будет выкуплен в ожидаемые сроки (риск отсутствия денежных средств в бюджете региона и т.п.);
3. Неполное соблюдение государством гарантий на бесплатное получение населением услуг в сфере общего образования, а также медицинской помощи.

Город федерального значения Москва

В Москве высокими темпами застраивается территория т.н. Новой Москвы, в связи с чем вопрос социальной инфраструктуры стоит так же остро.

В настоящее время в городе федерального значения Москве реализуется две практики по развитию социальной инфраструктуры на территориях массового жилищного строительства:

1. Инвестор возводит объекты на принадлежащем ему участке за собственные средства. Социальная инфраструктура остается в частной собственности и функционирует, соответственно, на коммерческих основах.
2. Строительство социальной инфраструктуры происходит в партнерстве с городом. «Городское агентство управления инвестициями» предлагает 3 схемы партнерства:
 - **Льготная аренда:** предоставление инвестору на льготной основе в аренду здания с земельным участком, помощь в получении кредита, выделение городской

субсидии на обучение и воспитание детей. Инвестор, соответственно, обязуется взять на обучение не менее 80% детей жителей г. Москвы.

Условия:

Срок договора аренды – 49 лет

Ставка до начала эксплуатации – рыночная

Ставка после начала эксплуатации – 1 руб. /кв. м в год

Городская субсидия на ребенка – 40 тыс. руб. в год

- **Земельный аукцион:** предоставление инвестору через аукцион земельного участка с ГПЗУ (градпланом), выделение городской субсидии на обучение и воспитание детей. Инвестор со своей стороны обязуется построить детский сад.

Условия:

Срок договора аренды земельного участка – 49 лет

Срок договора аренды на период проектирования и строительства – 3 года

Ставка до начала эксплуатации – рыночная

Ставка после начала эксплуатации – 0,05% от кадастровой стоимости

Городская субсидия на ребенка – 40 тыс. руб. в год

- **Концессия:** предоставление права владения и пользования объектом соглашения, выдача ГПЗУ, предоставление субсидии на обучение и воспитание детей. Инвестор обязуется построить или реконструировать объект, использовать его по назначению, по окончании срока соглашения передать объект городу. Также инвестор берет на себя обязательства по обеспечению очередников г. Москвы в возрасте 3-7 лет образовательными услугами на основе компенсации расходов из городского бюджета.

Условия:

Срок права владения и пользования определяется в соответствии с соглашением с городом индивидуально;

Городская субсидия на ребенка – 164 тыс. руб. в год.

Вопрос с объектами здравоохранения решается по схеме предоставления льготной ставки, при которой инвестор организывает офис врача общей практики с обязанностью принимать пациентов по полисам ОМС.

Более высокий уровень жизни, характерный для столичного региона, позволяет широко реализовывать в нем практику строительства частных объектов социальной инфраструктуры. В целях повышения доступности услуг коммерческих организаций, город предлагает льготные условия: льготная ставка аренды принадлежащего городу объекта недвижимости, предоставление земельного участка через аукцион с последующей льготной ставкой аренды.

Решение проблемы с «очередниками» предлагается лишь в механизме, подразумевающим заключение концессионных соглашений, в условиях которого заложено требование к частному учреждению обеспечить минимум 25% мест «очередникам».

Результаты инвестиционной программы:

В 2013 году по рассмотренной схеме было реализовано 17 проектов, в первом полугодии 2014 года – 10, в подавляющем большинстве проектов использовалась схема, основывающаяся на льготной аренде.

Достоинства механизма:

1. Прозрачность схемы взаимоотношения застройщиков и властей;
2. Сохранение существующего уровня доступности жилья, так как затраты на строительство социальной инфраструктуры не перекладываются на потребителя и не являются причиной роста стоимости жилья;
3. Развитие конкуренции на рынке дошкольного образования через включение в него частных учреждений, предоставляющих образовательные услуги на доступных условиях за счет городских субсидий.

Недостатки механизма:

1. Применима исключительно для земельных участков, находящихся в собственности города, не решает проблемы строительства социальной инфраструктуры в проектах комплексного освоения территории;
2. Ориентация на развитие частных объектов: схема работы по заключению договоров концессии, частично решающая проблему с обучением детей на бесплотной основе, мало привлекательна и не пользуется популярностью среди инвесторов. Не решена проблема строительства государственных учреждений социальной инфраструктуры в районах, где спрос на коммерческие объекты отсутствует в силу низкой покупательской способности населения.

Г. Краснодар, Краснодарский край

Краснодар, как и Петербургская агломерация, показывает высокие объемы жилищного строительства: в 2014 году планируется ввести **1,2 млн. кв. м. жилья**. Подобные высокие темпы строительства не подкреплены бюджетными ресурсами на создание социальной инфраструктуры.

В целях решения проблемы обеспечения новых кварталов социальной инфраструктурой, реализуется практика, при которой застройщик привлекает кредитные средства у банка – партнера города, участвующего в программе, на которые он возводит объекты. После сдачи объекты выкупаются городом.

В настоящее время в программе в качестве кредитора выступает крупный региональный банк ООО «Коммерческий банк «Кубань Кредит». Одно из приоритетных направлений банка – кредитование застройщиков, занимающихся возведением массового жилья. Разработанная банком программа кредитования рассчитана также на строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Средства на выкуп объектов идут из местного бюджета г. Краснодара, куда они перечисляются в качестве субсидий из регионального бюджета в рамках целевой Долгосрочной краевой целевой программы «Краснодару - столичный облик» на 2013-2017 годы. Закрепление в обозначенной выше программе мероприятия по строительству объекта социальной инфраструктуры позволяет застройщику и кредитору рассчитывать на его последующий выкуп.

Строительство объектов образования в г. Краснодаре осуществляется силами застройщика за счет привлеченных им кредитных средств. После завершения строительства объект выкупается городом. Средства на выкуп перечисляются в качестве субсидий из регионального бюджета.

Результаты программы:

В 2013 году по рассмотренной схеме было построено 11 детских дошкольных учреждений, в том числе 6 в Краснодаре. В 2014 году ведется строительство еще двух детских садов. Данную практику планируется расширить, включив в нее строительство школ и поликлиник. Все объекты, на которые распространяется данная схема, включены в региональную целевую программу и обеспечены финансированием.

Достоинства механизма:

1. Сохранение существующего уровня доступности жилья, так как затраты на строительство социальной инфраструктуры не перекладываются на потребителя и не являются причиной роста стоимости жилья;
2. Повышение качества проектов комплексного освоения территории за счет их обеспеченности социальной инфраструктурой и, как следствие, качества жизни населения;
3. Город полностью реализует свои обязательства по обеспечению населения услугами образования и здравоохранения;

Недостатки механизма:

1. Высокая зависимость от региональной политики и от бюджета Краснодарского края. В случае секвестирования расходов, действие целевой программы может быть приостановлено, как следствие, местный бюджет не получит необходимых для выкупа объектов субсидий. В результате строительство социальных объектов также приостановится;
2. Схема рассчитана на ограниченный список объектов, который не покрывает все потребности новых осваиваемых территорий в социальной инфраструктуре. Таким образом, по ряду проектов жилищного строительства проблема отсутствия объектов остается актуальной и не решенной.
3. Данный механизм трудно реализуем в регионах с низким уровнем бюджетной обеспеченности, так как затраты на строительство практически полностью ложатся на местный и региональный бюджеты.

Г. Воронеж, Воронежская область

В 2013 году в Воронеже было введено 1,3 млн. кв. метров жилья, что позволяет сделать вывод о значительном объеме затрат на строительство социальной инфраструктуры, которые должны быть заложены в местный бюджет города. В связи с тем, что город не имеет в распоряжении всего объема необходимых средств, высокая доля объектов общего образования строится по принципу партнерства:

Согласованные с городом и строящиеся в настоящее время объекты, в будут выкуплены из средств местного бюджета в срок 2015-2019 годы.

Застройщик на собственные средства возводит объект, после его ввода, в течение порядка 5 лет, город осуществляет его выкуп.

Результаты программы:

До конца 2014 года запланировано ввести 15 садиков общей вместимостью около 3 000 мест, из которых 9 будут построены на основе государственно-частного партнерства. Таким образом, в ряде микрорайонов планируется полностью закрыть очередность в дошкольные образовательные учреждения.

Достоинства механизма:

1. Сохранение существующего уровня доступности жилья, так как затраты на строительство социальной инфраструктуры не перекадываются на потребителя и не являются причиной роста стоимости жилья;
2. Повышение качества проектов комплексного освоения территории за счет их обеспеченности социальной инфраструктурой и, как следствие, качества жизни населения;
3. Город полностью реализует свои обязательства по обеспечению населения услугами дошкольного образования;

Недостатки механизма:

1. Высокий уровень неопределенности инвестора в связи с тем, что стоимость выкупа объекта определяется после завершения строительства.
2. Данный механизм трудно реализуем в регионах с низким уровнем бюджетной обеспеченности, так как затраты на строительство практически полностью ложатся на местный и региональный бюджеты.

Г. Самара, Самарская область

До 2012 года в Самаре практиковалась схема, при которой застройщик возводил объекты социальной инфраструктуры за собственные средства, после чего передавал их на баланс города на безвозмездной основе. В результате это негативным образом отразилось на конечной стоимости жилья. Эта проблема привела к необходимости выработать новый механизм, не оказывающий влияния на доступность жилья.

В 2012 году в Самаре отработывалась новая схема, ставшая прототипом решений, применяемых в других регионах – «Билдинг-Сад». Эта схема была одобрена В. В. Путиным на заседании наблюдательного совета АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» и рекомендована к применению в 4 регионах, в т. ч. Московской области.

Проект предлагает реализацию схемы, при которой застройщик при проектировании жилого дома закладывает на первом этаже помещение для организации там детского сада мощностью 20-80 мест, либо, в случае крупного проекта жилищного строительства – возводит отдельно стоящее здание детского сада. Созданное учреждение застройщик либо сдает, либо продает под частный детский сад. Муниципальное образование, со своей стороны, выплачивает учреждению субсидию

на обучение, которая призвана существенно сократить взимаемую с родителей плату. В случае необходимости, город может выкупить объект.

Кроме того, проект предлагает создание структуры саморегулируемой организации в области негосударственных дошкольных образовательных учреждений (НДОУ), деятельность которой будет направлена на решение правовых, организационных и финансовых проблем учреждений, а также на оперативный контроль и анализ деятельности НДОУ.

Застройщик на этапе проектирования закладывает на первом этаже помещения для организации детского сада необходимой мощности. После окончания строительства, объект продается, либо передается на правах аренды негосударственной организации под частный детский сад. Стоимость за обучение и содержание ребенка существенно снижена за счет субсидиарной поддержки со стороны местного бюджета.

Аналогичный механизм применяется в случае организации детского сада через строительство отдельно стоящего здания.

Результаты программы:

За 11 месяцев (июнь 2012 – апрель 2013 года) в Самаре было открыто 34 частных детских сада на 2000 детей.

В Московской области с сентября по декабрь 2012 года было введено 74 дошкольных образовательных учреждения на 1 600 детей.

В настоящее время проект реализуется более, чем в 15 регионах, единая статистика отсутствует.

Достоинства механизма:

1. Сохранение существующего уровня доступности жилья, так как затраты на строительство социальной инфраструктуры не перекладываются на потребителя и не являются причиной роста стоимости жилья;
2. Развитие конкуренции на рынке дошкольного образования через включение в него частных учреждений, предоставляющих образовательные услуги на доступных условиях за счет субсидий;
3. Предложенные типовые решения по организации встроенно-пристроенных детских садов, разработанные с учетом всех предъявляемых к данному типу учреждений требований, готовы к тиражированию и позволяют застройщику экономить на разработке собственных проектов;
4. Проектирование встроенных детских садов позволяет решить проблему введения дополнительных мест в условиях плотной застройки и дефицита земельных участков.

Недостатки механизма:

1. Отсутствие гарантии со стороны города в перечислении субсидий на обучение детей. В случае прекращения финансовой помощи со стороны муниципалитета, доступность детских садов снизится, а бизнес станет убыточным.
2. В случае, когда требуется строительство отдельно стоящего здания, затраты инвестора значительно увеличиваются. В этом случае для соблюдения приемлемых для инвестора сроков окупаемости проекта потребуются

существенное увеличение платы за содержание и образование ребенка. В этой связи размер компенсации со стороны государства будет значительным.

Выводы

Практика Самары в течение двух лет широко транслируется в другие регионы, где к настоящему времени дает положительные отзывы, как от застройщиков, так и от местных и региональных властей. В этой связи анализ опыта других регионов не видится целесообразным: схема применяется практически в неизменном виде. Варьируется только мощности детских садов и размеры субсидий – в ряде городов они практически полностью покрывают разницу между стоимостью обслуживания в частных дошкольных образовательных учреждениях и в муниципальных. В некоторых регионах используется практика последующего выкупа объектов с постановкой их на баланс города.

По итогам анализа можно выделить пять механизмов обеспечения новых проектов жилищного строительства социальной инфраструктурой:

1. Строительство объектов силами бюджета города (применяется в основном в отношении объектов начального, основного и среднего образования (школ), объектов здравоохранения, а также всех категорий объектов в районах, где жилье уже введено в эксплуатацию).
2. Строительство объектов силами и за счет застройщика с последующей передачей их на баланс города за счет выплаты компенсации. Компенсация формируется либо из уплаченных компанией-застройщиком налогов в консолидированный бюджет региона (Ленинградская область), либо перечисляется застройщику вне зависимости от места его регистрации и вклада в налоговые поступления региона / муниципалитета (Краснодар, Воронеж).
3. Строительство объектов силами застройщика с последующим их функционированием на коммерческой основе (частные детские сады).
4. Предоставление инвестору на льготной основе либо объекта недвижимости, либо участка земли, находящихся в собственности города для организации частного детского сада, либо офиса врача общей практики. В целях снижения стоимости услуг город выплачивает субсидию на оказание услуг.

Применяется в случаях, когда строительство объектов осуществляется на земельном участке, находящемся в собственности города.

5. Строительство социальной инфраструктуры происходит силами застройщика в основном через выделение встроенно-пристроенных помещений. Обучение детей в образованном негосударственном учреждении осуществляется при субсидиарной поддержке со стороны городского бюджета, которая приближает размер платы за обучение к плате, принятой в муниципальных учреждениях. Применяется в основном в отношении объектов дошкольного образования.

Предложения по реформированию механизма строительства социальной инфраструктуры в Санкт-Петербурге

Анализ практик решения проблемы обеспечения новых территорий жилищного строительства объектами социальной инфраструктуры в том числе в городах-лидерах по объемам ввода жилья показал, что к настоящему времени отсутствует универсальная практика, которая полностью снимала бы с бюджетов финансовую нагрузку и при этом не перекладывала бы ее на конечного потребителя. Каждая из рассмотренных схем имеет ряд особенностей в зависимости от специфики региона: политики региона в отношении развития новых территорий, уровня бюджетной обеспеченности, покупательской способности и т.д.

Для Санкт-Петербурга, как региона, с высоким уровнем расчетной бюджетной обеспеченности (в 2014 году он определен министерством финансов как 1,833, что соответствует пятому месту среди субъектов РФ) и наличием широкой группы населения с относительно высоким уровнем жизни, наиболее целесообразной видится политика, при которой параллельно реализуются две схемы:

Схема 1.

Данная схема основана на положительном опыте Ленинградской области «Соцобъекты в обмен на налоги»: застройщик подписывает соглашение о сотрудничестве с Правительством Санкт-Петербурга, в соответствии с которым построенный им объект будет выкуплен городом за счет компенсаций из уплаченных компанией налогов.

Применение этого механизма актуально при строительстве жилья класса «эконом», спрос на которое выказывают менее обеспеченные слои населения, чей бюджет не позволяет пользоваться услугами на коммерческой основе. Применение ее в проектах высоких классов нецелесообразно в силу смещения предпочтений жильцов данного сегмента недвижимости в сторону частных учреждений.

Схема 2.

Схема берет за основу практику г. Самары и других регионов. Строительная компания возводит своими средствами объект (в приоритете – отводит для него помещения на первом этаже здания), после чего либо продает, либо сдает в аренду негосударственному образовательному учреждению. Объект функционирует как частный; в целях повышения доступности услуг для потребителя, город перечисляет субсидию. Размер субсидии предлагается устанавливать на уровне, доводящем размер платы за услуги ориентировочно до 150% от расценок, применяемых государственными учреждениями. Доводить субсидию до размера, полностью

покрывающего разницу в стоимости услуг государственных и частных учреждений нецелесообразно в связи с тем, что спрос на услуги частных объектов велик и подкреплен платежеспособностью населения. Подобная схема может применяться в проектах любого класса.

При строительстве социальной инфраструктуры в обжитых районах на землях города может применяться схема, практикующаяся в Москве и основанная на предоставлении инвестору земельного участка либо объекта недвижимости на льготной основе.



191124, Россия, Санкт-Петербург
ул. Пролетарской Диктатуры, д. 6, лит. А
+7 (812) 600-55-77, +7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com, info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.