

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

В СТАТЬЕ РАССМОТРЕНЫ НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ВХОДЯЩЕЙ В СОСТАВ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ» НА 2002-2010 ГГ.

Н.Н. Николаев

Период «точечной застройки» с использованием уже существующих коммунальных сетей заканчивается, и планируемое увеличение объемов жилищного строительства может быть обеспечено только опережающим развитием коммунальной инфраструктуры. Вопрос в том, как искоренить причины недостаточного объема предложения земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой. Чаще всего эти причины обусловлены высоким уровнем монополизации рынка жилищного строительства и существованием административных барьеров на пути развития конкуренции.

Принятый пакет законов, направленных на повышение доступности жилья, в частности, Градостроительный Кодекс Российской Федерации, Федеральные законы «Об основах тарифного регулирования организаций коммунального комплекса» и «О концессионных соглашениях» дает шанс законодательного обеспечения развития коммунальной инфраструктуры. Но необходимо широкое освещение и разъяснение принимаемых решений с тем, чтобы вносимые на местном уровне корректировки не извратили суть документов.

Этой задаче и было посвящено совещание мэров городов и руководителей жилищно-коммунального хозяйства, проведенное Федеральным агентством по строительству и ЖКХ, - государственным заказчиком программы «Жилище» - 22-23 декабря 2005 г.

Одобренная Правительством РФ 15 декабря прошлого года новая редакция Федеральной целевой программы «Жилище» содержит комплекс мер по стимулированию строительства жилья, решению проблемы сноса ветхого и аварийного жилья, поддержке системы рефинансирования ипотечных кредитов.

Как известно, Программа «Жилище» реализуется с 2002 г. Был скорректирован ее второй этап, рассчитанный на 2006-2010 гг., с учетом Национального проекта по формированию рынка доступного жилья.

В ходе второго этапа предусматривается увеличение объемов жилищного строительства до 80 млн. квадратных метров (к 2010 г.). Дополнительный ввод жилья от общего объема жилищного строительства как результат выполнения Программы по замыслу разработчиков составит:

- в 2006 г. – 4,3 млн. кв.м (8,5% от ввода жилья);
- в 2007 г. – 7,8 млн. кв.м (13,9%);
- в 2008 г. – 11,8 млн. кв.м (18,7%);
- в 2009 г. – 16,4 млн. кв.м (23,2%);
- в 2010 г. – 21,3 млн. кв. м (26,6%).

Программа будет давать плоды и после 2010 г. Прогноз – 30 млн. квадратных метров жилья в период 2011-2015 гг.

Эти грандиозные планы жилищного строительства не могут быть воплощены без развития коммунальной инфраструктуры. Поэтому задача обеспечения земельных участков, выделяемых под жилищное строительство, коммунальной инфраструктурой является одной из ключевых в выполнении Федеральной целевой программы «Жилище». Эта задача была развернута в виде подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства».

Срок реализации подпрограммы обозначен достаточно жестко – с 2006 по 2010 гг. На первой стадии реализации подпрограммы (2006-2007 гг.) существенную роль в обеспечении земельных участков коммунальной инфраструктурой будет играть государственная поддержка. На второй стадии (2008-2010 гг.) – инвестиции частных компаний.

Общий объем финансирования подпрограммы в 2006 - 2010 гг. составит 411,2 млрд. рублей (по данным на декабрь 2005 г.), в том числе:

- средства федерального бюджета – 27,3 млрд. рублей (2007 – 2010 гг.);
- средства региональных и местных бюджетов – 29,0 млрд. рублей;



- средства частных кредиторов – 354,9 млрд. рублей.

В 2007 – 2010 гг. средства федерального бюджета в размере 27,3 млрд. рублей будут расходоваться на субсидирование процентных ставок по привлеченным кредитам в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в том числе в 2007 г. – 3,8 млрд. рублей, в 2008 г. – 5,9 млрд. рублей, в 2009 г. – 7,9 млрд. рублей, в 2010 г. – 9,7 млрд. рублей.

Кроме того:

- расходы федерального бюджета в 2006 г. на субсидирование процентных ставок по привлеченным кредитам в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства в размере 1,7 млрд. рублей учтены в федеральном бюджете 2006 г. вне рамок настоящей подпрограммы;

- в 2006 – 2010 гг. предусмотрено предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в общем объеме 88,5 млрд. рублей, в том числе в 2006 г. – 12,5 млрд. рублей, в 2007 г. – 17,5 млрд. рублей, в 2008 г. – 18,6 млрд. рублей, в 2009 г. – 19,5 млрд. рублей, в 2010 г. – 20,4 млрд. рублей. Государственные гарантии Российской Федерации предоставляются в рамках Программы государственных внутренних заимствований Российской Федерации на соответствующий год.

Конкретные объемы расходов на субсидирование процентных ставок по кредитам и объемы обязательств по государственным гарантиям Российской Федерации будут

В РАБОТЕ СОВЕЩАНИЯ, ПРОШЕДШЕГО 22-23 ДЕКАБРЯ 2005 Г. В ФЕДЕРАЛЬНОМ АГЕНТСТВЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ, ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА - С.И. КРУГЛИК; РУКОВОДИТЕЛЬ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ П.В.КРАШЕНИННИКОВ; ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРЫ, КУРИРУЮЩИЕ ЖКХ РЕГИОНОВ; МЭРЫ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

зависеть от сроков кредитования, уровня рыночных процентных ставок и других факторов. Обоснование расходов на субсидирование процентных ставок по кредитам основано на следующем прогнозе рыночной процентной ставки по данным видам кредитов: в 2006 г. – 14%, в 2007 г. – 12%, в 2008 г. – 11%, в 2009 г. – 10%, в 2010 г. – 9%.

Динамика распределения требуемой государственной (муниципальной) поддержки по годам исходит из необходимости обеспечения максимально возможной поддержки увеличения ввода жилья в ближайшие годы, пока не получили развития механизмы привлечения средств частных кредиторов и инвесторов в обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства. После 2010 г. не планируется оказывать федеральную поддержку по вновь предоставляемым кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства. Средства частных инвесторов и кредиторов на эти цели будут привлекаться на рыночных условиях. При этом до 2014 г. останутся приняты ранее в рамках подпрограммы обязательства по государственным гарантиям Российской Федерации и субсидированию процентов по кредитам, срок погашения которых выходит за рамки периода реализации подпрограммы. Аналогичные обязательства должны будут выполняться и субъектами Российской Федерации, и муниципалитетами.

В целом возможны различные организационные механизмы развития коммунальных сетей для обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, удовлетворяющие названным требованиям, и подпрограмма предусматривает возможность государственной поддержки каждого из этих механизмов. В зависимости от конкретной ситуации ответственность за обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков в целях жилищного строительства может быть возложена на органы местного самоуправления, на застройщиков, которые могут выступать в роли девелоперов, на организации коммунального комплекса, например, на частные компании, управляющие системами коммунальной инфраструктуры на условиях концессионных соглашений.



В соответствии с таким общим подходом заемщиками в реализации инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой для жилищного строительства могут выступать органы местного самоуправления, организации коммунального комплекса или застройщики. Возврат средств может быть обеспечен за счет различных источников: продажи земельных участков (переуступки прав на земельные участки), установления прозрачного и регулируемого муниципалитетами тарифа за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, а также продажи построенного жилья. Возможно делегирование муниципалитетами ответственности за развитие коммунальной инфраструктуры частным операторам объектов коммунальной инфраструктуры. Предполагается также развитие специальной рыночной деятельности по обустройству территорий инженерно-коммунальной инфраструктурой для жилищного строительства (девелопмент).

Отбор субъектов Российской Федерации - участников подпрограммы - будет

производиться ежегодно в рамках конкурса, проводимого Государственным заказчиком подпрограммы, на основе выполнения (или принятия обязательств по выполнению) условий участия в подпрограмме для субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, где будут реализовываться предлагаемые инвестиционные проекты.

В качестве критерия для ранжирования заявок регионов будет рассматриваться максимальное отношение планируемого ввода квадратных метров жилья с использованием средств федеральной поддержки к размеру средств федеральной поддержки.

Участниками подпрограммы на текущий финансовый год становятся субъекты Российской Федерации, имеющие лучшие значения критерия - максимальное отношение планируемого ввода квадратных метров жилья с использованием средств федеральной поддержки к размеру средств федеральной поддержки.

Успешная реализация подпрограммы в значительной степени зависит от методической помощи, которую федеральный



центр будет оказывать участникам подпрограммы в решении задач реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и увеличения объемов жилищного строительства. На первой стадии выполнения подпрограммы будут разработаны:

- методические рекомендации по подготовке проектов планировки территорий для формирования документов, необходимых для проведения аукционов по предоставлению прав на земельные участки в целях жилищного строительства,
- методические материалы по подготовке инвестиционных проектов по обеспечению коммунальной инфраструктурой земельных участков в целях жилищного строительства;
- методические материалы по подготовке комплексных программ развития систем коммунальной инфраструктуры с учетом прогнозов жилищного и промышленного строительства;
- методические материалы по формированию тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры;
- методическое обеспечение для анализа инвестиционных рисков проектов развития коммунальной инфраструктуры.

Для увеличения объемов жилищного строительства и развития первичного рынка жилья, для формирования эффективных механизмов градорегулирования и развития коммунальной инфраструктуры в секторе ЖКХ важно обратить внимание руководителей отрасли и государства на кадровые вопросы.

Именно кадровая проблема может стать ограничением для выполнения всей программы по модернизации ЖКХ. Этот вопрос широко еще не обсуждался, но учитывая демографическую ситуацию в стране, можно смело предположить, что главным фактором сдерживания реформы ЖКХ в части модернизации инфраструктуры станет именно кадровая проблема. Для достижения целей модернизации необходимо соединить усилия специалистов строительной отрасли и специалистов, занятых по всему циклу создания инженерной инфраструктуры городов.

И этот вопрос также должен решаться с опережением для многих руководителей регионов в целях содействия выполнению объявленных программ.

Провозглашенная цель данной подпрограммы – это обеспечение опережающего развития коммунальной инфраструктуры для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства, удовлетворяющего увеличивающийся платежеспособный спрос населения. Фактически этот документ – попытка создать механизмы реализации инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства в различных регионах Российской Федерации, помогающие демонополизации и развитию конкуренции на рынке жилищного строительства. Получится или не получится обеспечить комплексный подход к развитию систем коммунальной инфраструктуры – покажет год окончания подпрограммы, но специалисты сходятся в одном: в каждом конкретном регионе необходимо планомерно работать, чтобы выйти на эти показатели. Эффективность создающихся в рамках подпрограммы организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой зависит от качества управления регионом.

ТРЕБОВАНИЯ К БАНКАМ

БАНКИ – РОССИЙСКИЕ КРЕДИТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕТЕНДУЮЩИЕ НА УЧАСТИЕ В ПОДПРОГРАММЕ, ДОЛЖНЫ УДОВЛЕТВОРЯТЬ СЛЕДУЮЩИМ УСЛОВИЯМ:

- период деятельности банка – не менее трех лет;
- отсутствие задолженности по уплате налоговых платежей перед бюджетами всех уровней;
- выполнение обязательных нормативов, установленных инструкцией Центрального банка Российской Федерации «Об обязательных нормативах банков» от 16.01.2004 №110-И;
- отсутствие убытков за последний отчетный год;
- размер собственного капитала – не менее 1 млрд. рублей;
- уставный капитал – не менее 500 млн. рублей.

Договоры по финансированию инвестиционных проектов обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства с предоставлением государственных гарантий Российской Федерации и субсидированием процентов по кредитам за счет средств федерального бюджета должны быть подписаны после оценки банками - кредиторами кредитных заявок, но не позднее трех месяцев после подведения итогов конкурса.

Порядок предоставления государственных гарантий Российской Федерации и субсидирования процентов по займам, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, будет утвержден постановлением Правительства Российской Федерации.