



СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

региональное отраслевое объединение работодателей

Россия, 644024, Омск, ул. Учебная, 79,

E-mail: omssroor@mail.ru http://www.omsstr.ru

№ 37

« 13 »

мая

2024 года

Администрация города Омска

Исх. № Вх-АГ/

6676

13.05.2024 г.

elloc

Тел. 78-77-17

Мэру города Омска
Шелесту С.Н.

Уважаемый Сергей Николаевич!

В результате рассмотрения Вашего ответа (исх.№ АГ/32-2118 от 07.05.2024.) на обращение Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Омской области» (исх.№ 28 от 16.04.2024.) необходимо отметить, что новая редакция проекта Решения Омского городского Совета «О порядке заключения соглашения об участии застройщика в развитии социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее – проект Решения) требует существенной доработки из-за необходимости учета следующих факторов.

1. 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. В этой связи упоминаемый в проекте Решения «инфраструктурный сбор» не может быть включен в сметную документацию строительства и не может финансироваться через инструмент эскроу-счетов: такие средства не могут быть зачтены в качестве собственного участия застройщика в проекте (минимальный взнос от 15 % до 20 %), так как добровольный взнос любого характера не считается собственным участием. Не предусмотрен конкретный механизм включения подобного сбора в бюджет муниципалитета.

2. Застройщику инструмент эскроу-счетов становится доступным только после получения разрешения на строительство. «Добровольные» же взносы в виде инфраструктурного взноса на соцобъекты должны быть сделаны до получения разрешения на строительство. То есть эскроу-счета не могут стать источником возникновения финансовых средств у застройщика на эти цели.

Если источником финансирования являются кредитные средства, то обсуждаемая сейчас цифра инфраструктурного взноса в размере 11 тысяч

рублей с квадратного метра общей площади в итоге только за счет условий кредитования, учитывая нынешний размер ключевой ставки в 16 % годовых, увеличится не только на 16 %, но и за счет удорожания строительных материалов, транспортных расходов и т.п., вследствие чего стоимость удорожания одного квадратного метра жилой площади к завершению строительства многоквартирного дома (далее – МКД) может достигать около 20 тысяч рублей. В итоге, вероятнее всего, инфраструктурный сбор для строительства социальных объектов будут финансировать не застройщики за счет предполагаемой прибыли, а жители города Омска.

Таким образом, нет экономически целесообразного и прозрачного источника финансирования, предусмотренного проектом Решения «инфраструктурного сбора», кроме как оплата его омичами.

3. Обоснование Администрацией города Омск по вопросу неприменения норм проекта Решения при осуществлении комплексного развития территорий города Омска является некорректным, так как ссылаясь на договор на осуществление комплексного развития территории не решает вопросы по строительству социальных объектов ввиду отсутствия конкретного механизма, учитывающего все проблемы застройщика, которые должно решить Решение городского Совета.

4. При строительстве МКД на давно освоенных жилых территориях застройщики не могут «инфраструктурным» взносом повысить привлекательность своих строящихся объектов, так как с учетом действующих технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город Омск Омской области, санитарных норм и правил, реконструкция объектов социальной инфраструктуры путем пристроек может оказаться невозможной.

Поэтому при осуществлении точечной застройки на таких территориях намечаемое Решением оформление соглашения о финансировании развития социальной инфраструктуры города Омска по принципу 100 % предоплаты на добровольной основе в целях строительства объектов инфраструктуры в принципе не решает главной проблемы – обеспечение местами в детских садах и школах именно для конкретного возводимого МКД по причинам, изложенным выше.

Необходимо разобраться с загрузкой имеющихся школ и провести соответствующую инвентаризацию загрузки школ, так как в таких школах уже имеется необходимый педсостав. Есть и недогруженные школы. Рассмотреть целесообразность организованного подвоза туда детей, что для проблемы шаговой доступности социальных объектов является нормальным признанным путем решения.

Безусловно, такой подход потребует от Администрации города предварительной работы по расчету экономической целесообразности содержания школьных автобусов и поиску источников финансирования этого вопроса, если в этом есть необходимость.

Без решения вышеуказанных вопросов собирать со строителей деньги на самый дорогой путь решения проблемы создания соцобъектов за счет строительства новых МКД не позволит решить проблемы развития инфраструктуры и в конечном счете эти дополнительные расходы лягут на жителей.

5. Начиная с 2015 года в Омской области отмечается отрицательная миграция населения. Согласно данным Омскстата, численность воспитанников, посещающих организации, осуществляющих образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования, присмотр и уход за детьми, упала с 65,6 тысяч детей в 2017 году до 56 тысяч в 2023 году.

Отмечается также падение рождаемости. Минздрав Омской области в конце 2022 года принял решение о закрытии 5-го роддома.

Это говорит об устойчивом тренде потенциального снижения востребованного числа мест в детских садах и школах.

6. В проекте Решения прокуратурой города Омска выявлены коррупционные факторы. В частности, для правоприменителя установлены необоснованно широкие пределы усмотрения, так как со стороны Администрации города Омска, принимающей решения о выдаче документов на разрешение строительства жилого дома, проект Решения содержит широкие рамки применения и трактовки. Нет конкретного размера финансирования мероприятий за счет средств застройщиков в рамках проекта Решения. Решение вызывает его неоднозначное толкование. Не прописано, на ком лежит ответственность за принимаемые на всех уровнях решения и в какие сроки. При этом отсылка к решениям областного архитектурно-градостроительного совета, совещательного органа, не может быть приемлема. Непонятно, кто и как контролирует целевое расходование средств, как администрируется процесс, где, какие и в каком порядке объекты социальной инфраструктуры будут строиться.

На основании вышеизложенного следует отметить, что надзорные органы справедливо указывают на необходимость строительства в достаточном объеме социальных объектов. Но это проблема не только застройщиков, но и муниципальной и региональной власти, у которой имеются достаточные полномочия по градостроительному планированию с разработкой адресных программ развития территорий.

Без учета вышеизложенных факторов рассматриваемое Решение Омского городского Совета принимать нельзя.

Кроме того, необходимо снять запрет на выдачу разрешений на строительство МКД, так как приостановка жилищного строительства в городе Омске недопустима и не соответствует решениям руководства страны по обеспечению высоких темпов жилищного строительства.

Согласно Указу Президента Российской Федерации «О национальных целях развития России» поставлена задача к 2036 году добиться нормы обеспеченности населения жильем в размере 38 кв. метров на человека. В

настоящее время обеспеченность жильем в Омске составляет 26,9 кв. метров на человека. Прирост жилой площади на одного человека в 2023 году составил 0,3 кв. метра. Исходя из задачи, поставленной Президентом страны, для достижения цели 38 кв. метров жилья на человека к 2036 году необходимо увеличить объемы жилищного строительства примерно в три раза.

Это вызывает необходимость не только минимизировать различные ограничения и проблемы по доступу к земельным участкам, снижению затрат на подключение к инженерным сетям, упрощению порядка получения разрешений на строительство, но и снижать себестоимость строительства, чтобы население было в состоянии покупать квартиры в новостройках.

Следует отметить, что с привлечением иногородних застройщиков рыночная стоимость жилья в новостройках Омска увеличилась с 56 тысяч рублей до 119 тысяч рублей за кв. метр, то есть в два раза, поэтому стоимость возводимого жилья не должна увеличиваться, тогда как намечаемое Решение Омского городского Совета однозначно приведет к дальнейшему увеличению стоимости строительства жилья, что недопустимо.

Поэтому предлагается органам власти, надзорным органам, строительному сообществу сосредоточить свои усилия на разработку предложений по упрощению различных процедур строительства жилья и снижению его стоимости.

Необходимо также пересмотреть действующие местные нормативы по обеспеченности местами в детских дошкольных учреждениях и школах в сторону их уменьшения, с учетом действующих более низких показателей таких же нормативов в других регионах.

Только решение всех вышеизложенных вопросов позволит решить задачу в сфере жилищного строительства и развития социальной инфраструктуры, поставленную Президентом Российской Федерации.

Председатель Правления
Регионального отраслевого
объединения работодателей
«Союз строителей Омской области»



Ю.М. Мосенкис