

Региональное отраслевое объединение работодателей СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Россия, 644024, Омск, ул. Учебная, 79, оф.200, тел.: (381-2) 40-99-24
E-mail: omssroor@mail.ru

№ 28

« 16 »

апреля

2024 года

Мэру города Омска
Шелесту С.Н.

Копия
Председателю Омского городского совета
Корбуту В.В.

Направляется копия статьи «Бюджет не справляется с садами и школами», опубликованной в газете «Коммерческие Вести» 10 апреля 2024г., с предложением использовать информацию, изложенную в статье, при принятии решения Омского городского совета «О порядке заключения соглашения об участии застройщика в развитии сети социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Считаю, что указанное решение городского совета, в случае его принятия, приведет к негативным последствиям:

1. Приостановит жилищное строительство в городе Омске, которое осуществляется местными застройщиками.

2. Не решит главной цели - обеспечение местами в детских садах и школах для конкретного возводимого многоквартирного дома по причинам, которые изложены в вышеуказанной статье.

Поэтому необходимо в представленный Проект Решения Омского городского совета внести целый ряд существенных дополнений и изменений.

В частности в Проекте Решения в статье 1 указано, что настоящее решение не применяется при осуществлении деятельности по комплексному развитию территорий города Омска, а также деятельности по строительству, реконструкции муниципальных объектов города Омска.

Основные проблемы с обеспечением объектами социальной инфраструктуры жителей города возникают как раз при застройке новых крупных микрорайонов.

Создается ситуация, когда проблемы по обеспечению социальными объектами, создаваемая иногородними застройщиками, должна решаться за счет средств Омских строителей.

Это предложение подтверждается строительством новых микрорайонов, которые осуществляется иногородними застройщиками «Эталон» и «Брусника», необремененных строительством социальных объектов (детсады и школы) и которые получили все необходимые разрешения на строительство МКД без всяких проволочек, не понятно только то, почему структуры администрации города Омска под разными предлогами отказывали и отказывают в выдаче разрешений на строительство местным застройщикам.

Полагаю, что все застройщики без исключения должны работать в равных условиях.

Необходимо отметить, что расчетная потребность в объекты социальной инфраструктуры определяется исходя из нормативов требующихся мест на 1000 человек общей численности населения горда Омска (65-для дошкольных организаций, 130-для общеобразовательных организаций). При этом следует отметить, что общая численность населения города Омска, по данным Федеральной службы государственной статистики, в период 2017-2023 гг. снизилась на 68 тысяч человек.

Численность населения города Омска (на начало года; тысяч человек)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Численность населения-всего	1178,4	1172,0	1164,8	1154,5	1139,9	1126,2	1110,8

Предприятия строительного не являются причиной возникновения дефицита объектов социальной инфраструктуры в рамках города Омска. Дефицит возникает в отдельных районах из-за перетока населения из одного района в другой, связанный с улучшением жилищных условий жителей города. Однако строительство жилья непосредственно не увеличивает численность населения, поэтому, в случае необходимости переложить финансовую нагрузку обеспечения объектами социальной инфраструктуры жителей города Омска, участвовать в безвозмездном финансировании предлагаемых проектом Решения мероприятий должны все предприятия, расположенные на территории города Омска.

Точечная застройка осуществляется в сложившихся районах города, где социальная структура, уже сложившаяся. При этом, в случае увеличения количества проживающих в конкретном районе, свободные земельные участки, как правило, отсутствуют и при возникновении необходимости в дополнительных местах в дошкольных учреждениях или учреждениях общего образования разместить их на нормативном расстоянии от вновь строящегося МКД будет невозможно. Кроме того, Проектом Решения не рассматривается случай, когда объект точечной застройки обеспечен существующими объектами социальной инфраструктуры и создание дополнительных мест не требуется.

Кроме фактора снижения численности населения города Омска, следует также учитывать фактор острой нехватки кадров учителей-педагогов в действующих детсадах и школах (по данным департамента образования администрации города Омска на 15 февраля текущего года дефицит кадров учителей – педагогов составлял 650 человек) Следует также учитывать, что у ряда местных жителей приобретающих квартиры в новом МКД дети уже устроены в детсадах и школах, в .ч. какая-то часть из них по разным причинам доставляется в детсады и школы на личном транспорте.

В ряде случаев недостаток мест в детсадах и школах возможно компенсировать за счет соответствующих пристроек, то есть необходимо вышеизложенные проблемные вопросы отразить в Проекте Решения.

Требует существенной доработки статья 4 Проекта Решения где указано, что застройщик перечисляет в бюджет города Омска денежные средства в размере 100 процентов размера финансирования социальных объектов.

Даже при строительстве обычного жилого дома площадью около 10 000 м² объем средств, которые должны быть перечислены в бюджет, может составить ориентировочно 1150 миллионов рублей. При этом эти средства необходимо перечислить до получения разрешения на строительство. Как правило -это будут кредитные средства, полученные под очень большой банковский процент. Соответственно, кроме стоимости строительства

объектов инфраструктуры, на покупателей жилья ляжет еще и стоимость получения кредитных денег.

Следует отметить, что требуется указать статус (назначение) перечисляемых средств, соответствующие нормативным актам налогового законодательства, например, при финансировании строительства МКД по схеме эскроу-счетов в смете не может указываться сумма перечисленных средств в качестве инфраструктурного взноса, что не предусмотрено нормативными актами по состоянию сметной документации и может вызвать проблемы со стороны банковских структур.

Вызывает также вопрос правомерности положения статьи 4 Проекта Решения, что застройщик обязан перечислить в бюджет города Омска денежные средства в размере 1000 процентов размера финансирования развития соц. объектов в течении 15 рабочих дней со дня подписания соглашения в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 3 настоящего Решения.

При этом указанные средства возможно будут направлены из бюджета города Омска на развитие социальных объектов в других районах города, которые не имеют никакого отношения к проблеме обеспечения социальными объектами строящегося МКД, следовательно, ничего не сказано, как в таких случаях застройщик получит разрешение на строительство и в какие сроки.

В соответствии с положением Федерального закона №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования возложена на муниципальные органы власти и соответственно должна финансироваться за счет бюджета. Бюджет формируется за счет налогов жителей города Омска и предприятий, предпринимателей, работающих на городской территории. Принятие данного Проекта Решения по сути, означает дополнительное налогообложение жителей и предприятий города Омска, что противоречит налоговому законодательству РФ.

В дополнение к вышеизложенному необходимо отметить, что в Проекте Решения горсовета не решены вопросы:

1. Нет порядка предоставления земельного участка для строительства социального объекта в рамках реализации положений Проекта Решения.
2. Не расшифровано понятие «Совещательный орган Омской области».
3. Нет порядка действий в случае, если при реализации Проекта Решения по варианту 2 (п.п.2 п.1 ст.3) возникнут трудности, и он не будет завершен.
4. Проблемы при обеспечении объекта инженерными ресурсами (в некоторых районах города стоимость 1 Гкал превышает 31 млн. рублей).
5. Полностью отсутствуют обязательства Администрации города Омска в содействии создания объектов социальной инфраструктуры.

Учитывая не проработанность документа и нерешенность большого количества вопросов при создании объектов социальной инфраструктуры предлагаю отложить принятия Проекта Решения Горсовета и провести более детальное изучение проблемы в целях разработки предложений и принятия решений Омского городского совета, обеспечивающих развития сети социальной инфраструктуры города Омска.

Председатель Правления
РООР «Союз строителей Омской области»
Заслуженный строитель РФ



Ю.М. Мосенкис