



СФ

С О В Е Т
Ф Е Д Е Р А Ц И И

Федерального Собрания
Российской Федерации

*Комитет Совета Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера*

МАТЕРИАЛЫ

"круглого стола" на тему

*"Актуальные вопросы строительства
объектов социальной инфраструктуры
в рамках реализации проектов
строительства жилья"*

МОСКВА • 2023

**Информационно-аналитический материал к заседанию «круглого стола»
Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике,
местному самоуправлению и делам Севера на тему
«Актуальные вопросы строительства объектов социальной инфраструктуры
в рамках реализации проектов строительства жилья»**

Сегодня в России насчитывается более 1150 городов. Они отличаются друг от друга по территориальному расположению, числу жителей, финансовым возможностям, архитектуре. Около 75% населения России (более 110 млн человек) живёт в городских населённых пунктах¹. С каждым годом растут темпы строительства и урбанизации, задействуются новые территории, появляются современные жилые комплексы и микрорайоны. От решения вопросов строительства и обеспечения доступности к социальным объектам во многом зависит качество и благополучие жизни людей.

В настоящее время актуальность обсуждаемой темы продолжает возрастать. После воссоединения Донецкой и Луганской Народных Республик, а также Запорожской и Херсонской областей с Россией к 1 сентября 2022 года в новых субъектах Российской Федерации было отремонтировано более 230 школ², а по состоянию на 29 декабря текущего года в новых регионах построено и отремонтировано 1 443 разрушенных многоквартирных дома, а также 780 различных социальных объектов: здравоохранения, культуры, школы, детские сады³.

В настоящее время строительство социальных объектов в стране осуществляется в рамках ряда национальных проектов и государственных программ:

- «Демография» (срок реализации — 1 января 2019 года – 31 декабря 2024 года);
- «Здравоохранение» (срок реализации — 1 января 2019 года – 31 декабря 2024 года);
- «Образование» (срок реализации — 1 января 2019 года – 31 декабря 2024 года);
- «Культура» (срок реализации — 1 января 2019 года – 31 декабря 2024 года);
- «Жильё и городская среда» (срок реализации — 1 октября 2018 года – 31 декабря 2024 года).

Строительство социальных объектов идёт следующими темпами.

В **2020 году** в целом по стране было построено и введено в эксплуатацию **277 школ**⁴ на 169 тыс. мест и **828 детских садов** на 122 тыс. мест⁵.

В **2021 году** было введено в эксплуатацию **206 общеобразовательных организаций** с общим количеством 131,6 тыс. мест⁶, **324 новых детских сада** на более 50 тыс. детей⁷. По программе модернизации первичного звена здравоохранения, начиная с 2021 года, созданы и введены в эксплуатацию 854 новых объекта, капитальные ремонты проведены более чем в 1,1 тыс. объектах медицинской инфраструктуры⁸.

¹ «Росстат назвал число россиян, проживающих в городах» // ТАСС, 30 мая 2022 года.

² Стенограмма открытого диалога с Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллиным, 3 октября 2022 года.

³ «В новых регионах России построили и отремонтировали более 1,4 тыс. домов» // ТАСС, 29 декабря 2022 года.

⁴ «Федеральная программа по строительству школ завершена на 52%» // Ведомости, 2 сентября 2022 года.

⁵ «В России за год построили свыше 270 школ и более 820 детсадов» // ТАСС, 24 декабря 2020 года.

⁶ Информация с сайта «национальныепроекты.рф», дата обращения 30 декабря 2022 года.

⁷ «Мишустин сообщил, что в России в 2021 году открыли 324 новых детских сада» // ТАСС, 7 апреля 2022 года.

⁸ По информации от Министра здравоохранения Российской Федерации М.А. Мурашко // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 18 июня 2022 года.

В рамках мероприятий по стимулированию развития жилищного строительства программы «Стимул» национального проекта «Жильё и городская среда» в 2021 году было профинансировано строительство 32 школ, 22 детских садов и 6 поликлиник¹.

2021 год стал последним годом, когда в рамках программы «Стимул» поддерживалось строительство социальных объектов. С 2022 года финансирование строительства ведётся по другим отраслевым программам¹.

Вместе с тем **реализация мер по обеспечению доступности социальных услуг в регионах России требует повышения эффективности.** По данным на 2021 год школами обеспечено лишь 82% жилых новостроек (самый острый дефицит в Республике Адыгея, где этот показатель равен 50%, и в г. Севастополе – 30%), детскими садами обеспечено 78% новых жилых комплексов⁹. На начало 2021/22 учебного года 15,1% школьников обучались во вторую смену, 0,1% – в третью смену¹⁰.

К 1 сентября **2023 года** должна быть ликвидирована третья смена в школах, к концу 2023 года – обеспечена стопроцентная доступность дошкольного образования¹¹.

Ситуация с поликлиниками ещё сложнее – ими не обеспечены 59% новостроек¹². Согласно данным Счётной палаты Российской Федерации, по состоянию на конец 2021 года **в стране тысячи незавершённых медицинских объектов первичного звена здравоохранения**¹³. Нередки случаи, когда в регионах целые посёлки не имеют ни аптек, ни медицинских учреждений¹⁴. Средний срок ожидания приёма к узкому специалисту в регионах составляет 14 дней. В некоторых случаях – до 30–50 дней.

Всего к **2025 году** в России планируется построить или реконструировать не менее 1,3 тыс. школ и около 2,5 тыс. медицинских объектов¹⁵.

Примеры проблем со строительством социальных объектов в субъектах Российской Федерации

Распространёнными проблемами в отечественной строительной отрасли остаются **срыв строительства и введения в эксплуатацию социальных объектов, а также «хроническое» отставание от графика работ.**

В ходе проверки реализации национального проекта «Здравоохранение», проведённой прокуратурой **Орловской области**, установлено, что по государственному контракту окончание строительства детской поликлиники в городе Ливны планировалось на 20 декабря 2021 года. При этом строительство объекта в настоящее время фактически находится на начальном этапе¹⁶.

⁹ «Российским новостройкам не хватает школ, детских садов и поликлиник» // Российская газета, 1 апреля 2021 года.

¹⁰ Показатели приведены в государственной программе Российской Федерации «Развитие образования».

¹¹ «Татьяна Голикова провела совещание по строительству объектов образования и реализации программы капитального ремонта школ» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 14 апреля 2022 года.

¹² «Российским новостройкам не хватает школ, детских садов и поликлиник» // Российская газета, 1 апреля 2021 года.

¹³ По информации Председателя Счётной палаты Российской Федерации А.Л. Кудрина // Стенограмма заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, 15 декабря 2021 года.

¹⁴ В частности, в одном из районов Забайкальского края 21 тыс. человек населения не имеют доступа к покупке медицинских препаратов (стенограмма заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию национальным проектам, 15 декабря 2021 года).

¹⁵ Согласно федеральному проекту «Модернизация первичного звена здравоохранения Российской Федерации» нацпроекта «Здравоохранение».

¹⁶ «Орловский прокурор посетил в Ливнах строящееся здание детской поликлиники» // «БЕЗФОРМАТА», 22 ноября 2022 года.

В августе 2022 года прокуратура **города Бийска** вынесла предостережение бывшему главе города о недопущении переноса сроков введения в эксплуатацию детского сада, строящегося по нацпроекту «Демография»¹⁷.

Уполномоченный по правам ребёнка в **Ярославской области** М.Л. Крупин сообщил о задержке строительства новых школ в двух сёлах региона. По его словам, проблемы с уже начатыми стройками не позволяют области получить деньги на новые школы в Ярославле, где особенно остро стоит проблема второй смены¹⁸.

В барнаульском посёлке «Сибирская долина», где больше 3 тыс. жителей, школы нет с момента застройки (больше 15 лет). Когда посёлок строился, земли общего пользования (дороги, а также места, зарезервированные под школу и детский сад) попали в общедолевую собственность нескольких физических лиц. В итоге вся земля в поселке, где треть населения – дети, частная. Соответственно, посёлок не может участвовать в государственных программах по обустройству дорог, строительству детсада, школы за государственный счёт. Однако стоит отметить, что в проекте генерального плана «Сибирской долины» (до 2036 года) присутствует школа и детский сад¹⁹.

В селе Корнилово Томской области новый корпус школы, который должны были сдать еще в 2020 году, так и не был построен. Ученики посещают уроки в три смены²⁰.

В Москве (район Люблино) застройщик жилья «ПИК» сдал 200 тыс. кв. м жилья, но при этом ни детский сад, ни школа при жилищном комплексе так и не были введены в эксплуатацию. В итоге всем новосёлам необходимо возить детей в соседние районы, где есть образовательные учреждения. Мэр Москвы С.С. Собянин дал понять, что весь соцкультбыт должен появиться одновременно со сдачей жилых корпусов. Это базовое условие работы любого застройщика в Москве. По предварительным оценкам, школа будет готова к 30 марта 2023 года. А с учетом всех регламентных процедур корпус должен принять детей 1 сентября 2023 года.

В Санкт-Петербурге все проекты строительства жилья и апартаментов проходят через градостроительную комиссию. И застройщики не получают согласия на строительство своих объектов без детских садиков, школ, поликлиник. Губернатор Санкт-Петербурга А.Д. Беглов 10 декабря 2022 года сообщил, что в ближайшие годы в городе введут в эксплуатацию 62 школы и 106 детских садов. Таким образом, проблема дефицита социальных объектов будет решена к началу 2025 года. Губернатор также отметил, что те застройщики, которые не выполняли свои обязательства перед горожанами, попадают в «чёрный список города»²¹.

Одна из **пермских компаний** в 2018 году заключила соглашение с городом о безвозмездной передаче построенных школы и детского сада. Взамен городские власти должны были помочь в получении разрешения на увеличение этажности строящегося жилого комплекса. Однако, когда пришло время передавать школу администрации Перми, застройщик отказался это сделать, заявив, что власти не выполнили свои обязательства.

¹⁷ «Мэр Бийска получил предостережение от прокурора края за «неспешное» строительство детсада и катка по нацпроекту», ИА Банкфакс, 15 июля 2022 года.

¹⁸ «Ярославский детский омбудсмен рассказал о задержке строительства новых школ» // Regnum, 21 сентября 2022 года.

¹⁹ «В Москве девелоперы ускорят стройку школ после критики мэра. Как обстоят дела в регионах и почему тормозится строительство детсадов, школ и поликлиник» // Российская газета, 30 ноября 2022 года.

²⁰ Там же.

²¹ «Александр Беглов: «Проблема дефицита социальных объектов в Петербурге будет решена к началу 2025 года» // Сайт «Петербургский дневник», 10 декабря 2022 года

Мирно конфликт решить не удалось, и администрация Перми обратилась в суд. В свою очередь застройщик подал встречный иск о признании соглашения между ним и властями недействительным. Тяжба тянулась долго, но, в конце концов, суд пришел к выводу, что администрация Перми права, и обязал строителей безвозмездно передать школу и детский сад городу²².

Власти **Республики Карелия** оперативно меняют подрядчиков, которые срывают строительство социальных объектов. Так, при возведении нового здания школы в селе Деревянное Прионежского района компания не справилась с работами. В итоге Минстрой Карелии разорвал контракт с подрядчиком. Подобная ситуация сложилась и в **Петрозаводске** со зданием нового детского сада в микрорайоне Ключевая. Здание достраивает уже другая организация, которая уже монтирует оборудование и мебель, благоустраивает территорию. 280 воспитанников будут посещать детский сад с лета 2023 года²³.

Среди причин возникновения подобного рода ситуаций эксперты называют **возникшую возможность местных застройщиков** сдавать жилые объекты без необходимого количества социальных объектов²⁴.

Ряд экспертов также подвергают критике сам **процесс отбора застройщиков**. В государственных аукционах побеждает участник, предложивший наименьшую цену за свои услуги. Зачастую имеет место явный демпинг, а победитель аукциона рассчитывает увеличить стоимость работы и свой доход уже после заключения контракта – за счёт дополнительных соглашений²⁵. Однако в связи с дефицитом средств в региональных и местных бюджетах заключение таких контрактов нередко становится невозможным, и в результате строительство социальных объектов замораживается.

Ещё одной новой серьёзной проблемой, с которой в последнее время столкнулись компании-застройщики, стала проблема **резкого роста цен на строительные материалы**. В первые месяцы 2022 года себестоимость строительства из-за роста цен на сырьё увеличилась на 30–50%, в то время как за весь 2021 год стройматериалы подорожали на 23,8%²⁶. В результате многие строительные компании начали замораживать проекты. По данным Минпросвещения России, в минувшем году данный фактор помешал строительству **13 школ и 49 детских садов**²⁷.

Финансовые инструменты федерального проекта «Инфраструктурное меню»

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года²⁸ предусмотрено, что обеспечение территорий под жилищное строительство необходимой социальной, коммунальной, транспортной и иной инфраструктурой может осуществляться, в том числе, с **использованием финансовых инструментов**,

²² Там же.

²³ Там же.

²⁴ «Застройщиков в РФ хотят обязать строить школы, сады и инфраструктуру» // РИА Новости, 12 августа 2021 года.

²⁵ «Что нам стоит дом не строить: почему подрядчики отказываются от контрактов» // «Новые Известия», 13 апреля 2022 года.

²⁶ «Подрядчики не выходят на стройки» // Коммерсант, 8 апреля 2022 года.

²⁷ «Основной причиной переноса строек школ и детских садов в 2021 году стало увеличение цен на стройресурсы» // Интерфакс, 28 февраля 2022 года.

²⁸ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню».

Инфраструктурное меню предусмотрено в Перечне инициатив социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года²⁹ и реализуется в рамках федерального проекта «Инфраструктурное меню»³⁰ (далее – федеральный проект), не входящего в состав национального проекта.

Данный федеральный проект содержит набор инструментов, позволяющих направить преимущественно возвратные средства на реализацию экономически эффективных и социально-значимых проектов, а также на достижение целей социально-экономического развития регионов. Их использование предполагает привлечение внебюджетных инвестиций дополнительно к выделяемым бюджетным средствам.

В рамках «Инфраструктурного меню» представлены следующие инструменты: инфраструктурные бюджетные кредиты; инфраструктурные облигации; займы Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонда ЖКХ) за счёт средств Фонда национального благосостояния (ФНБ); субсидирование процентной ставки на досрочное исполнение контрактов; реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов; инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру.

Вопросы использования инструментов «Инфраструктурного меню» рассматривались в Совете Федерации в ходе состоявшегося Открытого диалога с Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллиным³¹. По результатам «правительственного часа» состоявшегося 2 ноября 2022 года на 532-ом пленарном заседании Совета Федерации с участием заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина, Минстрою России было рекомендовано обеспечить оказание субъектам Российской Федерации методологической поддержки в целях расширения практики использования механизмов государственной поддержки, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню»³².

Использование инструментов «Инфраструктурного меню» при реализации в регионах проектов комплексного развития территорий обсуждалось на состоявшемся в Совете Федерации 1 декабря 2022 года «круглом столе» на тему «О реализации механизма комплексного развития территорий в субъектах Российской Федерации»³³.

²⁹ Утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 года № 2816-р.

³⁰ Паспорт федерального проекта «Инфраструктурное меню» утвержден протоколом заочного голосования членов проектного комитета по федеральному проекту «Инфраструктурное меню» от 30 декабря 2021 года № 1.

³¹ Стенограмма «открытого диалога» с Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллиным в Совете Федерации, 3 октября 2022 года.

³² Постановление Совета Федерации от 16 ноября 2022 года № 534-СФ «О реализации инфраструктурных проектов, направленных на развитие субъектов Российской Федерации».

³³ «А. Шевченко: Реализация проектов комплексного развития территорий послужит дополнительным стимулом социально-экономического развития территорий» // Официальный сайт Совета Федерации, 1 декабря 2022 года.

Структура лимитов, выделенных на реализацию инструментов «Инфраструктурного меню», выглядит следующим образом (млрд рублей, %)»³⁴.



По итогам реализации данного федерального проекта в 2022 году, объём финансирования реализуемых инвестиционных проектов в субъектах Российской Федерации за счёт средств бюджетных кредитов и внебюджетных источников (один к одному) составит 432,2 млрд рублей, а доля расходов инвестиционного характера в расходах консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации составит 15,2%»³⁵.

Предполагается, что в экономику субъектов Российской Федерации с помощью инструментов «Инфраструктурного меню» **будет привлечено 10,5 трлн рублей из внебюджетных источников**, а поступление налоговых и неналоговых средств в консолидированные бюджеты субъектов составит 2,2 трлн рублей»³⁶.

Среди инструментов «Инфраструктурного меню» наибольшее значение для строительства **объектов социальной инфраструктуры** в рамках реализации проектов строительства жилья на данный момент имеют **Инфраструктурные бюджетные кредиты (далее – ИБК) и Инфраструктурные облигации ДОМ.РФ (далее – ИБ ДОМ.РФ)**.

³⁴ Презентация директора Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства М.В. Синичич к Совместному совещанию Министра России и Российского союза строителей: комплексное развитие территорий, 22 апреля 2022 года.

³⁵ Паспорт федерального проекта «Инфраструктурное меню». Утвержден протоколом заочного голосования членов проектного комитета по федеральному проекту «Инфраструктурное меню» от 30 декабря 2021 года.

³⁶ «Марат Хуснуллин: Инфраструктурные бюджетные кредиты обеспечат ввод более 130 млн кв. м жилья и позволят привлечь в экономику субъектов 10,5 трлн рублей из внебюджетных источников» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 29 июля 2022 года.

ИБК предоставляются из федерального бюджета по ставке не более 3% годовых со сроком погашения 15 лет³⁷. Первый транш на период с 2022 по 2023 годы был установлен в размере 500 млрд рублей, но в связи с большим спросом на ИБК Президент Российской Федерации В.В. Путин принял решение о выделении ещё 500 млрд рублей с 2024 по 2025 годы³⁸.

На заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам 15 декабря 2022 года Президент Российской Федерации В.В. Путин поручил Правительству Российской Федерации дополнительно направить в субъекты Российской Федерации в 2023 году на развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры, на программы модернизации ЖКХ ИБК на сумму 250 млрд рублей. Из них 100 млрд рублей должно пойти на обустройство городов Дальневосточного федерального округа, а 150 млрд рублей – на реализацию проектов, от которых ожидается наиболее значимый социальный эффект³⁹.

Реализация 1 этапа программы оказалась достаточно эффективной. Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллин в рамках заседания Правительственной комиссии по региональному развитию Российской Федерации (далее – Правкомиссия) 29 июля 2022 года сообщил, что выделенные средства полностью распределены. Они будут направлены 83 субъектам Российской Федерации для создания более 900 объектов инфраструктуры⁴⁰.

По данным Минстроя России на 6 октября 2022 года президиумом (штабом) Правкомиссии одобрены к реализации 346 проектов за счёт средств ИБК. Всего в рамках указанных проектов планируется реализовать 954 объекта/мероприятия, из которых 90 являются объектами социальной инфраструктуры, 535 – объектами инженерно-коммунальной инфраструктуры, а 198 – объектами дорожного строительства. По итогам реализации данных проектов должно быть введено 130,17 млн кв. м жилья⁴¹.

В качестве примеров реализации проектов с использованием ИБК, в рамках которых планируется возведение социальных объектов, в октябре 2021 года Правкомиссия одобрила выделение Владимирской области ИБК в объёме 5,4 млрд рублей – они будут направлены в том числе для создания комфортных условий для жизни и работы в муниципальном образовании Доброград для дальнейшей акселерации особой экономической зоны «Доброград-1». Проект включает строительство инженерной инфраструктуры для жилой застройки площадью 186,8 тыс. кв. м, школы

³⁷ Предоставление инфраструктурных кредитов субъектам Российской Федерации регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1189 «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1190 «Об утверждении Правил предоставления использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов».

³⁸ На Петербургском международном экономическом форуме Президент Российской Федерации сообщил, что спрос на них оказался гораздо выше, чем планировали. У регионов много проработанных перспективных проектов, которые нельзя откладывать. // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 17 июня 2022 года.

³⁹ Стенограмма заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам. // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 15 декабря 2022 года.

⁴⁰ «Триллион ушел в инфраструктуру» // «Российская газета», 4 августа 2022 года.

⁴¹ Комплексное развитие территорий. Мониторинг реализации инфраструктурных проектов. // Официальный сайт Минстроя России, дата обращения 26 декабря 2022 года.

на **825 мест, двух детских садов на 220 мест каждый**, гостиничного комплекса, а также развитие дорожной инфраструктуры для резидентов особой экономической зоны⁴².

Кроме того, Правкомиссия одобрила выделение **Чувашской Республике ИБК** в объеме 3,7 млрд рублей. Заявкой предполагается построить **4 детских сада в общей сложности на 720 мест** в микрорайонах «Солнечный», «Грязевская стрелка», «Дубрава парк», а также в микрорайоне 1А центральной части города Чебоксары. На эти же средства запланировано строительство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей протяженностью 38 км и автодорог протяженностью свыше 8 км в столице республики и городе Канаш⁴³.

Следует отметить, что Правительство Российской Федерации совместно с регионами ведёт постоянную работу по **совершенствованию механизмов предоставления и использования ИБК**. Так, в апреле текущего года регионам предоставлена возможность вносить изменения в график реализации инфраструктурных проектов, **включая право взять бюджетный кредит раньше срока либо вообще заменить инфраструктурный проект**⁴⁴.

По состоянию на октябрь 2022 года **этой возможностью воспользовались 70 субъектов Российской Федерации**. При этом право досрочно получить ИБК использовали 16 регионов в объеме 46 млрд рублей⁴⁵. Однако при этом возникает проблема **оперативного внесения изменений в показатели эффективности инвестиционных проектов**, по которым были изменены условия получения ИБК⁴⁶.

Совет Федерации уделяет внимание обеспечению своевременного получения и использования ИБК субъектами Российской Федерации. Во время состоявшихся 3 октября 2022 года **парламентских слушаний на тему «О параметрах проекта федерального бюджета на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов»** Председатель Совета Федерации В.И. Матвиенко сказала: «Мы внимательно следим за тем, как данный инструмент применяется на местах, и фиксируем, что **в некоторых регионах были и остаются, к сожалению, затруднения с освоением этих кредитов**. Считаю, что Правительству нужно оперативно реагировать на такие ситуации, а регионам хочу напомнить, что если средства не будут освоены в срок, то, как и предусмотрено одним из условий выдачи инфраструктурных кредитов, они **могут быть перераспределены среди других субъектов**. Прошу на это особое внимание обратить»⁴⁷.

В постановлении Совета Федерации от 22 июня 2022 года № 264-СФ «О предложениях Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по формированию концепции федерального бюджета на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» Правительству Российской Федерации было рекомендовано **снизить**

⁴² «Владимирская область получит 5,4 миллиарда рублей бюджетных кредитов» // Российская газета, 8 октября 2021 года.

⁴³ Официальный сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики, 6 октября 2021 года.

⁴⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 года № 578.

⁴⁵ Стенограмма совещания по вопросу реализации в субъектах Российской Федерации инфраструктурных проектов с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов, 25 октября 2022 года.

⁴⁶ Там же.

⁴⁷ Стенограмма парламентских слушаний на тему «О параметрах проекта федерального бюджета на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов», 3 октября 2022 года.

требования к экономической и бюджетной эффективности региональных проектов, реализуемых с использованием ИБК⁴⁸.

Ход исполнения инвестиционных проектов в регионах, которые реализуются с использованием ИБК, обсуждался 25 октября 2022 года на **совещании, проведенном под председательством заместителя Председателя Совета Федерации Г.Н. Кареловой⁴⁹**. По итогам совещания была отмечена недостаточная ритмичность использования субъектами Российской Федерации выделенных ИБК. Так, из доведённых до 76 регионов **183 млрд рублей освоено только 134 млрд рублей**. При этом 5 регионов на тот момент не приступили к освоению средств ИБК. Вместе с тем, в 20 субъектах Российской Федерации объём освоенных средств составляет более 80%, а в 6 из них – 100%⁵⁰.

Проблема своевременности использования ИБК субъектами Российской Федерации обсуждалась также на состоявшемся 8 декабря 2022 года **заседании Совета законодателей Российской Федерации**. При этом говорилось о **необходимости установления парламентского контроля в данной сфере со стороны региональных законодателей⁵¹**.

ИБ ДОМ.РФ начали использовать для финансирования инфраструктурных проектов в регионах в **2021 году**. Этот инструмент позволяет создавать **дорожно-транспортную, инженерную, социальную и IT инфраструктуру** в рамках проектов жилищного строительства, в том числе через схемы государственно-частного партнерства (ГЧП) и концессий⁵².

ИБ ДОМ.РФ позволяет инвесторам (застройщикам, регионам, концессионерам) привлекать **долгосрочное внебюджетное финансирование на строительство инфраструктуры по льготной ставке (3–4% годовых)**. Объём выпуска инфраструктурных облигаций в 2021–2024 годах составляет **150 млрд рублей⁵³**.

На заседании **Совета по стратегическому развитию и национальным проектам 15 декабря 2022 года** Президент Российской Федерации В.В. Путин дал поручение Правительству Российской Федерации **удвоить эту сумму и довести её до 300 млрд рублей⁵⁴**.

Средства от их размещения выдаются на строительство инфраструктуры **на срок до 15 лет под льготную ставку, которая обеспечивается субсидией из федерального бюджета**. ДОМ.РФ выступает поручителем по облигациям, займы застройщикам выдаются под гарантии субъекта Российской Федерации. Важно отметить, что развитие рынка инфраструктурных облигаций невозможно без **обеспечения инвестиционной**

⁴⁸ Постановление Совета Федерации от 22 июня 2022 года № 264-СФ «О предложениях Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по формированию концепции федерального бюджета на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

⁴⁹ Стенограмма совещания по вопросу реализации в субъектах Российской Федерации инфраструктурных проектов с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов, 25 октября 2022 года.

⁵⁰ Там же.

⁵¹ Стенограмма заседания Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации, 8 декабря 2022 года.

⁵² Правила финансирования проектов с использованием инфраструктурных облигаций утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459.

⁵³ Справочная информация о ходе реализации федерального проекта «Инфраструктурное меню» // Официальный сайт Минстроя России, 14 апреля 2022 года.

⁵⁴ Стенограмма заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам. // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 15 декабря 2022 года.

привлекательности бумаг для широкого круга инвесторов⁵⁵.

В мае 2022 года были расширены возможности использования данного инструмента. Теперь с использованием инфраструктурных облигаций можно будет реализовывать **проекты по благоустройству городских и сельских территорий**. Действие данного механизма также распространено на концессионные проекты и проекты государственного частного партнерства со сроком реализации **до 49 лет** (раньше – до 30 лет).

Обязательства застройщика по возврату займа теперь могут быть обеспечены не только государственной гарантией региона, где будет вестись строительство, но и **независимой гарантией от государственных корпораций развития**. Кроме того, **доля средств инвесторов, реализующих проекты на Дальнем Востоке и в Арктической зоне, была снижена с 20 до 10% от стоимости проекта**⁵⁶.

В августе 2022 года **расширены возможности использования механизма инфраструктурных облигаций в сфере строительства**⁵⁷. Если раньше с помощью таких облигаций можно было строить только объекты инфраструктуры, например, **детские сады, школы, поликлиники**, то теперь их можно **использовать для строительства жилья, предназначенного для социального и коммерческого найма**. Также меняется подход к созданию объектов транспортной инфраструктуры. За счёт инфраструктурных облигаций теперь можно построить **не только троллейбусный парк, но и приобрести для него подвижной состав**. Кроме того, участники реализации инфраструктурных проектов станут участниками **единой информационной системы жилищного строительства**⁵⁸.

По состоянию на ноябрь 2022 года Правительственная комиссия одобрила **использование ИБ ДОМ.РФ для 30 проектов в 15 регионах**. Сумма одобренных займов превысила 80 млрд рублей. Уже размещено три выпуска ИБ ДОМ.РФ на 35 млрд рублей. Всего в работе находятся **100 проектов в 47 регионах с объемом финансирования на сумму более 300 млрд рублей**. Лидерами по числу заявленных проектов являются регионы ЦФО – 32 проекта, ДФО – 30 проектов и ПФО – 26 проектов⁵⁹.

При этом ДОМ.РФ проводит информационную кампанию в регионах, осуществляет экспертизу проектов и анализ рисков, структурируя и выбирая наиболее приоритетные из них. Дополнительное ускорение проектам будет придавать привлечение к их реализации крупных финансовых институтов. **Например, в Новосибирске с участием ПАО «Сбербанк» с использованием данного инструмента строится сразу 6 школ в общей сложности на 5 775 мест**⁶⁰.

Примером использования данного инструмента для строительства социальных объектов в рамках реализации проектов строительства жилья является также **Магаданская область**, которой была одобрена заявка на использование инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ в размере 4,4 млрд рублей для строительства

⁵⁵ «Новый инструмент: чем выгодны инфраструктурные облигации» // РБК, 15 июля 2021 года.

⁵⁶ «Правительство разрешило использовать инфраструктурные облигации в проектах по благоустройству городских и сельских территорий» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 7 мая 2022 года.

⁵⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 августа 2022 года № 1472.

⁵⁸ «Правительство разрешило использовать инфраструктурные облигации для строительства жилья» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 25 августа 2022 года.

⁵⁹ «В ДОМ.РФ рассказали о популярности инфраструктурных облигаций» // Информационный портал «Lenta.ru», 21 ноября 2022 года.

⁶⁰ «ДОМ. РФ поможет регионам ускорить запуск инфраструктурных проектов» // Коммерсант, 6 декабря 2022 года.

инфраструктуры в районе с жилой площадью 92 тыс. кв. м. Среди объектов – общеобразовательная организация на 1 тыс. учащихся, образовательный центр на 657 учащихся, образовательный центр для одарённых детей и молодёжи на 200 учащихся⁶¹.

Кроме того, **Ямало-Ненецкому автономному округу** одобрен заём в размере 3,8 млрд рублей на строительство детского сада на 240 мест и школы на 800 мест в городе **Салехарде**⁶².

Доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения

Федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам⁶³.

Также не допускаются планировка и застройка городов, других населенных пунктов, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов, а также разработка и производство транспортных средств общего пользования, средств связи и информации без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

Градостроительный кодекс Российской Федерации относит обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения к одному из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности.

Безбарьерная городская среда является одним из наиболее значимых видов городского благоустройства, потому что обеспечивает комфортные условия жительства и пребывания на территории соответствующего муниципального образования. Создание безбарьерной среды для инвалидов и других маломобильных групп населения в муниципальных образованиях осуществляется в соответствии с **государственной программой Российской Федерации «Доступная среда»** (далее – Программа)⁶⁴.

В числе основных приоритетов Программы: создание инвалидам условий для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах, а также обеспечение приспособленности жилых помещений для использования инвалидами; создание условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

В рамках Программы заложена законодательная основа и сформированы системные инструменты формирования доступной среды для инвалидов.

⁶¹ «Правительственная комиссия одобрила новые заявки на финансирование в размере более 34 млрд рублей строительства инфраструктуры в рамках инфраструктурного меню» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 12 мая 2022 года.

⁶² «Марат Хуснуллин провёл заседание штаба Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 29 сентября 2022 года.

⁶³ Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

⁶⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 29 марта 2019 года № 363 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда».

В 2025 году доля доступных для инвалидов и маломобильных групп населения приоритетных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры в общем их количестве должна составить 73,2%.

За десятилетний период реализации Программы⁶⁵ к 2021 году количество доступных приоритетных объектов составило 27,9 тыс. (70,4% из их общего количества – 39,7 тыс.). Количество общеобразовательных организаций, в которых обучаются дети-инвалиды, увеличилось в 5 раз – с 2 тыс. в 2011 году до 10,1 тыс. (24,5%). Количество дошкольных образовательных организаций, в которых созданы условия для получения детьми-инвалидами качественного образования, составило 8,1 тысяч (21% от общего количества таких организаций).

На Интернет-портале государственной программы «Доступная среда» – «Жить – вместе» субъектами Российской Федерации в разделе «Карта доступности объектов» публикуются **сведения о доступности приоритетных объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, отобранных регионами с участием общественных организаций инвалидов.**

Например, в **Республике Карелия** полностью или частично доступны для инвалидов и других маломобильных групп населения 482 приоритетных объекта в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов. В том числе за 5 лет действия Программы адаптировано 66 учреждений социального обслуживания и социальной защиты⁶⁶.

В **Московской области**, на начальном этапе из 7 тысяч социальных объектов для маломобильных граждан, а также инвалидов было доступно только 17% (1,2 тысячи объектов). За 10-летний срок реализации Программы процент социальных объектов, доступных для инвалидов, увеличился до 77,8% (5 446 объектов).

В **Тамбовской области** в реестр приоритетных объектов включено 294 объекта социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры. В течение последних пяти лет 207 из них были адаптированы для людей с ограниченными возможностями здоровья. В 2021 году мероприятия по адаптации проведены на 7 приоритетных объектах.

Ранее упомянутый **Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды»** призван облагородить облик городов и поселений и в соответствии с современной градостроительной концепцией, обеспечить более комфортную среду, в том числе и для маломобильных граждан на принципах универсального дизайна. Объекты, реализуемые в рамках Федерального проекта, как правило, благоустраиваются с учётом доступности для людей с различной степенью мобильности. Благодаря реализации Федерального проекта в городах создаются общественные пространства для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Например, в **Санкт-Петербурге** только за 2019 и 2020 годы было реализовано более 500 проектов благоустройства, в 2021 году – еще 225 объектов, в том числе для людей с ограниченными возможностями здоровья. Одним из социально значимых объектов стал Бестужевский сад в Красногвардейском районе – «Сад возможностей» (сад расположен рядом с Федеральным научным центром реабилитации инвалидов им. Г.А. Альбрехта). При взаимодействии архитекторов и специалистов научного центра была создана инклюзивная площадка, не имеющая аналогов в России. В саду предусмотрена тренировочная зона, оборудованная малыми архитектурными формами.

⁶⁵ Программа реализуется с 2011 года - Постановление Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2015 года № 1297 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011 - 2020 годы».

⁶⁶ По данным Информационно-аналитического портала государственной программы «Доступная среда».

Вся территория условно поделена на зоны отдыха с транзитной прогулочной аллеей. Примерами создания инклюзивной среды также являются такие общественные пространства города, как набережная реки Карповки, Южная дорога, набережная реки Охты⁶⁷.

В **Москве** у магазинов, жилых домов, государственных учреждений активно появляются пандусы, а обновлённые автобусы умеют опускаться до уровня остановки, чтобы дать возможность заехать человеку на коляске. На тротуарах лежит тактильная плитка для слабовидящих. В городе есть десятки спортивных комплексов, инклюзивных площадок (в парке Сокольники, саду Баумана, саду Эрмитаж, на ВДНХ и многих других парках Москвы), где есть игровые и спортивные элементы, которые адаптированы для людей с особыми потребностями.

Новая жилая застройка также осуществляется с учетом требований по созданию условий доступности для маломобильных граждан. По данным портала «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ.РФ) лидерами по развитию элементов инклюзивной среды являются: Москва, Санкт-Петербург, Удмуртская Республика, Свердловская область, Архангельская область, Ленинградская и Московская области⁶⁸.

Общественная оценка формирования доступной среды для инвалидов.

Согласно опросу ВЦИОМ⁶⁹, посвящённому доступности городской среды для инвалидов, основными сложностями, с которыми они сталкиваются в настоящее время, являются **трудности с перемещением по городу (34%) и сложности со входом и выходом из дома (29%)**.

В восприятии россиян инфраструктура для инвалидов наиболее доступна в крупных городах, её наличие отмечается тем реже, чем меньше размеры населенного пункта. По отдельным параметрам доступность инфраструктуры для инвалидов в сёлах в разы отстает от Москвы и Санкт-Петербурга:

- **пандусов** (52%, 70% в ответах жителей Москвы и Санкт-Петербурга против 43% от жителей сёл),
- **парковок для инвалидов** (49%, 67% в ответах жителей Москвы и Санкт-Петербурга против 31% от жителей сёл),
- **отдельных туалетов в общественных местах** (27%, 54% в ответах жителей Москвы и Санкт-Петербурга против 13% от жителей сёл),
- **тактильных табличек в зданиях** (25%, 43% в ответах жителей Москвы и Санкт-Петербурга против 13% от жителей сёл),
- **дополнительных возможностей для посадки в транспорт** (25%, 54% в ответах жителей Москвы и Санкт-Петербурга против 9% от жителей сёл).

Половина россиян (49%) отмечают улучшения в доступности городской среды для инвалидов (68% среди жителей Москвы и Санкт-Петербурга), 44% считают, что она осталась без изменений (58% среди жителей сёл), и **только 2% полагают, что инфраструктура ухудшилась**.

Исп.: Фатхлисламов Т.С., тел. 8 (495) 697-98-07; Моисеева М.Б., тел. 8 (495) 697-88-36; Фалецкая Е.А., тел. 8 (495) 697-75-47; Владимиров Д.Г., тел. 8 (495) 697-55-58; Ципко В.А., тел. 8 (495) 697-50-28.

⁶⁷ Интернет-портал «Формирование комфортной городской среды».

⁶⁸ РБК, 30 апреля 2021 года.

⁶⁹ Опрос ВЦИОМ о положении инвалидов, проведенного в рамках исследования, реализованного совместно с Всероссийским обществом инвалидов, 2 ноября 2021 года.

Предложение в проект итогового решения

Рекомендовать:

1. Правительству Российской Федерации:

- расширить действующие механизмы компенсации строительным компаниям роста цен на строительные ресурсы;
- включить в Перечень показателей для оценки эффективности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации показатели, характеризующие эффективность реализации государственных и региональных программ;
- рассмотреть необходимость введения для застройщиков обязанности по осуществлению одновременного строительства необходимой социальной инфраструктуры со строительством жилья;
- рассмотреть введение дополнительных механизмов по запрету выдачи разрешений на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию в случаях, если не завершено строительство социальных объектов;

2. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления:

- обеспечить надлежащий контроль за своевременной реализацией проектов с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов с целью недопущения их перераспределения в пользу других регионов и обеспечения возможности подачи заявок на реализацию новых проектов с использованием данного финансового инструмента;
- обеспечить дополнительный контроль по предоставлению беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур для маломобильных групп населения.

Исп.: Фатхлисламов Т.С., тел. 8 (495) 697-98-07;
Моисеева М.Б., тел. 8 (495) 697-88-36;
Фалецкая Е.А., тел. 8 (495) 697-75-47;
Владимиров Д.Г., тел. 8 (495) 697-55-58;
Ципко В.А., тел. 8 (495) 697-50-28.

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

Тел. 692-69-74

**К вопросу о строительстве объектов
социальной инфраструктуры в рамках
реализации проектов строительства жилья**

Приоритеты государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сфере определены в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Указе Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года № 207-р.

Основными приоритетами государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сфере являются обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортности жилищного фонда потребностям населения.

Мероприятия, направленные на реализацию мер по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем, предусмотрены в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710.

В Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, который разработан Минэкономразвития России, указано, что приоритетными задачами в части обеспечения граждан России доступным жильем в период до 2030 года являются повышение доступности жилья для населения и уровня комфорта жилищного фонда, обеспечение баланса спроса и предложения на рынке жилья.

С целью повышения доступности жилья будут реализовываться различные механизмы содействия населению в решении жилищных вопросов.

Будет продолжена реализация мероприятий по предоставлению материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий граждан, имеющих двух и более детей, государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также семей с тремя и более детьми.

Поддержку получают граждане, объединяющиеся в жилищно-строительные кооперативы для строительства жилья на некоммерческой основе. На безвозмездной основе таким кооперативам будет осуществляться передача земельных участков.

Большое внимание будет уделено формированию сектора арендного жилья, включая некоммерческую аренду, а также строительству муниципального жилья для предоставления его малообеспеченным гражданам на условиях социального найма.

Увеличению предложения на рынке доступного жилья в целом, а также повышению его ценовой доступности будет способствовать реализация плана «Трансформация делового климата», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 января 2019 года № 20-р.

Целями реализации мероприятий по указанному направлению являются:

оптимизация процедур государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за счет автоматизации процесса обмена сведениями, содержащимися в государственных информационных ресурсах, а также повышение качества оказания государственных услуг в этой сфере, в том числе за счет перевода их преимущественно в электронную форму;

внедрение цифровых технологий и платформенных решений в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и оказания государственных услуг органами регистрации прав, в том числе в интересах субъектов малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей;

повышение достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости и внедрение гражданского оборота недвижимости на базе цифровых технологий, что позволит увеличить гарантии зарегистрированных прав и снизить затраты;

внедрение цифровых технологий и платформенных решений в сфере кадастровой деятельности.

Кроме того, увеличению объемов строительства жилья экономкласса будут способствовать реализация комплекса мероприятий по предупреждению и пресечению монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов, решение задачи создания новой коммунальной, социальной, дорожной инфраструктуры, а также установление единого порядка взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства.

На росте объема вводов жилья также положительно отразится реализация региональных программ жилищного строительства, поддержка которых будет осуществляться, в том числе путем возмещения затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья экономкласса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой, на развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья, отвечающего стандартам экономкласса, на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем экономкласса, на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства современных предприятий по производству основных энергосберегающих строительных материалов, изделий и конструкций с использованием энергоэффективных технологий.

Продолжатся мероприятия по вовлечению в гражданский оборот находящихся в федеральной собственности земельных участков для жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономкласса, включая малоэтажное строительство, а также для строительства предприятий по производству энергосберегающих и экологически безопасных строительных материалов, изделий и конструкций. Будет реализовываться механизм бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономкласса с ограничением при этом продажной цены на такое жилье.

На уровне субъектов Российской Федерации будут создаваться условия для строительства новых и реконструкции существующих современных предприятий по производству основных энергосберегающих строительных материалов, изделий и конструкций с использованием энергоэффективных технологий для строительства жилья экономкласса и объектов социальной инфраструктуры.

Кроме того, будут реализовываться мероприятия по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов.

Будет продолжена работа по обеспечению переселения граждан из аварийного жилья, а также реализован утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2013 года № 1743-р комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Будет продолжена реализация мероприятий по обеспечению жилыми помещениями граждан Российской Федерации, перед которыми государство имеет обязательства в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе инвалидов, ветеранов боевых действий и семей, имеющих детей инвалидов, вынужденных переселенцев, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера, и других.

Обращаем внимание, что в части рассмотрения вопросов строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов строительства жилья необходимо уделить внимание понятию «*объекты социальной инфраструктуры*».

Под объектами социальной инфраструктуры поселения, городского округа понимаются объекты местного значения поселения, городского округа в областях образования, здравоохранения, физической культуры, массового спорта и культуры (согласно Требованиям к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 октября 2015 года № 1050).

Так, в частности, Программа комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденная Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 21 декабря 2016 года № 329, к объектам социальной инфраструктуры относит: дошкольные общеобразовательные организации; общеобразовательные организации; организации дополнительного образования; лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях; лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях; медицинские организации скорой медицинской помощи; физкультурно-спортивные залы, спортивные сооружения для занятий настольными играми, объекты физкультурно-оздоровительного назначения; спортивные, тренажерные залы; плавательные бассейны; спортивные школы; помещения для культурно-досуговой

деятельности; детские школы искусств; театрално-концертные мероприятия; музейные учреждения; библиотеки.

Согласно статье 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в согласовании документации по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, может являться снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

Обращаем внимание на то, что застройщик вправе использовать денежные средства участников долевого строительства для строительства или реконструкции объекта (объектов) социальной инфраструктуры только в случае, если после ввода в эксплуатацию у участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на него либо если он будет безвозмездно передан в государственную или муниципальную собственность (часть 1 статьи 18¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В этом случае договор должен содержать (части 3 - 5 статьи 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ):

назначение объекта социальной инфраструктуры;

цели и размеры затрат застройщика на строительство или реконструкцию данного объекта, в том числе цели и размеры таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств участников долевого строительства, а также конкретного участника, с которым заключается договор;

сведения о договорах застройщика с органом государственной власти или местного самоуправления, содержащих условие или обязательство передачи объекта

социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (к примеру, договор о комплексном развитии территории).

Если право общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры возникает у участников долевого строительства, соответствующее соглашение заключается с каждым участником долевого строительства и является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве (части 2, 7 статьи 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ).

С учетом специфики и сложности договоров участия в долевом строительстве оценку условий таких договоров и возможных рисков в связи с их заключением необходимо производить с участием квалифицированных специалистов, имеющих опыт работы в области долевого строительства.

В случае заключения договора с условием использования счетов эскроу требования об указании в договоре сведений об объектах социальной инфраструктуры не применяются (части 2, 4 статьи 15⁴, статья 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ строительство объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов по целевым кредитам допускается при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию, на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.

В соответствии с частью 6 статьи 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан разместить в декларации следующую информацию:

- 1) о виде, назначении объекта социальной инфраструктуры;
- 2) о целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 7-10 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору;
- 3) об указанных в частях 3 и 4 статьи 18¹ Федерального закона № 214-ФЗ договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономкласса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договорах или соглашениях.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2017 года № 131 назначением объекта социальной инфраструктуры (например, объект в сфере образования (в частности, для размещения общеобразовательной школы, детского сада), объект в сфере физкультуры и спорта (в частности, стадион с подтрибунными помещениями, спортивный зал, спортивная площадка), объект в сфере здравоохранения (в частности, для размещения поликлиники, фельдшерско-акушерского пункта), объект в сфере культуры (в частности, для размещения библиотеки, дома культуры, кинотеатра, музыкальной школы) может быть только размещение детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.

Отмечаем, что в рамках реализации проектов строительства жилья существуют, в частности, следующие проекты:

Федеральный проект «Жилье»,¹ целью которого является, в частности, увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн квадратных метров в год в том числе за счет:

реализации мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

модернизации строительной отрасли и повышение качества индустриального жилищного строительства, совершенствования механизмов государственной поддержки строительства стандартного жилья;

снижения административной нагрузки на застройщиков, совершенствования нормативно-правовой базы и порядка регулирования в сфере жилищного строительства;

обеспечения эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства;

реализации мероприятий, осуществляемых федеральными органами власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, по оказанию гражданам поддержки в улучшении жилищных условий, включая обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством и молодых семей.

Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», направленный на кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30 процентов, сокращение

¹Информация об основных параметрах реализации федеральных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов национальных проектов и федеральных проектов, принятых вне рамок национальных проектов, формируемая в подсистеме управления национальными проектами системы «Электронный бюджет» по адресу: <http://budget.gov.ru/epbs/faces/oracle/webcenter/portalapp/pagehierarchy/Page585.jsp>

в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза, а также создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов.

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Благодаря реализации указанного проекта:

созданы правовые основы расселения непригодного для проживания жилищного фонда (уточнены критерии признания многоквартирных домов, приняты необходимые нормативные правовые акты);

определен порядок оказания финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на расселение непригодного для проживания жилищного фонда;

установлены субъектам Российской Федерации целевые показатели расселения непригодного для проживания жилищного фонда в 2019 - 2024 годах;

созданы механизмы реализации мероприятий по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда (заключены соглашения субъектами Российской Федерации на оказание финансовой поддержки на расселение непригодного для проживания жилищного фонда, утверждены региональные программы по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда);

реализованы мероприятия, предусмотренные региональными программами переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда;

граждане расселены из непригодного для проживания жилищного фонда;

созданы новые механизмы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, обеспечивающие соблюдение их жилищных прав, установленных законодательством Российской Федерации;

усовершенствованы механизмы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, обеспечивающие соблюдение их жилищных прав, установленных законодательством Российской Федерации;

уточнен порядок оказания финансовой поддержки субъектам Российской Федерации с целью ускоренной реализации мероприятий расселения непригодного для проживания жилищного фонда;

достигнуто значение более 100 процентов соотношения расселяемого непригодного для проживания жилищного фонда к признаваемому в соответствующем году;

утвержден порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии (приказ Минстроя России 26 августа 2021 года № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»);

внедрены новые механизмы по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда;

принято решение о запуске новой программы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда (в двух регионах).

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в Российской Федерации в жилищной сфере разработан и действует национальный проект «Жилье и городская среда» (паспорт проекта утвержден протоколом президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 24 декабря 2018 года № 16).

В структуру национального проекта входят федеральные проекты: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Задачей Федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (далее – Федеральный проект) является создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды.

Целью и показателями Федерального проекта являются: кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30 процентов, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза, а также создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов.

В паспорте Федерального проекта указано, что в рамках его реализации проведены следующие мероприятия:

актом Правительства Российской Федерации утверждена методика формирования индекса качества городской среды, включающая в себя отдельные параметры

измерения благоустроенности муниципальных образований понятия «благоприятная среда» и «неблагоприятная среда», индикаторы доступности городской среды для маломобильных групп населения, цифровизации отрасли городского хозяйства, а также мероприятия по синхронизации выполняемых в рамках национальных проектов «Демография», «Образование», «Экология», «Безопасные и качественные автомобильные дороги», «Культура», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной инициативы» с мероприятиями федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»;

внесены изменения в правила распределения субсидий на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды части уточнения механизмов финансирования и учета при распределении субсидий индекса качества городской среды, индикаторов цифровизации отрасли городского хозяйства;

сформирован и опубликован индекс качества городской среды (по отношению к предыдущему году), отобраны победители Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях;

реализованы проекты победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях (далее по тексту также именуется конкурс);

реализованы отдельные мероприятия по восстановлению и развитию исторических территорий городов Российской Федерации;

в субъектах Российской Федерации определен порядок проведения рейтингового голосования по выбору территорий, подлежащих благоустройству в первоочередном порядке с применением целевой модели по вовлечению граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды;

проведены общественные обсуждения и определены территории и мероприятия по благоустройству таких территорий при включении объектов в государственные (муниципальные) программы формирования современной городской среды, в том числе по результатам рейтингового голосования;

по итогам общественных обсуждений актуализированы действующие государственные (муниципальные) программы формирования современной городской среды, в том числе сформированы перечни городов (агломераций), в которых начиная с 2020 года приоритетное финансирование мероприятий, направленных на повышение

качества городской среды, будет осуществляться в комплексе с мероприятиями иных национальных («Образование», «Здравоохранение», «Безопасные и качественные автомобильные дороги», «Культура», «Экология» и соответствующих федеральных проектов, а также комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры);

внедрена система мониторинга реализации государственных (муниципальных) программ формирования современной городской среды с использованием информационных систем, с возможностью ежегодной актуализации в случае необходимости;

реализованы мероприятия по благоустройству мест массового отдыха населения (городских парков), общественных территорий (набережные, центральные площади, парки и др.), предусмотренные государственными (муниципальными) программами формирования современной городской среды;

разработан и утвержден паспорт ведомственного проекта Цифровизации городского хозяйства «Умный город»;

реализованы мероприятия, предусмотренные паспортом ведомственного проекта Цифровизации городского хозяйства «Умный город».

Кроме того, в настоящее время в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) действует инвестиционный проект «Программа финансирования строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, полученных из средств Фонда национального благосостояния» (далее - Программа) (паспорт Программы утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 января 2022 года № 82-р).

В рамках данного проекта инициатор - государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за счет средств, полученных из Фонда национального благосостояния, предоставляет финансирование на реализацию проектов строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, на основе решения президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации.

Главный участник, реализующий инфраструктурный инвестиционный проект, - государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, созданная на основании Федерального закона «О Фонде

содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», целями деятельности и функциями которой являются:

обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;

стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрение ресурсосберегающих технологий;

осуществление информационно-разъяснительной и иной деятельности, направленной на просвещение граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Иными участниками проекта являются юридические лица, реализующие проекты строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры Программы, получающие от государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства целевое финансирование по договорам займа либо по договорам приобретения их облигаций, владеющие объектами инфраструктуры на праве собственности, на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления либо на основе договора аренды или концессионного соглашения, а также организации, создаваемые при участии государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования также принимают участие в финансировании проектов строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры.

Кредитные организации, институты развития участвуют совместно с государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в финансировании проектов строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры в рамках реализации Программы.

Цели Программы следующие:

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования, в том числе развитие градостроительного потенциала, обеспечение нового строительства и комплексного развития территорий путем снижения дефицита и (или) оптимизации

производительности систем коммунальной инфраструктуры и обеспечения возможности подключения новых абонентов;

предотвращение деградации городской инфраструктуры, повышение комфортности и качества городской среды, в том числе качества и надежности предоставляемых коммунальных услуг за счет снижения износа объектов, аварийности систем коммунальной инфраструктуры и объектов таких систем и повышения эффективности их работы, а также снижение экологического ущерба.

Инфраструктурный проект направлен на достижение целей, указанных в рамках:

- 1) Указа Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»;
- 2) Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года;
- 3) стратегий социально-экономического развития федеральных округов Российской Федерации;
- 4) стратегий социально-экономического развития субъектов Российской Федерации;
- 5) программ развития жилищно-коммунального хозяйства и энергетики субъектов Российской Федерации.

Как указано в Программе, услуги и функции жилищно-коммунального хозяйства носят всеобщий, неотложный, незаменимый характер, относятся к услугам первой необходимости. Отрасль является одной из важнейших социально-экономических систем, влияет на качество и уровень жизни каждого жителя государства. Критическая степень физического износа сетей и инженерных сооружений тепло-, водоснабжения и водоотведения, высокая аварийность, применение устаревших и неэффективных технологий приводят к ухудшению качества коммунальных услуг. Указанные факторы делают коммунальные услуги для потребителей нестабильными и неудовлетворительного качества.

Реализация указанной Программы, в том числе каждого проекта строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры Программы, будет способствовать снижению аварийности, чрезвычайных ситуаций на объектах коммунальных систем, снижению износа таких объектов и уровня потерь коммунальных ресурсов, увеличению темпов замены сетевой инфраструктуры тепло, водоснабжения и водоотведения, снижению объема неочищенных стоков, сбрасываемых в водоемы.

Кроме того, инвестиции в строительство, реконструкцию и модернизацию коммунальной инфраструктуры, являющиеся неотъемлемой частью сбалансированного и комплексного подхода к планированию застройки городских территорий, позволят полноценно реализовать градостроительный потенциал городов и населенных пунктов и будут способствовать достижению к 2030 году объема ввода жилья не менее чем 120 млн кв. метров ежегодно, улучшая при этом доступность и качество коммунальной инфраструктуры для удобства и комфорта жителей.

Срок реализации инвестиционного проекта - предоставление целевого заемного финансирования заемщикам на срок до 25 лет.

Планируемый объем капитальных вложений в ценах соответствующих лет не менее 187,5 млрд рублей.

Необходимо также отметить, что в сложившейся правоприменительной практике в решении вопросов строительства объектов жилой застройки, как правило, принимают участие предприятия и организации различных форм собственности, а также органы государственной власти субъектов Российской Федерации. Вопросы создания социальной инфраструктуры обычно определяются при подписании разрешений на строительство жилых домов в соответствии с документами стратегического планирования территорий.

Правовое Управление
Аппарата Совета Федерации

Исполнители:
отдел гражданского права: Н.С.Певцова;
отдел социального законодательства и законодательства о государственной службе: О.В.Леткова.

3.2-11/4852@



СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АУДИТОР

ул. Зубовская, д. 2, Москва, 119121
Тел.: 986-05-09, факс: 986-09-52
www.ach.gov.ru

Заместителю Председателя
Комитета Совета Федерации по
федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера

ШИРОКОВУ А.И

На № 3.2-11/5042@ от 27 декабря 2022 г.

Уважаемый Анатолий Иванович!

В рамках осуществления подготовки Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера мероприятия по проведению «круглого стола» на тему «Актуальные вопросы строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов строительства жилья», запланированного к проведению 19 января 2023 года, в качестве материалов считаю возможным использовать отчеты о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Мониторинг хода реализации в 2021 году мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» и совместного контрольного мероприятия «Проверка целевого и эффективного использования субсидий на софинансирование капитальных вложений в объекты государственной (муниципальной) собственности, выделенных в 2018–2020 годах из федерального бюджета бюджетам Воронежской и Свердловской областей в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также оценка их влияния на достижение целей государственной программы» (с Контрольно-счетной палатой Воронежской области и Счетной палатой Свердловской области).

Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия, имеющий отметку «Для служебного пользования», а также отчет о результатах совместного контрольного мероприятия направлены в установленном порядке в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации письмами от 15 июня 2022 г. № 01/1611/13-03ДСП и от 10 февраля 2022 г. № 01/278/13-02 соответственно.

В проведении «круглого стола» примет участие аудитор Счетной палаты Российской Федерации Трунова Н.А.

В проект итогового документа предлагаются следующие предложения (рекомендации):

1. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований при реализации проектов строительства жилья обеспечить комплексное развитие социальной инфраструктуры в соответствии с нормами градостроительного проектирования.

2. Минстрою России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органам государственной власти субъектов Российской Федерации в целях совершенствования механизмов реализации региональных проектов социальной инфраструктуры в рамках «инфраструктурного меню», прежде всего в части инфраструктурных бюджетных кредитов, предлагается:

проработать вопросы увязки таких механизмов с верхнеуровневыми показателями национальных целей и решением задачи повышения самодостаточности региональных экономик;

проанализировать случаи замены инфраструктурных проектов или их параметров, имея ввиду риски нерезультативного использования целевых средств;

усовершенствовать критерии отбора проектов социальной инфраструктуры, финансируемых с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов;

обеспечить контроль за целевым и эффективным использованием инфраструктурных бюджетных кредитов, в том числе за счет определения дополнительных условий по достижению целевых показателей, определяемых в рамках соглашений с регионами, а также мониторинга проектов социальной инфраструктуры, реализуемых со 100 % авансированием;

сформировать механизмы реагирования на риски реализации проектов социальной инфраструктуры с использованием инфраструктурных бюджетных кредитов;

сформировать предложения по территориальным приоритетам использования механизмов федерального проекта «Инфраструктурное меню» и инструментов, заложенных в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Н.А. Трунова

Справочная информация по распределению 1 трлн рублей средств бюджетных кредитов (2021-2025гг.) в т.ч. на объекты социальной инфраструктуры

В настоящее время средства бюджетных кредитов в размере **1 трлн рублей** распределены **83 субъектам** на реализацию **930 объектов и мероприятий** (*период 2021-2025 гг.*):

- 520 объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры на сумму 295,0 млрд рублей;

- 69 объектов транспортной инфраструктуры на сумму 416,3 млрд рублей;

- 205 объектов дорожного строительства на сумму 223,4 млрд рублей;

- 44 объекта промышленных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон на сумму 13,3 млрд рублей;

- 12 объектов туристской инфраструктуры на сумму 3,7 млрд рублей.

- **80 объектов социальной инфраструктуры на сумму 48,3 млрд, из них:**

- 15 общеобразовательных учреждений (школы), включая два воспитательно-образовательных комплекса (школа и детский сад), общее количество – 17 099 мест;

- 44 детских образовательных учреждений (детские сады), общее количество мест – 11 414, из них в 2022 году введено в эксплуатацию 4 объекта (Московская область), общее количество мест – 1 135;

- 14 объектов здравоохранения (поликлиники, больницы), из них в 2022 году в Московской области введено 2 объекта (поликлиника на 455 посещений/сутки и роддом на 80 койко-мест);

- 5 объектов спортивного назначения;

- 2 объекта иной социальной инфраструктуры (общежитие на 200 мест и многоквартирный жилой дом на 102 квартиры, Республика Саха (Якутия), п. Жатай).

В 2023 году планируется ввести 47 объектов социальной инфраструктуры (детские дошкольные образовательные учреждения, школы, объекты здравоохранения и объекты спортивного назначения).

Необходимо отметить, что одобренные на Штабе заявки субъектов Российской Федерации с включением объектов и мероприятий формировались исходя из потребности самих субъектов Российской Федерации.



АО «ДОМ.РФ»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@domrf.ru

Комитет Совет Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера

..... №
На № 3.2-11/4968@ от 22.12.2022

АО «ДОМ.РФ» в соответствии с письмом председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера А.А. Шевченко о проведении круглого стола на тему «Актуальные вопросы строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов строительства жилья» направляет материалы по обозначенной теме и сообщает, что в указанном мероприятии в качестве докладчика примет участие директор АО «ДОМ.РФ» Аксаков Александр Анатольевич.

Приложение: на 8 л.

Заместитель генерального директора
А. Ниденс

Торни Елизавета Самировна
(495) 775-86-86 (вн. 54227)
elizaveta.torni@domrf.ru

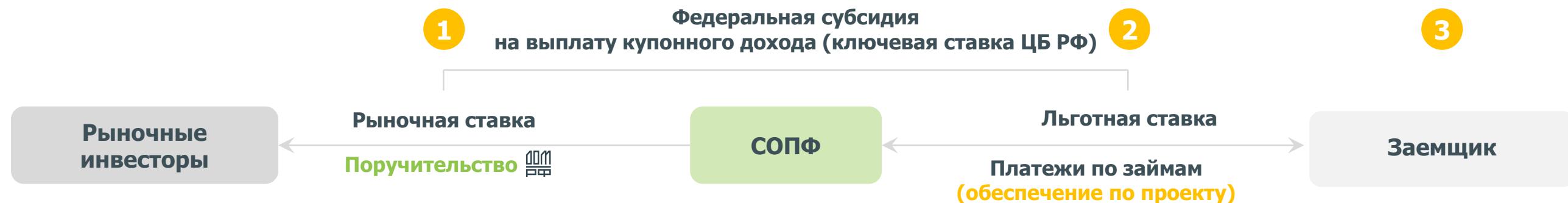


МИНСТРОЙ
РОССИИ

Инфраструктурные облигации

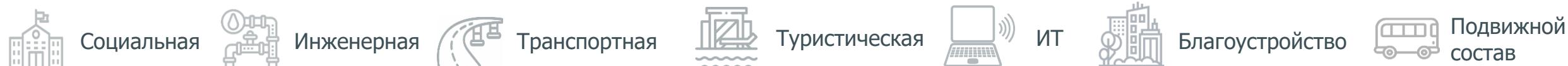
Механизм льготного финансирования инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской среды

Постановление Правительства от 31.12.2020 №2459



Этапы работы проекта:

- 1** СОПФ¹ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2** СОПФ выдает займы под обеспечение юридическим лицам
- 3** Строительство (реконструкция) инфраструктуры за счет займов:



Варианты применения механизма инфраструктурных облигаций

Тип проекта	Строительство инфраструктуры в жилищных проектах и наемных домах	Строительство инфраструктуры вне жилищных проектов	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Заемщик	<ul style="list-style-type: none"> ДО субъекта РФ / Застройщик / ГУП, МУП 	<ul style="list-style-type: none"> ДО субъекта РФ / Любое юр. лицо, в т.ч. РСО, ГУП, МУП 	<ul style="list-style-type: none"> Концессионер / Частный партнер
Источник погашения займа	<ul style="list-style-type: none"> Продажа жилых площадей (после погашения кредита от банка на жилье) или Коммерческая выручка от использования объекта* 	<ul style="list-style-type: none"> Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта или Коммерческая выручка от использования объекта 	<ul style="list-style-type: none"> Платежи публичной стороны Коммерческая выручка от использования объекта
Срок займа	<ul style="list-style-type: none"> До 15 лет До 20 лет* 	<ul style="list-style-type: none"> До 20 лет 	<ul style="list-style-type: none"> До 30 лет
Сумма займа	> 300 млн руб.		

¹ СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

*Для наемных домов

Процедура отбора проектов в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Тип проекта (II, III, IV, V раздел Правил)	
1 Подача заявки	 Субъект РФ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Заявка от Заемщика (Застройщик / ЮЛ / Частный Партнер/ Концессионер) ✓ Ходатайство высшего должностного лица субъекта Российской Федерации либо его заместителя. 	✓	✓
2 Экспертиза проекта	 ДОМ.РФ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Экспертное заключение <ul style="list-style-type: none"> ▪ Заключение о целесообразности финансирования Проекта ▪ Кредитный анализ и описание коммерческих рисков (расчет финансовой устойчивости или социально-экономической эффективности Проекта) ▪ Строительные, правовые и иные применимые риски ✓ Основные условия займа ✓ Согласование экспертного заключения коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ 	✓	✓
3 Решение об отборе	 Правительственная комиссия  Минстрой России (по поручению Правкомиссии)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Решение об отборе проекта ✓ Рекомендация о выдаче государственной гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу (для проектов, обеспечиваемых государственной гарантией) 	✓	✓
4 Выдача займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Заключение договора займа ✓ Снятие отлагательных условий 	✓	✓
5 Оформление обеспечения	 Субъект РФ Институты развития Коммерческие организации ¹	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии/ независимой гарантии/ поручительства (для проектов, обеспечиваемых гарантией или поручительством) ✓ Предоставление иного обеспечения, предусмотренного проектом 	✓	✗
6 Открытие финансирования по займу и сопровождение займа	 ДОМ.РФ и СОПФ			
		 Контроль за целевым использованием средств (в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)		

¹ Коммерческие организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «AAA (RU)» / «ruAAA»

Текущий статус реализации Механизма

По состоянию на 09.01.2023

113 проектов

Всего инфраструктурных проектов

316,3 млрд руб.

Бюджет инфраструктурных проектов

68,5 млн кв. м.

Ввод жилья

44

Количество регионов

Исполнено КПЭ национального проекта «Жилье и городская среда» в 2021 г. по объему выпуска инфраструктурных облигаций:

- **Сентябрь 2021** – выпуск облигаций с купоном **8,00%** годовых на **10 млрд руб.**
- **Декабрь 2021** – выпуск облигаций с купоном **9,05%** годовых на **10 млрд руб.**
- **Октябрь 2022** – выпуск облигаций с купоном **9,90%** годовых на **15 млрд руб.**
- **Декабрь 2022** – выпуск облигаций с купоном **9,95%** годовых на **10 млрд руб.**



Выпуск облигаций СОПФ признан
«Социальными облигациями года»
на премии Cobonds Awards-2021

150 млрд руб. до 2024 г.

КПЭ по объему выпуска инфраструктурных облигаций

Одобрённые проекты

33 проекта

Одобрено на ПК

101,1 млрд руб.

Сумма одобренных займов

28,7 млн кв. м

Ввод жилья

17

Количество регионов

- - Одобрённые проекты
- - Проекты в проработке



-  Жилищная
-  Социальная
-  Подвижной состав
-  Транспортная
-  Инженерная
-  Благоустройство

Одобрены проекты: **Челябинская, Тульская, Тюменская, Курская, Сахалинская, Магаданская, Нижегородская, Новосибирская, Самарская, Воронежская, Амурская, Владимирская области, ЯНАО, Республики Якутия, Башкортостан, Хабаровский край, г. Санкт-Петербург.**

I раздел Общие положения

- ✓ Отдельное указание государственных и муниципальных унитарных предприятий в качестве получателей займов (II, III, V разделы);
- ✓ Организация электронного документооборота через **единую информационную систему жилищного строительства для** рассмотрения заявок на выдачу займа;
- ✓ Возможность финансирования на федеральной территории Сириус.

II раздел Для проектов жилищного строительства

- ✓ Возможность предоставления займов **под обеспечение** в виде сочетания **государственной гарантии субъекта РФ и независимой гарантии** и (или) поручительства институтов развития и (или) государственных корпораций развития;
- ✓ Создание объектов для обеспечения инфраструктурой **индивидуальных жилых домов;**
- ✓ Ходатайство за подписью высшего должностного лица субъекта РФ, на территории которого реализуется проект, либо **его заместителя.**

III раздел Для проектов развития территориальной инфраструктуры

- ✓ Возможность предоставления займов **любому юридическому лицу** (в т.ч. РСО, ГУП, МУП);
- ✓ Новые **типы инфраструктуры** для финансирования:
 - Объекты, используемые для организации отдыха и туризма;
 - Объекты благоустройства территорий;
 - Объекты, предназначенные для освещения территорий;
 - Объекты транспортной инфраструктуры в том числе **приобретение подвижного состава;**
 - Гидротехнические сооружения (*сооружения, предназначенные для защиты от наводнения, разрушения берегов и дна водохранилищ, рек*);

Ключевые изменения в механизме, вступившие в силу в 2022 г. (Продолжение)

III раздел Для проектов развития территориальной инфраструктуры

- ✓ Возможность предоставления займа **под обеспечение** в виде:
 - сочетания **государственной гарантии субъекта РФ и независимой гарантии** и (или) поручительства институтов развития или государственных корпораций развития;
 - **независимой гарантии** и (или) **поручительства коммерческой организации**, имеющей действующий кредитный рейтинг на уровне не ниже суверенного по национальной шкале (AAA);

IV раздел Для проектов концессий / ГЧП

- ✓ Возможность финансировать проекты **несколькими финансирующими организациями** на условиях **равных партнеров**;
- ✓ Снижение к требованию размера собственных средств участником отбора в проекты на основе ГЧП от **10%** от полной стоимости проекта за вычетом бюджетного финансирования;
- ✓ Заем предоставляется на объекты транспортной инфраструктуры **с приобретением транспортных средств общего пользования**;
- ✓ Корректировка **требований по показателю DSCR** при финансировании проектов концессий/ГЧП исходя из среднего значения за эксплуатационную фазу:
 - **от 1,05х до 1,20х** в среднем **за каждые два календарных года** в течение периода погашения займа;

V раздел Для проектов строительства наемных домов

- ✓ Предоставления займов на строительства **наемных домов**:
Общая площадь жилых помещений не менее 10 тыс. кв. метров.



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Приложение

Основные условия механизма

Показатель	Строительство инфраструктуры в жилищных проектах и наемных домах	Строительство инфраструктуры вне жилищных проектов	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Типы инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная, социальная и транспортная инфраструктура в рамках проекта жилищного строительства (вкл. ИЖС) Наемные дома 	<ul style="list-style-type: none"> Инфраструктура для обеспечения жилищного строительства: инженерная, социальная, транспортная, подвижной состав Территориальная инфраструктура: ЖКХ, социальная, туристическая, транспортная, благоустройство и освещение, информационные технологии, подвижной состав 	
Срок реализации проекта	<p>3 – 15 лет</p> <p>до 20 лет - для наемных домов*</p>	<p>3 – 15 лет</p>	<p>3 – 49 лет</p>
Финансовая устойчивость	<ul style="list-style-type: none"> Общий LLCR (проектное финансирование + инфр-ный заем) $1,25x > LLCR \geq 1,1x$ 	<ul style="list-style-type: none"> Экономическая эффективность <ol style="list-style-type: none"> Для ДО субъекта <ul style="list-style-type: none"> жилищная инфр-а $\geq 1,1x$ городская инфр-а $\geq 1,0x$ Для иных юр. лиц $\geq 1,1x$ 	<ul style="list-style-type: none"> DSCR в среднем за каждые два года в период погашения займа $1,2x > DSCR \geq 1,05x$
Обеспечение займа (любой из указанных вариантов)	<ul style="list-style-type: none"> Гос. гарантия субъекта РФ (90%) и поручительство ДОМ.РФ (10%) или Сочетание гос. гарантии субъекта РФ и гарантии / поручительства институтов развития (не менее 100% в совокупности) 	<ul style="list-style-type: none"> Гос. гарантия субъекта РФ (100%) Сочетание гос. гарантии субъекта РФ и гарантии / поручительства институтов развития (не менее 100% в совокупности) Поручительство организации, имеющей действующий рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня AAA по национальной шкале (100%) 	<ul style="list-style-type: none"> Финансовые обязательства публичной стороны
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие подтвержденного проектного финансирования Ввод жилой площади от 50 тыс. кв. м. или комплексное развитие территории Для наемных домов общая площадь жилых помещений составляет не менее 10 тыс. кв. м. <ul style="list-style-type: none"> Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов (без учета долга по инфраструктурным бюджетным кредитам) 		<ul style="list-style-type: none"> Доля собственных средств (от полной стоимости проекта, не включая кап.грант) <ul style="list-style-type: none"> Для всех проектов $\geq 10\%$

ДОМ.РФ НАЗВАЛ ЭФФЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

В открытой студии «Комсомольской правды» на Восточном экономическом форуме на наши вопросы ответил Александр Аксаков, директор подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ.

- Александр Анатольевич, расскажите, пожалуйста, коротко: что такое инфраструктурные облигации ДОМ.РФ?

- Эти облигации могут купить любые рыночные инвесторы: банки, страховые компании, физические лица... И привлеченные таким образом деньги направляются на строительство инфраструктуры. Важно, что эти средства предоставляются по льготной ставке и на длительный срок.

- В стране одобрено 26 проектов почти на 70 млрд рублей, которые финансируются с использованием инфраструктурных облигаций. Девять из этих проектов реализуются в Дальневосточном федеральном округе. Какие есть особенности у дальневосточных проектов?

- На Дальнем Востоке особые климатические условия, непростая логистика. Поэтому стоимость строительства инфраструктуры здесь выше, чем в среднем по России. И именно для таких проектов важна господдержка через механизм инфраструктурных облигаций. Причем здесь он комбинируется с другим механизмом – дальневосточной концессией. Все это позволяет снизить затраты на реализацию проектов.

- Расскажите подробнее о самых значимых из этих проектов.

- Я бы выделил два ключевых проекта. В Южно-Сахалинске застройщик будет возводить 300 тысяч квадратных метров жилья. Привлеченные на рынке денежные средства через облигации ДОМ.РФ пойдут на строительство электросетей и подъездной дороги к этому участку.

А в Магадане есть большой микрорайон «Гороховое поле». Там будет построено 200 тысяч квадратных метров нового жилья. Благодаря полученному от ДОМ.РФ финансированию здесь появится целый ряд объектов инфраструктуры. Это и образовательные, и спортивные объекты, инженерные сети, дороги...

- Вы участвовали в сессии «Школа будущего». Там обсуждалось, что к 2023 году в стране должно появиться 1300 новых школ, на это потратят 400 млрд рублей государственных и 800 млрд рублей частных инвестиций. Что поможет найти эти деньги и реализовать эти планы?

- Комбинация различных механизмов господдержки - в том числе такие механизмы, как инфраструктурные облигации и дальневосточная концессия - позволяют снизить нагрузку на бюджеты регионов. Участники сессии показали, что у всех нас есть общий интерес реализовать эту программу. Решение этой задачи обеспечит качество образования в стране на десятки лет вперед.

Отмечу, что механизм инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ помогает обеспечить школами строящиеся микрорайоны, и мы рассчитываем, что его применение простимулирует появление нового жилья в регионах.

* Аксаков А.А. ДОМ.РФ назвал эффективный инструмент повышения доступности инфраструктуры для жилищного строительства / А.А. Аксаков, беседовал Е. Орлов // Сайт газеты «Комсомольская правда» 7 сентября 2022 г. - <https://www.kp.ru/> (дата обращения: 09.01.2023)



ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ ИТОГИ 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры целям устойчивого развития ООН	4
I. Выпуски облигаций для финансирования инфраструктуры СОПФ «Инфраструктурные облигации»	
Выпуски облигаций для финансирования инфраструктуры СОПФ «Инфраструктурные облигации»	6
II. Одобренные проекты за 2022 г.	
Строительство инженерной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	8
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Квартал Звездный» в г. Якутске	9
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	10
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	11
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	12
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	13
Строительство инженерной инфраструктуры на территории «Забелье» в г. Уфе	14
Строительство обхода г. Тольятти с мостовым переходом через р. Волгу в составе международного транспортного маршрута «Европа-Западный Китай»	15
Строительство инженерной инфраструктуры на ул. Украинская Канавинского района в г. Нижнем Новгороде	16
Строительство социальной инфраструктуры в рамках ЖК «Гороховое поле» в г. Магадане	17

СОДЕРЖАНИЕ

Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. Н. Сотникова в г. Новосибирске	18
Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. Большая в г. Новосибирске	19
Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. Спортивная в г. Новосибирске	20
Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. Пролетарская в г. Новосибирске	21
Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. Т. Снежиной в г. Новосибирске	22
Строительство социальной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства на ул. В. Шевелева в г. Новосибирске	23
Строительство инженерной и дорожной инфраструктуры для ЖК «Яблоневые сады» в г. Воронеж	24
Строительство инженерной и дорожной инфраструктуры для ЖК «Яблоневые сады» в г. Воронеж	25
Строительство транспортной инфраструктуры в целях обеспечения жилищного строительства в п.г.т. Новобурейский	26
Строительство социальной инфраструктуры для микрорайонов «Радужный» и «Обдорский» в г. Салехарде	27
Строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения жилищного строительства в Кольчугинском районе в г. Кольчугино	28
Строительство инженерной инфраструктуры в рамках жилого комплекса в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога в г. Тюмени	29
Строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения жилищного строительства в г. Хабаровске	30
Строительство (реконструкция) и эксплуатация трамвайной сети по маршруту «Станция метро «Купчино» – пос. Шушары – Славянка» на территории Санкт-Петербурга	31

СООТВЕТСТВИЕ ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЦЕЛЯМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ООН

ЦУР ООН



Хорошее здоровье и благополучие



Качественное образование



Чистая вода и санитария



Недорогостоящая и чистая энергия



Достойная работа и экономический рост



Индустриализация, инновация и инфраструктура



Уменьшение неравенства



Устойчивые города и населенные пункты



Партнерство в интересах устойчивого развития

Способ реализации целей

- Развитие социальной инфраструктуры, в том числе медицинских учреждений через привлечение частных средств для строительства, проектирования или реконструкции (далее – создание) объектов здравоохранения
- Развитие социальной инфраструктуры, в том числе образовательных учреждений, через привлечение частных средств для их создания
- Повышение качества и доступности воды за счет финансирования создания инфраструктуры, связанной с водоснабжением, водоотведением, очисткой воды и пр.
- Обеспечение всеобщего доступа к недорогому, надежному и современному энергоснабжению, в том числе реализуемому с использованием зеленых технологий, за счет финансирования создания объектов электроснабжения
- Обеспечение экономического роста за счет реализации проектов создания объектов инфраструктуры, которые являются основным драйвером роста экономики, в том числе за счет развития МСП на территории жилищных комплексов, и создание мультипликативного эффект бюджетных средств за счет привлечения частных инвесторов
- Финансирование создания объектов социальной инфраструктуры, объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, общественных пространств для граждан
- Содействие развитию и повышению привлекательности регионов с более низким уровнем экономического развития за счет реализации проектов в большинстве регионов России
- Сокращение неравенства в обществе за счет повышения доступности жилья и инфраструктуры
- Обеспечение всеобщего доступа к современному, безопасному и недорогому жилью и основным услугам, в том числе, в наименее развитых регионах
- Стимулирование партнерства между государственными органами, частными инвесторами и компаниями в рамках создания инфраструктуры



I. ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ



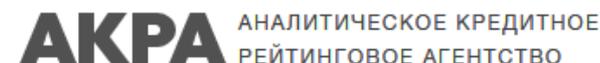
ВЫПУСКИ ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СОПФ «ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ»

Факторы инвестиционной привлекательности

- **Третий и четвертый выпуски облигаций** для финансирования комплексных инфраструктурных проектов, формирующих комфортную среду проживания
- **Соответствие принципам социальных облигаций** – стандартам в области ответственного инвестирования, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA)
- **Наивысшее кредитное качество** подтверждено рейтингом «AAA(RU)» от агентства АКРА
- **Уникальное кредитное усиление:**
 - Резервная линия от ДОМ.РФ
 - Поручительство ДОМ.РФ на все выплаты по облигациям
 - Залог прав требований по займу

«Социальная» верификация

- **Выпуски признаны социальными** (независимые заключения о соответствии от Эксперт РА)
- **Выпуски включены в Сектор устойчивого развития Московской Биржи** (сегмент «национальные проекты»)



18.10.2022

СОПФ

«Социальные»
купон 9,90%
срок 3,1 года

15 000 000 000 РУБ

21.12.2022

СОПФ

«Социальные»
купон 9,95%
срок 3,9 года

10 000 000 000 РУБ



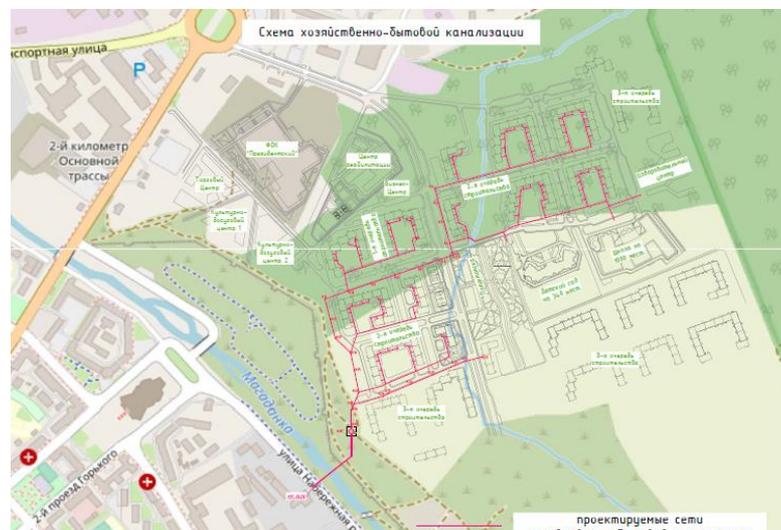
II. ОДОБРЕННЫЕ ПРОЕКТЫ ЗА 2022 Г.



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

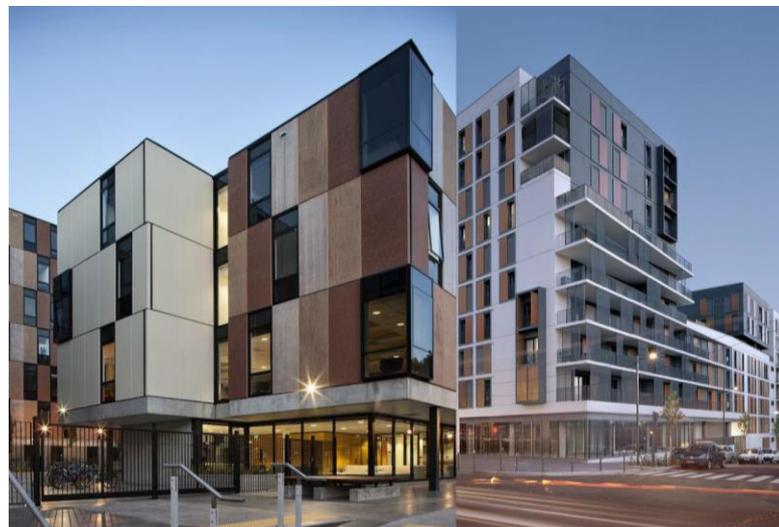
Заемщик	ООО «Магаданская инфраструктурная концессия-2»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок: 317 тыс. кв. мОбщая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">Жилая: 91,9 тыс. кв. мКоммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">Водоснабжение: магистральный трубопровод, квартальная распределительная и внутриплощадочная сети, водопроводные вводыВодоотведение: канализационный коллектор, внутриплощадочная сеть, участки канализационной сети, канализационная насосная станция
Срок реализации проекта	2021-2038 гг. /строительство
Сумма займа	2,3 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">Поручительство поручителя и генерального подрядчикаЗалог долейЗалог прав требованияИпотекаЗалог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «КВАРТАЛ ЗВЕЗДНЫЙ» В Г. ЯКУТСКЕ

Республика Саха (Якутия)

Заемщик	АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство»
Адрес	Республика Саха (Якутия), г. Якутск
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 3,2 га на праве аренды АО СЗ «РИА»▪ Общая площадь: 3,2 га<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 350 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Социальная инфраструктура, в том числе<ul style="list-style-type: none">— Школа на 990 мест— Поликлиника на 600 посещений в смену
Срок реализации проекта	2022-2025 гг. / проектирование проекта
Сумма займа	2,7 млрд руб. на социальную инфраструктуру
Обеспечение займа	100% гос. гарантия Республики Саха (Якутия)



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

Заемщик	ООО «Магаданская спортивная концессия-2»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок: 317 тыс. кв. мОбщая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">Жилая: 91,9 тыс. кв. мКоммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">Спортивно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном с общей вместимостью около 820 чел.Лыжный стадион с общей вместимостью около 600 чел.
Срок реализации проекта	2021-2035 гг. / строительство
Сумма займа	2,1 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">Поручительство поручителя и генерального подрядчикаЗалог долейЗалог прав требованияИпотекаЗалог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

Заемщик	ООО «Магаданская социальная концессия»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">■ Земельный участок: 317 тыс. кв. м■ Общая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 91,9 тыс. кв. м— Коммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">■ Многопрофильный центр реабилитации на 50 мест в городе Магадане
Срок реализации проекта	2021-2035 гг. / строительство
Сумма займа	1,2 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя и генерального подрядчика■ Залог долей■ Залог прав требования■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

Заемщик	ООО «Магаданская образовательная концессия-2»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 317 тыс. кв. м▪ Общая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 91,9 тыс. кв. м— Коммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Общеобразовательная школа на 1 000 мест▪ Образовательный центр на 657 мест для учащихся дошкольного и школьного возраста, а также людей с ограниченными возможностями▪ Образовательный центр для одаренных детей и молодежи на 200 мест
Срок реализации проекта	2021-2036 гг. / строительство
Сумма займа	10,6 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ Поручительство поручителя и генерального подрядчика▪ Залог долей▪ Залог прав требования▪ Ипотека▪ Залог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

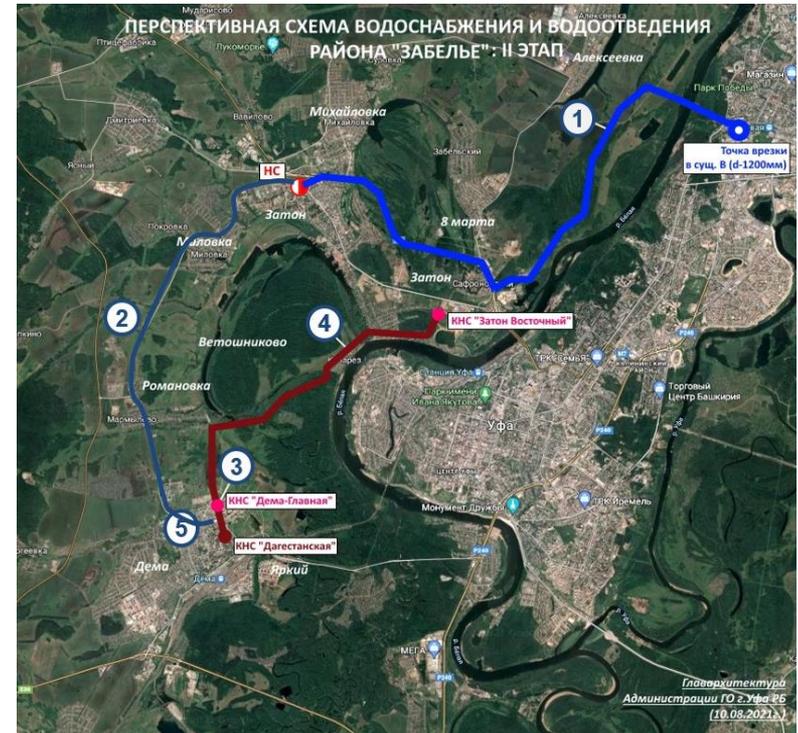
Заемщик	ООО «Магаданская образовательная концессия-1»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 317 тыс. кв. м▪ Общая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">– Жилая: 91,9 тыс. кв. м– Коммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Детский сад на 340 мест на территории микрорайона «Гороховое поле»
Срок реализации проекта	2021-2035 гг. / строительство
Сумма займа	1,0 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ Поручительство поручителя и генерального подрядчика▪ Залог долей▪ Залог прав требования▪ Ипотека▪ Залог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА ТЕРРИТОРИИ «ЗАБЕЛЬЕ» В Г. УФЕ

Республика Башкортостан

Заемщик	АО «Республиканская коммунальная компания»
Адрес	Территория «Забелье» (II этап) городской округ г. Уфа Республики Башкортостан
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок: 13 000 гаПланируемый ввод жилья:<ul style="list-style-type: none">Жилая: 9 240 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Сети и сооружения объектов водоснабжения и водоотведения
Срок реализации проекта	2022-2026 гг. / изыскания по земле, подготовка к проектированию
Сумма займа	8,4 млрд руб. на строительство инженерной инфраструктуры
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">100% гос. гарантия Республики БашкортостанЗалог объектов инфраструктуры по завершении строительстваЗалог долейЗалог прав требований



СТРОИТЕЛЬСТВО ОБХОДА Г. ТОЛЬЯТТИ С МОСТОВЫМ ПЕРЕХОДОМ ЧЕРЕЗ Р. ВОЛГУ В СОСТАВЕ МЕЖДУНАРОДНОГО ТРАНСПОРТНОГО МАРШРУТА «ЕВРОПА-ЗАПАДНЫЙ КИТАЙ»

Самарская область

Заемщик	АО «Концессионная компания «Обход Тольятти» входит в группу компаний АО «ДСК Автобан»
Основные ТЭПы по Проекту	<ul style="list-style-type: none">▪ Категория автомобильной дороги – IБ▪ Протяженность – 99,3 км (в том числе мост через реку Волга – 3,7 км)▪ Полос движения – 4 шт.
Эффект от проекта на ввод жилья	Планируемый ввод жилья в период 2024-2028 гг. – 11 156 тыс. кв. м
Сроки и статус реализации проекта	<ul style="list-style-type: none">▪ 4 кв. 2019 г. – 3 кв. 2039 г.<ul style="list-style-type: none">– Плановый ввод объекта – 4 кв. 2023 г.▪ Строительная готовность:<ul style="list-style-type: none">– 1 этап – 57%– 2-5 этапы – 61%
Бюджет проекта	146,5 млрд руб. с НДС (в т.ч. капитальные затраты – 140 млрд руб.)
Сумма займа	24,2 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ Поручительство АО «ДСК Автобан»▪ Залог 100% акций Заемщика▪ Залог прав требования по концессионному соглашению▪ Залог прав требования по договорам подряда и банковским гарантиям▪ Залог прав по договорам счетов по Проекту▪ Залог прав требования по акционерным займам



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА УЛ. УКРАИНСКАЯ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА В Г. НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Нижегородская область

Заемщик	АО «СЗ НО «Дирекция по строительству»
Адрес	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Украинская
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок на основе публичного сервитута▪ Общая площадь: 347 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Магистральный коллектор ливневой канализации диаметром до 1000 мм▪ Магистральный коллектор дренажной канализации диаметром до 1000 мм▪ Локальные очистные сооружения
Срок реализации проекта	2022-2025 гг.
Сумма займа	1,44 млрд руб.
Обеспечение займа	100% государственная гарантия, Нижегородская область



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖК «ГОРОХОВОЕ ПОЛЕ» В Г. МАГАДАНЕ

Магаданская область

Заемщик	ООО «Магаданская спортивная концессия-1»
Адрес	Магаданская область, г. Магадан, мкрн. Гороховое поле
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 317 тыс. кв. м▪ Общая площадь: 101 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 91,9 тыс. кв. м— Коммерческая: 9,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Всесезонный трамплинный комплекс для подготовки спортивного резерва в г. Магадане
Срок реализации проекта	2021-2035 гг. / строительство
Сумма займа	1,1 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ Поручительство поручителя и генерального подрядчика▪ Залог долей▪ Залог прав требования▪ Ипотека▪ Залог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. Н. СОТНИКОВА В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Пятая концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николая Сотникова в Кировском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 198,2 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 1 100 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	466,4 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. БОЛЬШАЯ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Тридцать четвертая концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая в Ленинском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 170,0 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 825 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	400,0 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. СПОРТИВНАЯ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Тридцать шестая концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Спортивная в Ленинском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 182,3 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 1 100 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	428,9 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Тридцать пятая концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Пролетарская в Октябрьском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 198,1 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 1 100 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	466,1 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. Т. СНЕЖИНОЙ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Тридцать третья концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Татьяны Снежиной в Октябрьском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 127,5 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 550 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	300,0 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЛ. В. ШЕВЕЛЕВА В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирская область

Заемщик	ООО «Тридцать вторая концессионная компания «Просвещение»
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Виктора Шевелева в Кировском районе
Площадь объектов	Вводимая площадь жилья – 186,4 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	Общеобразовательная школа на 1 100 мест
Срок реализации проекта	2022-2023 гг.
Сумма займа	438,6 млн руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Поручительство поручителя, генерального подрядчика, поставщика оборудования, технического заказчика■ Залог прав требования по независимым гарантиям, по соглашению, по договору генерального подряда■ Ипотека■ Залог прав по залоговым счетам, залог долей в уставном капитале, залог прав по акционерному займу



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ И ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ЖК «ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ» В Г. ВОРОНЕЖ

Воронежская область

Заемщик	ООО «СЗ «Монтажник» (ДСК)
Адрес	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шишкова, ул. Загоровского
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 52 га на праве аренды▪ Общая площадь: 543 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 526 тыс. кв. м— Коммерческая: 17 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Магистральные и внутриквартальные сети<ul style="list-style-type: none">— Объекты энергетического хозяйства— Объекты водоотведения— Объекты водоснабжения— Объекты теплоснабжения— Объекты дорожной инфраструктуры
Срок реализации проекта	2022-2024 гг. / строительство
Сумма займа	1,3 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ 90% гос. гарантия Воронежской области▪ 10% поручительство АО «ДОМ.РФ»▪ Залог прав требований



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ И ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ЖК «ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ» В Г. ВОРОНЕЖ

Воронежская область

Заемщик	ООО СЗ «Выбор-Запад» (ГК Выбор)
Адрес	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Шишкова, ул. Загоровского
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 52 га на праве субаренды▪ Общая площадь: 80,2 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 76,6 тыс. кв. м— Коммерческая: 3,6 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Магистральные и внутриквартальные сети<ul style="list-style-type: none">— Объекты энергетического хозяйства— Объекты водоотведения— Объекты водоснабжения— Объекты теплоснабжения— Объекты дорожной инфраструктуры
Срок реализации проекта	2022-2023 гг. / строительство
Сумма займа	0,6 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ 90% гос. гарантия Воронежской области▪ 10% поручительство АО «ДОМ.РФ»▪ Залог прав требований



СТРОИТЕЛЬСТВО ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В П.Г.Т. НОВОБУРЕЙСКИЙ

Амурская область

Заемщик	АО «Концессионная компания «БТС-МОСТ»
Адрес	Амурская область, от имени которой выступает Министерство транспорта Амурской области
Протяженность объектов	3,13 км (в том числе путепровод – 0,11 км)
Возводимая инфраструктура	Строительство путепровода через транссибирскую железную дорогу в п.г.т. Новобурейский
Срок реализации проекта	Общий срок реализации: 3 кв. 2022 г. – 2 кв. 2032 г. <ul style="list-style-type: none">■ Плановый ввод объекта – 4 кв. 2024 г.■ Строительная готовность – 0%
Сумма займа	1,68 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">■ Залог 100% долей УК Концессионера■ Залог прав требования по Концессионному соглашению■ Залог прав требования по договору генерального подряда■ Залог права аренды земельных участков■ Залог прав по залоговым счетам



СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ МИКРОРАЙОНОВ «РАДУЖНЫЙ» И «ОБДОРСКИЙ» В Г. САЛЕХАРДЕ

Ямало-Ненецкий автономный округ

Заемщик	АО «ЯмалСтройИнвест»
Адрес	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Обдорский и Радужный
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок 1: 1,3 гаЗемельный участок 2: 3,2 га
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">Детский сад на 240 местШкола на 800 мест
Срок реализации проекта	2022-2031 гг.
Сумма займа	3,84 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">100% гос. гарантия Ямало-Ненецкого автономного округаЗалог земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на земельном участкеЗалог объектов по завершении строительства



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КОЛЬЧУГИНСКОМ РАЙОНЕ В Г. КОЛЬЧУГИНО

Владимирская область

Заемщик	ООО «Владимиртеплогаз»
Адрес	Владимирская область, Кольчугинский район, г. Кольчугино
Площадь объектов	Земельные участки: 1,1 га
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Блочно-модульные газовые котельные суммарной мощностью 118,83 МВт▪ Сети теплоснабжения протяженностью 45 км
Срок реализации проекта	2022-2037 гг.
Сумма займа	2,7 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ 100% гос. гарантия Владимирской области▪ Залог земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на земельном участке▪ Залог объекта по завершении строительства



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В СТОРЕ УЛИЦ МОСКОВСКИЙ ТРАКТ И ОКРУЖНАЯ ДОРОГА В Г. ТЮМЕНИ

Тюменская область

Заемщик	АО «ТОДЭП»
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт и Окружная дорога
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Земельный участок: 9,3 га▪ Общая площадь: 151,0 тыс. кв. м<ul style="list-style-type: none">— Жилая: 92,5 тыс. кв. м— Нежилая: 7 тыс. кв. м
Возводимая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">▪ Магистральные инженерные сети▪ Внутриплощадочные инженерные сети▪ Блочно-модульная котельная
Срок реализации проекта	2022-2028 гг.
Сумма займа	0,8 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">▪ 90% гос. гарантия Тюменская область▪ 10% поручительства АО «ДОМ.РФ»▪ Залог прав требований по договору займа с Застройщиком▪ Залог прав требований по счету поступлений по договору займа с Застройщиком



СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. ХАБАРОВСКЕ

Хабаровский край

Заемщик	ООО «ИКС - Хабаровск»
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Суммарная протяженность объекта: 10 600 м (площадь: 191,5 га)Общая площадь вводимого жилья: 1 500 000 кв. м«Ореховая сопка» (207 га), 6-7 микрорайон (34 га)
Возводимая инфраструктура	Строительство новой тепломагистрали для подключения микрорайона «Ореховая Сопка»
Срок реализации проекта	2022-2037 гг.
Сумма займа	2,22 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">Залог долей в СПКЗалог прав требования по договорамЗалог прав по залоговым счетамУсловное поручительство Участника Заемщика на сумму максимального годового платежа по телу и процентам задолженностиПоручительство генерального подрядчика, поставщика оборудования в случае их аффилированности с Заемщиком



СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЯ) И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ТРАМВАЙНОЙ СЕТИ ПО МАРШРУТУ «СТАНЦИЯ МЕТРО «КУПЧИНО» – ПОС. ШУШАРЫ – СЛАВЯНКА» НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

г. Санкт-Петербург

Заемщик	ООО «БалтНедвижСервис»
Адрес	г. Санкт-Петербург, Пушкинский район
Площадь объектов	<ul style="list-style-type: none">Трамвайная сеть (21 км)Трамвайное депо (7 000 кв. м)Подвижной состав (22 шт.)
Возводимая инфраструктура	Строительство (реконструкция) и эксплуатация трамвайной сети по маршруту «Станция метро «Купчино» – пос. Шушары – Славянка» на территории Санкт-Петербурга
Срок реализации проекта	2022-2035 гг.
Сумма займа	17,4 млрд руб.
Обеспечение займа	<ul style="list-style-type: none">Поручительство генерального подрядчика, технического заказчика в случае их аффилированностиЗалог долейЗалог прав требованияЗалог прав по залоговым счетам



Москва, Воздвиженка, 10

<https://сопф.дом.рф>

<https://дом.рф/облигации> на финансирование инфраструктуры

e-mail: infra_projects@domrf.ru

Декабрь 2022



Инфраструктурное меню для регионов



Инструмент инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) рассматривается Правительством РФ как один из важных антикризисных механизмов поддержки регионов. Директор Департамента межбюджетных отношений Минфина России **Лариса Александровна ЕРОШКИНА** констатирует большой интерес субъектов РФ к этой новации.

На период 2021–2025 годов регионам полностью распределен 1 триллион рублей бюджетных кредитов. При этом распределение бюджетных кредитов осуществлено пропорционально численности населения с учетом уровня долговой нагрузки.

В рамках первого транша поддержки в сумме 500 миллиардов рублей все заявленные регионами проекты, предлагаемые к реализации за счет бюджетных кредитов как в рамках лимитов, так и на основании проведенного конкурса, поддержаны. Что касается второго транша на 500 миллиардов рублей, то соответствующие региональные проекты в настоящее время активно рассматриваются заинтересованными федеральными органами государственной власти. Кроме того, в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов начата реализация отдельных проектов, направленных на выполнение поручений Президента Российской Федерации. Отмечу, что в текущем году предусмотрена возможность внесения изменений в ранее одобренные проекты или полная их замена.

Если говорить об отраслевой принадлежности проектов, то в основном регионы направляют средства в объекты транспортной, инженерной и дорожной инфраструктуры. Все проекты детально рассматриваются Минфином России на предмет окупаемости и соответствия нормам Бюджетного кодекса. По результатам готовятся заключения для дальнейшего одобрения Правительством Российской Федерации.

— Сколько субъектов РФ охвачено данным инструментом? В целом сколько дополнительных средств получат регионы до конца года?

— Лимит бюджетных кредитов распределен 84 регионам. В целях равномерного распределения нагрузки на региональные бюджеты принято решение о пропор-

— Лариса Александровна, много ли поступает заявок на получение инфраструктурных бюджетных кредитов? Каково их качество с точки зрения соответствия установленным требованиям?

— Регионы проявили значительный интерес к этому новому финансовому инструменту. Кредиты предоставляются на привлекательных условиях: это длительный срок использования (15 лет), комфортная ставка — три процента годовых, погашение начиная с третьего года предоставления. Среди основных условий предоставления данных кредитов — окупаемость проектов, наличие внебюджетных источников и соответствие регионального бюджета нормам бюджетного законодательства.

циональном предоставлении бюджетных кредитов — по 250 миллиардов рублей ежегодно в 2022–2025 годах.

В соответствии с графиками предоставления бюджетных кредитов, на начало июля бюджетам 66 регионов перечислены средства в сумме 85,7 миллиарда рублей, при этом их кассовое освоение составило 48 миллиардов рублей.

— Планируется ли дальнейшее расширение либо трансформация этого механизма с учетом повышенного спроса регионов?

— Инфраструктурные бюджетные кредиты — это совершенно новый механизм, рассчитанный на поэтапное 5-летнее предоставление и значительный объем финансирования. При этом не стоит забывать о мерах, направленных на проведение регионами взвешенной долговой политики, которые длительное время предпринимаются федеральным центром. Предоставление основного объема кредитов только начато в текущем году, поэтому пока целесообразно посмотреть, как работает данный механизм, каковы его эффективность и результативность.

— Согласно утвержденной методике, Минфин России при подготовке своих заключений оценивает в том числе окупаемость проектов в 15-летнем периоде. Как происходит эта оценка? Ко всем ли проектам она применяется?

— Оценка инфраструктурных проектов осуществляется на основе методики, одобренной Президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации. В рамках лимитного отбора Минфином России поддерживаются проекты, у которых значение регионального эффекта должно быть положительным, — то есть дополнительные налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета региона от реализации инфраструктурного проекта за 15 лет должны превышать объем средств, направленных регионом на погашение и обслуживание инфраструктурного бюджетного кредита. Помимо окупаемости проектов Мин-

фин России акцентирует внимание на соответствии параметров бюджета региона и размера государственного долга требованиям бюджетного законодательства Российской Федерации с учетом реализации инфраструктурных проектов.

Формы Минфина России, предусматривающие отражение необходимых данных для оценки окупаемости проекта и соответствия параметров бюджета региона бюджетному законодательству Российской Федерации, были доведены до регионов, а также размещены на официальном сайте Минфина России. Отсутствие форм в составе заявки региона на отбор проектов является основанием для отказа в рассмотрении заявки региона и представления положительного заключения Минфина России.

Аналогичный подход к рассмотрению заявок региона сохраняется и в рамках конкурсного отбора проектов. Однако в случае конкурсного отбора значение регионального эффекта обязательно должно превышать единицу, то есть в данном случае применяется соотношение дополнительных налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета региона от реализации инфраструктурного проекта за 15 лет и объема средств, направленных регионом на погашение и обслуживание инфраструктурного бюджетного кредита. Это необходимо для дальнейшего ранжирования проектов и отбора более эффективных.

— Одно из недавних антикризисных решений правительства связано с реструктуризацией бюджетных кредитов регионов. Используется ли уже этот механизм? О каких объемах средств может идти речь?

— Речь идет о еще одном механизме поддержки регионов — возможности направления средств, высвобождаемых в рамках продления программы реструктуризации задолженности бюджетных кредитов, на выполнение инженерных изысканий, проектирование, экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий,

строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, а также на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в целях реализации новых инвестиционных проектов.

В 2020–2022 годах Правительство РФ приняло ряд решений по изменению сроков погашения реструктурированной задолженности с переносом их на более поздний срок. Благодаря этому у регионов появились высвобождаемые средства, объем которых на период 2021–2024 годов составляет 686 миллиардов рублей. Из них на реализацию новых инвестиционных проектов в настоящее время одобрено направление 38% высвобождаемых средств.

Приоритетными сферами реализации новых инвестиционных проектов для регионов стали: жилищное строительство, обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, ЖКХ. При этом отмечу, что при направлении высвобождаемых средств на новые инвестиционные проекты у регионов есть возможность списать задолженность по бюджетным кредитам на сумму доходов от реализации проектов, поступивших в федеральный бюджет.

Сейчас эта программа начинает работать. Регионы, направившие в 2021 году высвобождаемые средства на реализацию новых инвестиционных проектов, уже обратились в Минфин России с просьбой о списании реструктурированной задолженности.

Вместе с тем в текущем году расширены направления использования высвобождаемых от реструктуризации бюджетных кредитов средств. К их числу отнесены мероприятия, связанные с предотвращением влияния изменения геополитической обстановки и ухудшения экономической ситуации на развитие отраслей экономики и финансового сектора, финансирование региональных проектов.

Подготовил М. А. ЦУЦИЕВ

Регионы получили инфраструктурные кредиты, но не торопятся их осваивать

Президент РФ не раз указывал на то, что, несмотря на крайне непростую текущую ситуацию, очень важно продолжать реализовывать мероприятия, нацеленные на долгосрочное развитие российских регионов. Федеральный проект «Инфраструктурное меню» из их числа. О том, как субъекты РФ сегодня используют финансовые инструменты, предложенные «Инфраструктурным меню», шла речь на круглом столе в Совете Федерации.



ства РФ о внесении изменений в Правила отбора инфраструктурных проектов¹, — отметил сенатор. — Теперь у регионов появилась возможность осуществлять замену проекта, на который предоставлен инфраструктурный кредит, или изменять его отдельные параметры». Он также считает, что необходимо продолжить корректировать условия предоставления инфраструктурных бюджетных кредитов регионам, в частности смягчить требования к экономическому и бюджетному эффектам инвестиционных проектов. По мнению спикера, сегодня они очень жесткие. Кроме того, важно минимизировать риски реализации тех проектов, которые связаны с импортным оборудованием и комплектующими.

Председатель Комитета СФ по бюджету и финансовым рынкам **А. Д. Артамонов** напомнил, что по итогам мартовского совещания о мерах социально-экономической поддержки регионов Президент РФ рекомендовал главам субъектов РФ создать и лично возглавить оперативные штабы по обеспечению устойчивого развития. «Задача долгосрочного развития остается в приоритете, — подчеркнул сенатор. — Инфраструктура — один из ключевых показателей качества жизни человека и фактор развития бизнеса и экономики».

В настоящее время предусмотрены различные механизмы государственной поддержки реализации инфраструктурных проектов. Но в центре внимания находится комплекс мер, включенных в федеральный проект «Инфраструктурное меню». По мнению Артамонова, инстру-

менты «Инфраструктурного меню» позволят достичь целей долгосрочного развития в условиях ограниченности бюджетного финансирования и достаточно значительных объемов задолженности у регионов.

Инструменты «Инфраструктурного меню»

Все инструменты проекта направлены на привлечение льготного финансирования. Они во многом новые для большинства субъектов РФ. Ранее регионы на реализацию конкретных объектов получали, как правило, безвозмездную поддержку из центра. В «Инфраструктурном меню» впервые заложена модель, при которой территориям средства предоставляются на возвратной основе.

Одним из инструментов комплекса господдержки являются инфраструктурные бюджетные кредиты. «Мы положительно оцениваем решение Правитель-

Следующий инструмент «Инфраструктурного меню» — реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестпроектов. Говоря о нем, сенатор подчеркнул, что у регионов появилась возможность более активно использовать высвобождаемые в рамках реструктуризации бюджетных кредитов средства, в том числе на финансирование объектов инфраструктуры для новых инвестпроектов в сельском хозяйстве, туризме, обрабатывающих производствах, добыче полезных ископаемых (кроме нефти и газа), жилищном и дорожном строительстве.

Финансирование объектов инфраструктуры с использованием облигаций (с субсидированием купонного дохода по ним) — еще один значимый инструмент

¹ Утверждены постановлением Правительства РФ от 14 июля 2021 года № 1189.

«Инфраструктурного меню». Он, по словам Артамонова, только набирает обороты. «Планируемый объем программы составляет 150 миллиардов рублей, сегодня облигаций выпущено на 20 миллиардов рублей», — рассказал сенатор.

Инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру (программа модернизации городского электротранспорта), предоставление средств Фонда национального благосостояния фонду ЖКХ для финансирования строительства, реконструкции и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, также включены в федеральный проект. По словам сенатора, в целом на весь период реализации «Инфраструктурного меню» до 2030 года планируется направить бюджетные и внебюджетные средства в объеме порядка 2 триллионов рублей. «При этом эффект от “Инфраструктурного меню” ожидается как в виде дополнительных поступлений в бюджет, так и в виде квадратных метров вводимого жилья, новых рабочих мест, — подчеркнул сенатор. — Все эти инструменты должны сделать вклад и в обеспечение финансовой стабильности российских регионов».

Учиться работать с «Инфраструктурным меню»

А. А. Шевченко, председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, отметил, что применяемый сегодня механизм безвозмездного финансирования не может полностью решить комплексные задачи по инфраструктурному развитию российских регионов. Набор финансовых инструментов, разработанных Правительством РФ, позволит направить преимущественно именно возвратные средства на реализацию экономически эффективных и социально значимых проектов. При этом, по словам Шевченко, федеральный уровень власти готов предоставить регионам сильную финансовую поддержку. «Так, по информации Правительства РФ, в ближайшие годы регионы получат около 650 миллиардов рублей через инфраструктурные бюджетные кредиты и инфраструктурные облигации. Привлечение такого колоссального финансового ресурса позволит субъектам РФ решить поставленные задачи», — полагает спикер.

В то же время, по мнению Шевченко, стоит учитывать и то, что действенность новых инструментов напрямую зависит от эффективности системы регионального управления и создания необходимой нормативной правовой базы в субъектах РФ. Сенатор убежден, что сегодня положительный опыт регионов по использованию этих инструментов необходимо транслировать на всех площадках. Также важной частью работы в рамках федерального проекта Шевченко назвал обучение региональных специалистов грамотно использовать новые финансовые инструменты.

Деньги надо тратить

Первый заместитель министра финансов РФ **Л. В. Горнин** заострил внимание на проблемах реализации «Инфраструктурного меню». «Есть определенные вопросы по культуре бюджетного планирования кассового освоения средств бюджетных инфраструктурных кредитов. — отметил Горнин. — При этом кассовое исполнение мы рассматриваем не как саму цель, а в большей степени как индикатор, показатель выполнения физических объемов мероприятий инфраструктурных проектов». По словам замминистра, по состоянию на 14 апреля по тем графикам, которые были определены самостоятельно субъектами РФ, Минфин профинансировал практически 41 миллиард рублей 38 регионам. Кассовое же исполнение составляет 16 миллиардов рублей, или 41%. «Возникают обоснованные вопросы: зачем регионы устанавливают графики, при которых не могут израсходовать полученные средства? Насколько субъекты РФ могут позволить себе обслуживать госдолг, платить проценты по инфраструктурным бюджетным кредитам, хоть и небольшие — три процента, в то время как деньги лежат мертвым грузом? — недоумевал спикер. — Здесь мы, я думаю, совместно будем решать выявленную проблему». Он также напомнил, что в рамках второго транша инфраструктурных бюджетных кредитов на 2024–2025 годы одобрены кредиты на сумму 314 миллиардов рублей. Большой объем средств предусмотрен для Красноярского края, Краснодарского края, Нижегородской, Челябинской областей.

По словам замминистра, сегодня в Минфин и Минстрой России идет поток документации, связанной с изменением проектов. Некоторые изменения обоснованы, поскольку в них фигурирует импортное оборудование, но, как подчеркнул Горнин, неизменной частью проекта является его эффективность. «Мы должны видеть источники возврата бюджетных кредитов, то есть дополнительные доходы, которые были задекларированы при защите инфраструктурного проекта и которые декларируются сейчас, при изменении проекта», — отметил представитель финансового ведомства.

В рамках реструктуризации задолженности бюджетных кредитов запланирован большой ресурс — 629 миллиардов рублей с 2021 по 2024 год. По словам спикера, у всех субъектов РФ были предусмотрены источники возврата бюджетных кредитов, то есть в наличии реально высвобождающиеся ресурсы, которые могут быть направлены на решение проблем. Тем более что спектр использования таких средств расширяется. Это и инженерные изыскания, проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства. «К сожалению, сегодня субъекты РФ не очень активно используют данный инструмент, — заявил замминистра. — Штабом² одобрены проекты 66 регионам на 215 миллиардов рублей».

Первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ **А. Н. Ломакин** также выразил беспокойство в отношении темпов освоения средств инфраструктурных кредитов, полученных регионами. «Мы видим слабую работу в регионах по освоению денежных средств. Освоение порядка 40 процентов недопустимо. Это я сейчас говорю про инфраструктурные бюджетные кредиты. К сожалению, по всем остальным бюджетным инструментам такая же динамика», — сообщил замминистра. Он напомнил, что у регионов есть возможность опережающего освоения выделяемых бюджетных средств. Также спикер обратился к сенаторам, чтобы те подключились к контролю освоения денег регионами.

О. В. ИЗУТОВА

² Правительственная комиссия по региональному развитию.

ПРЕДПОСЫЛОК К ТОМУ, ЧТОБЫ ПРОЕКТЫ ДЕФОЛТИЛИСЬ, МЫ НЕ ВИДИМ*

О промежуточных итогах реализации программы льготного кредитования строительства инфраструктуры

А.А. Аксаков, директор подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ

Директор подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ Александр Аксаков в интервью “Ъ” рассказал о промежуточных итогах реализации программы льготного кредитования строительства инфраструктуры, возможных антикризисных мерах в условиях закрытых рынков капитала, а также о перспективах развития этого механизма.

— Механизм инфраструктурных облигаций фактически запущен с середины 2021 года. Сколько займов в рамках этой программы уже выдано?

— На текущий момент одобрено 14 проектов в восьми регионах на общую сумму 27,9 млрд руб. Надо понимать, что все эти проекты очень масштабные и рассчитаны на длительный срок реализации. Сейчас уже ведется финансирование по одному проекту — в Тульской области будет создана инфраструктура для микрорайона «Новая Тула». В ближайшее время начнется выделение средств еще нескольким.

В целом, хоть механизм был запущен почти год назад, в активную фазу он вошел недавно. Во-первых, определенное время после принятия постановления правительства о внедрении инфраструктурных облигаций 31 декабря 2020 года потребовалось для создания необходимой финансовой инфраструктуры, структурирования и одобрения первых проектов. Однако в целом этот процесс шел быстрее, чем можно было ожидать. Во-вторых, довольно много времени порой уходило на подготовительную работу с регионами, застройщиками, инвесторами. Механизм действительно сложный, а уровень компетенций на местах разный.

— Сколько жилья эти займы позволят построить?

— Речь идет примерно о 2,2 млн кв. м жилья, которые благодаря одобренным займам будут обеспечены необходимой инфраструктурой. Надо понимать, что мы финансируем не само жилье, а инфраструктуру, тем самым стимулируя его ввод,— понятное дело, что «коробка» без дорог, инженерных сетей и социальных объектов непривлекательна для людей. Поэтому для нас важен комплексный подход, чтобы в рамках проектов создавались комфортные условия для граждан и, конечно, улучшалось качество городской среды.

— Видите ли вы со стороны застройщиков рост спроса на поддержку?

— Безусловно, на фоне макроэкономических факторов, волатильности ключевой ставки и высокого уровня неопределенности спрос на инфраструктурные облигации возрос. Стандартно, если бы застройщик финансировался за счет рыночного банковского кредита, скорее всего, могли возникнуть сложности с экономикой проекта: чтобы вернуть затраты на создание инфраструктуры, пришлось бы либо добавлять собственные средства, снижая экономическую привлекательность проекта, либо закладывать расходы в цену квадратного метра. Преимущество механизма в том, что он позволяет финансировать объекты инженерной, социальной, дорожной, туристической, ИТ-инфраструктуры на льготных условиях. Когда мы структурируем проект и обсуждаем его условия с регионами и застройщиками, мы фиксируем пониженную процентную ставку на весь срок его реализации.

— Первое размещение облигаций СОПФ «Инфраструктурные облигации», «дочки» ДОМ.РФ, для финансирования инфраструктуры на 10 млрд руб. состоялось в сентябре, второе — на такую же сумму — в декабре. Изначально говорилось о планах по выпуску облигаций на 30 млрд руб. в 2021 году. Почему фактический выпуск оказался меньше?

* Аксаков А.А. «Предпосылок к тому, чтобы проекты дефолтились, мы не видим»: [о промежуточных итогах реализации программы льготного кредитования строительства инфраструктуры] / А.А. Аксаков, беседовал Е. Крючкова // Коммерсантъ. - 2022. - № 88р. - 23 мая. - С.2

— Эта цифра звучала до того, как все необходимые нормативно-правовые акты были приняты. Фактически ключевой показатель эффективности на 2021 год был на уровне 20 млрд руб. Логично выпускать облигации, исходя из ожидаемой потребности в финансировании, а размещать бумаги на 30 млрд руб. без проектов на такую сумму, просто впустую платить купон — бессмысленно. Когда мы понимаем, что набирается некая критическая масса проектов, которые требуют финансирования, мы размещаем облигации.

— *Сколько облигаций было выкуплено?*

— Облигации на все 20 млрд руб. выкуплены инвесторами — у нас абсолютно рыночные выпуски, что редкость для российского рынка капитала, где чаще всего банки-организаторы выступают и в качестве ключевых инвесторов. Оба выпуска отмечены широкой и диверсифицированной инвесторской базой, включая как розничных, так и российских и международных институциональных инвесторов. Символический объем бумаг купил и банк ДОМ.РФ, который выступал организатором размещения, для маркетинга и возможности поддержать вторичную ликвидность. Мы считаем, что выпуски прошли очень успешно. Дебютное размещение даже было признано Cbonds лучшим социальным выпуском 2021 года.

— *Когда ожидается следующий выпуск и в каком объеме?*

— В этом году очень сложно планировать — многое зависит от рынков капиталов, насколько они будут открыты и активны. Кроме того, у нас есть большой объем проектов в проработке — более 50 инициатив на сумму около 250 млрд руб. Но, естественно, существует воронка — то есть часть проектов по той или иной причине отваливается, например из-за несоответствия требованиям программы или из-за отказа инвестора или региона от их реализации. Те проекты, которые доходят до конца, проходят полную экспертизу — после чего они выносятся на одобрение правительственной комиссии по региональному развитию. В зависимости от того, сколько проектов получают такое одобрение к середине года, мы будем принимать решения по дальнейшим выпускам облигаций.

Надо также понимать, что одобренные сейчас проекты на 27,9 млрд руб. — это лимит финансирования на весь срок реализации этих проектов. Однако выборку этих средств мы не контролируем — деньги нужны застройщикам не сразу, обычно они расходуются за два-три года, а иногда и за пять лет — в зависимости от проекта. Сейчас в силу объективных причин по многим проектам наблюдаются задержки строительства, связанные с тем, что нужно искать замену некоторым стройматериалам и перестраивать нарушенные логистические цепочки. Думаю, что с учетом масштабных проектов, которые у нас есть в проработке, скорее всего, застройщики выберут тот объем средств, который у нас уже размещен, — 20 млрд руб. Кроме того, на этот год мы ставим цель одобрить минимум 45 млрд руб. лимитов, хотя надеюсь, что этот показатель мы перевыполним.

— *Рост геополитической напряженности привел к фактическому закрытию внешнего и внутреннего рынков капитала для отечественных компаний. Как это сказалось на программе инфраструктурных облигаций?*

— Поскольку рынки капиталов если не совсем закрыты, то как минимум прикрыты, мы рассматриваем несколько способов привлечения дополнительных средств. Во-первых, это новые выпуски облигаций, которые могут состояться, скорее всего, во второй половине года, — эту возможность, повторюсь, мы рассмотрим, если будем видеть дополнительную потребность в финансировании проектов. Уже есть определенные сигналы, что ситуация на рынке стабилизируется, пошли даже первые эмиссии — ближе ко второй половине года, думаю, появятся окна для новых размещений. Если бы мы сейчас вышли на рынки, не факт, что можно было бы разместить облигации по привлекательной ставке, — у инвесторов нет аппетита на финансовые инструменты в нестабильных условиях. При более стабильной макроэкономической ситуации проблем быть не должно. Тем более сейчас, когда покупка зарубежных активов, по сути, сильно ограничена для всех инвесторов — и физлиц, и банков, и пенсионных фондов, и страховых компаний, а ликвидность, деньги в экономике есть, — спрос на внутренние финансовые инструменты, в нашем понимании, должен вырасти.

Второй вариант — привлечение средств ДОМ.РФ. Это опция, которую мы рассматриваем как альтернативный источник фондирования. Для регионов и застройщиков нет разницы, где мы получаем средства, им важно, что они получают льготное финансирование. Сейчас программа структурирована таким образом: есть Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» (СОПФ), 100-процентная «дочка» ДОМ.РФ, которая выпускает облигации, а потом выдает

средства и получает субсидию на покрытие разницы процентной ставки. Мы предлагаем дать СОПФ возможность привлекать заемные средства от ДОМ.РФ, также получая субсидию на разницу между рыночной и пониженной ставками, и выдавать их застройщикам на льготных условиях. Речь идет о настройке механизма так, чтобы была возможность дополнительного финансирования, если в нем возникнет потребность,— как одна из антикризисных мер в условиях закрытых рынков капитала.

— Программа предусматривает выдачу льготных займов застройщикам по ставке около 4% годовых. С учетом высокой ключевой ставки ЦБ есть ли потребности в дополнительных субсидиях?

— В бюджете на 2022 год заложено 1,9 млрд руб. на такие субсидии. С учетом уже одобренных проектов нам пока хватает. Стоит пояснить, что субсидии выделяются только в расчете на объем выданных средств: если мы продали облигации, но не выдали деньги на конкретные проекты, субсидию мы не получаем. Это наш риск, которым мы должны сами управлять. Именно поэтому облигации размещаются только тогда, когда есть достаточное количество проектов, чтобы эти средства были востребованы. Сейчас не идет речи о пересмотре размера субсидии, хотя средства на нее закладывались в бюджет, когда ключевая ставка была другой.

— Помимо этого, растут и цены на стройматериалы, то есть сами проекты становятся дороже. Сокращается ли число возможных проектов в рамках лимитов программы?

— Возможности программы сейчас ограничены скорее снизу — при плане в 150 млрд руб. до 2024 года портфель проектов еще не достиг такого масштаба, чтобы встал вопрос о лимитах сверху. Когда до этого дойдет, будем обсуждать с Минстроем и Минфином возможность увеличения целевого объема займов — если программа будет востребована, то, думаю, все поддержат ее расширение.

В целом же мне кажется, что спрос на программу в текущих условиях должен расти,— вместе с удорожанием проектов ухудшается их финансовая устойчивость, а снижение процентной нагрузки за счет механизма инфраструктурных облигаций позволило бы запустить больше проектов, чем можно было бы реализовать без него. При этом ДОМ.РФ, со своей стороны, готов увеличивать лимиты финансирования по некоторым проектам, если это потребуется для сохранения их финансовой устойчивости.

— За последние три месяца заявок стало больше или меньше? Кто-то отзывал уже сделанные?

— Заявок стало больше — при этом основная часть новых инициатив предполагает реализацию проектов ГЧП и концессий, поскольку это понятный и удобный формат строительства сложных объектов инфраструктуры. Отзывов заявок нет — все проекты обрабатываются. Конечно, теперь инвесторам нужно пересчитывать финансовую модель, поэтому есть проекты, которые сейчас стоят на паузе. Нельзя исключать, что после пересмотра экономики и переоценки устойчивости проектов какие-то инициативы отпадут, поскольку инвесторы решат, что их реализация нецелесообразна. Но на их место придут другие.

— У ДОМ.РФ есть возможность выкупа дефолтных займов. Это право может пригодиться?

— Выкуп дефолтных займов — это механизм защиты инвесторов, которые покупают наши ценные бумаги, и мы рассчитываем, что к нему не придется прибегать. ДОМ.РФ проводит экспертизу и отбирает финансово устойчивые проекты. Более того, на этапе финансирования мы следим за тем, как развиваются события, банк, входящий в структуру группы, осуществляет расширенное банковское сопровождение — пока никаких предпосылок к тому, чтобы проекты дефолтились, мы не видим. Плюс по проектам, где возведение инфраструктуры идет параллельно жилищному строительству, мы «на одной стороне» с банком, дающим проектное финансирование,— это укрепляет переговорную позицию.

— Возможно ли расширение программы за счет участия в ней и других банков?

— ДОМ.РФ хотел бы софинансировать объекты строительства инфраструктуры совместно с другими кредитными организациями. Мы не видим себя конкурентом банковскому рынку, поскольку финансируем проекты, которые не «летают» на рыночных условиях, ведь это механизм господдержки. Сейчас есть ряд крупных проектов, экономика которых с учетом высокой ключевой ставки сильно

ухудшилась,— если средневзвешенную ставку снизить хотя бы на несколько процентных пунктов, то их можно запустить. Это можно сделать в рамках межкредиторского взаимодействия, суть которого заключается в разделении рисков.

— *Ранее ДОМ.РФ без энтузиазма относился к участию других банков в программе...*

— Я бы поспорил с этим — ДОМ.РФ в прошлом году подписал несколько соглашений с крупнейшими банками, занимающимися финансированием инфраструктуры. В прошлом году мы инициировали диалог со всеми банками, которые финансируют инфраструктуру. В этом году — пожинаем плоды, в лучшем смысле этого слова. Рассчитываю, что уже в третьем квартале будет одобрен первый проект, реализуемый совместно с одним из банков. Проектам это даст снижение средневзвешенной ставки, банкам — профинансированные проекты, которые без нас были бы «на паузе», нам — разделение риска с рыночными участниками.

— *Банки будут выступать только как кредиторы или тоже смогут выпускать инфраструктурные бумаги?*

— Банки будут софинансировать проекты как кредиторы. Например, ДОМ.РФ выдает так называемый младший долг — целевой заем только на инфраструктуру, а строительство жилья ведется за счет средств, привлеченных от банков в рамках проектного финансирования. Другой вариант, который мы прорабатываем,— строительство отдельных объектов инфраструктуры, которые ДОМ.РФ и банки могли бы финансировать на условиях равных, старших партнеров. Поправки в постановление, которые недавно были приняты правительством, позволяют нам это делать.

— *Есть ли необходимость что-то изменить в механизме инфраструктурных облигаций?*

— От идеи до ее реализации был пройден довольно длинный путь — механизм абсолютно новый для страны, поэтому, начиная с ним работать, видишь, что в нем можно улучшить. Некоторые изменения уже приняты — недавно программа инфраструктурных облигаций расширена в части перечня проектов, которые мы можем финансировать. Так, помимо дорожной, инженерной и социальной инфраструктуры, теперь механизм распространяется на проекты благоустройства городских и сельских территорий, а также туристическую и ИТ-инфраструктуру. Допускается обеспечение займов не только госгарантиями регионов, но и независимыми гарантиями институтов развития и корпораций с кредитным рейтингом не ниже уровня AAA по национальной шкале. Дополнительно был расширен список потенциальных участников проектов — помимо застройщиков, «дочек» регионов и концессионеров, мы теперь можем финансировать иные организации, например ресурсоснабжающие компании. Это открывает дорогу огромному массиву новых проектов, и сейчас мы только начинаем их отрабатывать. Надеемся, что через три-четыре месяца увидим первые результаты.

— *Как ДОМ.РФ видит более долгосрочное будущее такого инструмента финансирования инфраструктуры?*

— Мы планируем масштабировать механизм, делать его еще более эффективным и доступным для регионов. Развитие строительства на местах зачастую упирается в недостаток средств на сопутствующую инфраструктуру, именно на «расшивку» этого узкого места и направлен наш инструмент. Конечно, механизм потребует и дальнейшей доработки. Можно, например, наделить институт развития возможностью финансировать субъекты РФ с помощью целевых инфраструктурных займов напрямую, что заметно ускорит процесс и позволит реализовывать комплексные проекты.

Ожидаем, что в целом реализация программы позволит ввести около 60 млн кв. м жилья до 2030 года.

УДК 69.009:365.4

DOI: <https://doi.org/10.31659/0044-4472-2022-3-40-44>

Р.В. МОТЫЛЕВ, канд. тех. наук (motylev@yandex.ru),
В.В. СОКОЛЬНИКОВ, канд. тех. наук (vschief@yandex.ru),
И.М. ЧАХКИЕВ, канд. тех. наук (chim_06@mail.ru),
Р.Р. НУРГАЛИНА, инженер (rozanka09@yandex.ru),
В.Ю. ВАЖЕНИН, магистрант (uvik.com@mail.ru)

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
(190005, Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, 4)

Особенности обременений, связанных с квартальной застройкой жилых комплексов

Рассматриваются возложенные на застройщика обременения в пользу государства, отраженные в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Застройщику необходимо построить соответствующее количество социальных объектов, а также обеспечить парковочные места, придомовые проезды в зависимости от площади возводимого продаваемого жилья. Исследована возможность минимизации себестоимости объекта строительства и проведен анализ гражданско-правовых отношений государства в лице субъекта РФ и организации в лице строительной фирмы. Приведены характерные нормативно-правовые взаимоотношения органов власти с компаниями-застройщиками. Показано, что при результативном взаимодействии с органами власти застройщик может значительно уменьшить затраты на возведение квартальной застройки жилых комплексов, получив компенсацию затрат на инфраструктуру.

Ключевые слова: обременения в пользу государства, объекты социальной инфраструктуры, обязанности застройщика, обеспечение парковочными местами, обеспечение придомовыми проездами, нормативно-правовые взаимоотношения органов власти с компаниями-застройщиками.

Для цитирования: Мотылев Р.В., Сокольников В.В., Чахкиев И.М., Нургалина Р.Р., Важенин В.Ю. Особенности обременений, связанных с квартальной застройкой жилых комплексов // *Жилищное строительство*. 2022. № 3. С. 40–44. DOI: <https://doi.org/10.31659/0044-4472-2022-3-40-44>

R.V. MOTYLEV, Candidate of Sciences (Engineering), (motylev@yandex.ru), V.V. SOKOLNIKOV, Candidate of Sciences (Engineering), (vschief@yandex.ru), I.M. CHAKHKIEV, Candidate of Sciences (Engineering), (chim_06@mail.ru), R.R. NURGALINA, Engineer, (rozanka09@yandex.ru), V.Yu. VAZHENIN, Magstrand (uvik.com@mail.ru)

Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (4, Vtoraya Krasnoarmeyskaya Street, Saint-Petersburg, 190005, Russian Federation)

Features of Encumbrances Associated with the Quarterly Development of Residential Complexes

The encumbrances imposed on the developer, in favor of the state, reflected in the Urban Planning Code of the Russian Federation (hereinafter referred to as RF) are considered. The developer needs to build an appropriate number of social facilities, as well as provide parking spaces, house driveways, depending on the area of the housing being built for sale. The possibility of minimizing the cost of the construction object is investigated and the analysis of civil law relations of the state represented by a subject of the Russian Federation and the organization represented by a construction company is carried out. The characteristic regulatory and legal relationships of authorities with company-developers are given. It is shown that with effective interaction with the authorities, the developer can significantly reduce the costs of the construction of quarterly development of residential complexes, receiving compensation for infrastructure costs.

Keywords: encumbrances in profit of the state, social infrastructure facilities, property developers obligations, parking spaces provision, driveways, regulatory relations between authorities and company-developers.

For citation: Motylev R.V., Sokolnikov V.V., Chakhkiev I.M., Nurgalina R.R., Vazhenin V.Yu. Features of encumbrances associated with the quarterly development of residential complexes. *Zhiliishchnoe Stroitel'stvo* [Housing Construction]. 2022. No. 3, pp. 40–44. (In Russian). DOI: <https://doi.org/10.31659/0044-4472-2022-3-40-44>

В Градостроительном кодексе РФ (ст. 46.2, 46.6) (далее – ГрК РФ) предусмотрено, что органы государственной власти могут обязать застройщиков осуществлять строительство объектов транспортной и социальной инфраструктуры. Взамен этого орган государственной власти обязуется предоставить земельный участок под основное строительство, а

также принять решения, необходимые для осуществления организации строительства (п. 2.1 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), подп. 1 п. 3 ст. 46.2 ГрК).

Обязанность застройщика/заказчика обозначена в ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объ-

Число мест в детсадах и школах на 1 тыс. жителей
Number of places in kindergartens and schools per 1000 inhabitants

Регион/нормы	Санкт-Петербург*	Ленинградская область*		Москва
		33–40 (село)	51–60 (город)	
Старые нормы (детсады)	35	33–40 (село)	51–60 (город)	
Новые нормы (детсады)	61	60		55–70
Старые нормы (школы)	115	61 (село)	91 (город)	
Новые нормы (школы)	120	91		120

* Новые нормы для Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. действуют с 2017 г.

ектов недвижимости» – соглашение о распределении затрат на строительство указанных объектов социальной инфраструктуры (п. 1, 3 ст. 18.1 прямо говорят о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность).

Отсюда возникает обременение построить объекты социальной инфраструктуры. Территориальная (квартальная) застройка налагает требования на застройщика. Так, например, при строительстве определенного количества квадратных метров жилья застройщику необходимо построить соответствующее количество социальных объектов (школы, детские сады и т. д.), а также обеспечить парковочные места, придомовые проезды и пр.

Ст. 11 ГрК РФ предписывает тщательную разработку на стадиях схем территориального планирования (далее – СТП) РФ, субъектов РФ, а на основе СТП районов – документов уже следующего уровня детализации: генпланов городских (сельских) поселений, правил застройки и землепользования, проектов детальной планировки для участков строительства или реконструкции промышленных либо жилых объектов. Следует понимать, что в СТП нет ответов на все существующие вопросы. Законодательство предусматривает их поэтапное решение по мере укрупнения территории.

СТП – это обязательный этап документального оформления процесса хозяйственного развития территории, а также необходимое средство для определения возможностей развития. Администрации муниципальных образований должны владеть СТП для того, чтобы решать вопросы земельно-имущественных отношений и одобрять новое строительство и/или реконструкцию объектов разного функционала. СТП выступают инструментом/рычагом для работы органов власти, эффективность дальнейшего использования которой зависит от того, как соответствующий орган власти в каждом субъекте РФ будет его использовать в своей работе. В России существует множество оставшихся не реализованными планов из-за некачественной разработки [1–11].

Таким образом, качество СТП тесно увязано с деятельностью по их исполнению, это главная цель документов территориального планирования. От того, насколько верно разработчики оценили и спрогнозировали потенциал района, зависит качество схемы.

Муниципальные районы между собой всегда имеют массу различий, поэтому их нельзя уравнивать. Необходимо создавать для каждого из них отдельную градостроительную документацию, которая учитывала бы возможности соответствующих территорий.

Обоснованность создания социальных объектов (школ, детских садов и т. д.) можно понять, сославшись на местные/региональные нормативы градостроительного проектирования. К примеру, принято Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга», п. 1.2 которого предусматривает обеспеченность жителей Санкт-Петербурга образовательными учреждениями на срок не позднее 2025 г. Уровень обеспеченности образовательными организациями, за исключением специализированных, рассчитывается на основании норматива на 1 тыс. человек – 120 мест с максимальным радиусом обслуживания 500 м.

Правительство Санкт-Петербурга длительное время было лояльным к своим застройщикам. Нормативы каждый субъект РФ устанавливает самостоятельно. В [3] отмечено, что «в зависимости от района, количество мест в детских садах на 1 тыс. жителей в Москве варьируется от 52 до 70 (минимум – в ЦАО, максимум – в районах новой массовой застройки, например в Новой Москве), а в школах – 120 мест».

Более суровые при сопоставлении с прежними петербургскими нормативы приняты и для Ленинградской обл.: 60 мест в детсадах городских поселений и 40 – в сельской местности. Вместе с тем норматив для школ остается более низким – 91 и 61 место соответственно. В Московской обл. количество школьни-

ков на 1 тыс. жителей предполагается существенно большим (135), а детей в дошкольных образовательных учреждениях – меньшим (40). В таблице приведены нормативы числа мест в школах и детских садах на 100 жителей для Москвы, Санкт-Петербурга и Ленинградской обл.

Нормы Санкт-Петербурга выросли на 60% по детсадам, на 5% – по школам. Новый градостроительный регламент обосновывает повышенную удельную площадь зеленых насаждений – 16 м² на 1 человека. К примеру в Ленинградской обл. эта величина составляет 5 м², в Москве – 6,5 м².

Детально проанализируем различные ситуации и рассмотрим проблемы, возникающие при создании социальной инфраструктуры.

Следует отметить, что темпы коммерческого и жилищного строительства значительно превышают плановые, заложенные в документах территориального планирования. Известно, что во всех муниципальных районах возникает недостаток в объектах социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения нормального и даже минимального уровня жизни населения. При большой квартальной застройке происходит увеличение населения соответствующего муниципалитета, нагрузка на уже созданную социальную инфраструктуру возрастает (медицинские учреждения, школы, д/с, магазины, спортивные комплексы и т. д.), однако в бюджете администрации города, как правило, расходы на строительство указанных социальных объектов не запланированы. Обычно затраты по созданию данных объектов вменяются компаниям, возводящим жилые комплексы. Вместе с тем вопрос об этом пока до конца не решен. Однако существуют механизмы, разрешенные законодательством России, и органы власти ими пользуются для возложения на застройщика обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Обязанность застройщика жилья создавать социальную инфраструктуру зависит от того, на чьем земельном участке осуществляется строительство (собственном или публичном), от условий заключенных договоров с органами власти (инвестиционных, развития территории и т. д.).

Владелец земельного участка может возводить жилые, культурно-бытовые, производственные и другие здания (строения, сооружения) согласно целевому назначению земельного участка и с обязательным соблюдением требований градостроительных, противопожарных, экологических, санитарно-гигиенических нормативов и правил (подп. 2, п. 1, ст. 40 ЗК РФ).

Но у него могут возникнуть проблемы при получении разрешения на строительство жилого комплекса в связи с тем, что при квартальной жилой застройке

дополнительной нагрузке подвергается существующая социальная инфраструктура в данном муниципальном образовании. Как правило, в бюджете муниципалитета строительство социальной инфраструктуры не запланировано или перенесено на более долгий срок. Законодательство не может обязать частных владельцев участков строить объекты социального значения на территории жилого комплекса. Однако органы власти часто пользуются различными мерами воздействия, вынуждая застройщика взять данное обязательство, в противном случае застройщик не сможет получить необходимые для строительства согласования.

В случае строительства на земельных участках, принадлежащих государству, орган власти может предоставить эти участки застройщикам в качестве комплексного освоения для жилищного строительства. Комплексное освоение содержит в том числе документальное планирование территории, работы по территориальному обустройству при помощи строительства объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, жилищного и иного строительства (п. 1 ст. 30.2 ЗК РФ). Норма Земельного кодекса РФ «иное строительство» разрешает органам власти закрепить в договоре условие о возложении на застройщика обязанность по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Так, согласно нормам действующего законодательства, в договор о развитии застроенных территорий разрешено включить условие об обязательствах компании-застройщика построить объекты социальной и инженерной инфраструктуры для обеспечения необходимых условий жителей на территории застройки жилищного комплекса (п. 1, 2 ч. 4 ст. 46.2 ГрК РФ).

Кроме того, существует специальная государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем» (утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.12.17 № 1710), которая предполагает, что построенные за счет застройщика социальные объекты передаются муниципалитету безвозмездно либо передаются в аренду до полного погашения муниципалитетом затрат компании-застройщика.

Следует отметить, что при строительстве на государственных земельных участках между администрацией и застройщиком чаще всего стали заключаться инвестиционные договоры, прямо не предусмотренные Гражданским кодексом (далее – ГК РФ). По целям и условиям, предусмотренным в договоре, это скорее договор о совместной деятельности (ст. 1041 ГК РФ). К примеру, предметом подобного договора может стать осуществление

инвестиционного проекта, который представляет собой инвестирование и выполнение строительных работ (демонтаж имеющихся зданий, сооружений и строительство жилых комплексов с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры). Результат данного инвестпроекта распределяется между участниками в соответствии с его условиями.

В основном проблема у застройщика появляется при отказе или затягивании выдачи муниципальными органами градостроительного плана, данное обстоятельство возникает в основном при отказе застройщика строить объекты социальной инфраструктуры. Следует отметить, что именно градостроительный план, или проект планировки территории, содержит расчет потребности конкретной территории в социальной инфраструктуре (ч. 1 ст. 42 ГрК РФ). И пока он не разработан и не утвержден, муниципальные органы власти не могут официально отказать застройщику в строительстве на основании существующей нехватки дошкольных образовательных учреждений, школ или других социальных объектов.

Строительство социальных объектов при комплексном освоении территории юридически и законодательно до конца не урегулировано. Так, участие застройщиков в обеспечении территорий объектами социальной и транспортной инфраструктуры на сегодняшний день законом не урегулировано. Обязательства по строительству объектов социального назначения прямо предусмотрены только в отношении развития уже застроенных территорий (подп. 1 п. 4 ст. 46.2 ГрК РФ) и косвенно могут быть предусмотрены в договоре по аренде земельных участков для комплексного освоения при жилищном строительстве (подп. 8 п. 3, 4 ст. 38.2 ЗК РФ).

В реалиях жизни эти договорные отношения не часто применяются: первая – из-за недостатка в свободных участках, вторая – из-за отсутствия четких правил застройки и землепользования. Вместе с тем органы власти при предоставлении земельных участков для строительства жилых комплексов стараются вменить в обязательные договорные условия застройщику дополнительное строительство социальной и транспортной инфраструктуры.

На сегодняшний день все вышеуказанные соглашения с государственными органами квалифицируются как договоры, не поименованные в Гражданском

кодексе РФ. Даже при отсутствии прямых норм законодательного регулирования строительства суды трактуют подобные соглашения как непротиворечащие действующему законодательству, поэтому навязанные органами власти обязательства должны исполняться компанией-застройщиком с учетом общих принципов закона.

Выводы

Учитывая вышеизложенное, авторы предлагают Администрации Санкт-Петербурга использовать опыт Ленинградской обл., где уже реализован проект по упрощению налоговой нагрузки, вследствие чего застройщикам/заказчикам частично компенсируют затраты на инфраструктуру. Покупатели в итоге получают комфортную среду для проживания, а у застройщиков снижается налоговое бремя и себестоимость нового строительства.

В Санкт-Петербурге в 2020 г. представлен проект постановления правительства, определяющий нормативы цен выкупа детских садов и школ.

Опыт нормирования стоимости получаемых объектов социальной инфраструктуры появился в 2019 г., когда Санкт-Петербург приобрел 45 объектов данной инфраструктуры.

В 2020 г. практика установки норм цен выкупа детских садов и школ продолжена. Цена объекта зависит от наличия спортивной инфраструктуры и мощности объектов. В частности, для школ норматив цены выкупа определяется на 11 видов объектов, от 450 мест до 1650 мест. Например, стоимость создания одного места в школе на 825 мест на 2020 г. составит 1,32 млн р. Для дошкольных образовательных объектов норматив цены определен на 19 видов ДОУ. Стоимость создания одного места в типовом детском саду на 220 мест в нынешнем году составит 1,57 млн р.

Изменения в строительстве, обусловленные переходом компаний на работу по эскроу-счетам, запретили использование собственных средств застройщиков при возведении объектов социальной инфраструктуры. Для решения данного вопроса разработан алгоритм проектного финансирования, позволяющий банкам осуществлять кредитование строительства застройщикам социальных объектов под гарантии администрации.

Авторы отмечают, что работа выполнена в инициативном порядке без финансирования.

Список литературы

1. Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. Виды инжиниринговой деятельности в строительстве. *21 век: фундаментальная наука и технологии. Ма-*

References

1. Alaeva A.V., Filippov G.B., Slepko T.I. Types of engineering activity in construction. *21st century: fundamental science and technology. VI Materials of*

- териалы VI Международной научно-практической конференции. Научно-исследовательский центр «Академический». NorthCharleston, SC, USA, 20–21 апреля 2015 г. С. 123–130.
2. Журавлев Е.Г., Червонная К.Е. Анализ взаимодействия участников долевого строительства, застройщиков и службы государственного строительного надзора // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2015. № 4 (15). С. 143–151.
 3. Кириллова А.Н., Манухина О.А. Система управления градообслуживающей сферой города // *Недвижимость: экономика, управление*. 2015. № 3. С. 48–53.
 4. Коробко В.И. Технический надзор в строительстве. М.: Academia, 2012. 208 с.
 5. Крестин П.А. Основные функции технического заказчика в строительстве и основы строительного контроля // *Международный научно-исследовательский журнал*. 2015. № 11–1 (42). С. 55–57.
 6. Кузьмина Т.К., Олейник П.П., Синенко С.А. Деятельность заказчика в рыночных условиях. М.: АСВ, 2014. 288 с.
 7. Манухина Л.А., Грабовый П.Г. Планирование развития земельно-имущественного комплекса города с учетом различных концептуальных задач. *Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. Сборник докладов Международной научной конференции*. М.: МГСУ, 2013. С. 494–498.
 8. Состав и содержание основных функций заказчика. Практическое пособие. Центр научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве. М.: ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2006. 54 с.
 9. Угрюмов Е.А. Строительный контроль и технический надзор: обзор нововведений законодательства // *Экономика и предпринимательство*. 2016. № 10–2 (75). С. 1189–1192.
 10. Яворский А.А., Мартос В.В. Пути совершенствования контроля, надзора и научно-технического сопровождения строительства монолитных зданий и сооружений. *Великие реки' 2013. Труды конгресса 15-го Междунар. научно-промышленного форума (15–18 мая 2013 г.)*. Н. Новгород: ННГАСУ, 2013. С. 227–230.
 11. Motylev R.V., Faress Sami, Ahmed Aldebyat. Features of Encumbrances Related to Construction in the Russian Federation (Quarterly Development of Residential Complexes) // *International Journal of Trend in Scientific Research and Development (IJTSRD)*. 2021. Vol. 5. Iss. 3. March–April 2021, pp. 626–631.
 - the scientific and practical international conference. Academic Research Center. Northarleston, South Carolina. USA. June 20–21. 2015. 123–130.
 2. Zhuravlev E. G., Chervonnaya K. E. Analysis of interaction of participants in shared-equity construction, developers and the State Construction Supervision Service. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'*. 2015. No. 4 (15), pp. 143–151. (In Russian).
 3. Kirillova A.N., Manukhina O.A. The management system of the urban service sphere of the city. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*. 2015. No. 3, pp. 48–53. (In Russian).
 4. Korobko V.I. *Tekhnicheskii nadzor v stroitel'stve* [Technical supervision in construction]. Moscow: Academia. 2012. 208 p.
 5. Krestin P.A. The main functions of the technical customer in construction and the basics of construction control. *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal*. 2015. No. 11–1 (42), pp. 55–57. (In Russian).
 6. Kuzmina T.K., Oleinik P.P., Sinenko S.A. *Deyatel'nost' zakazchika v rynochnykh usloviyakh* [Customer activity in market conditions]. Moscow: ASV. 2014. 288 p.
 7. Manukhina L.A., Grabovoy P.G. Planning of the development of the city's land and property complex taking into account various conceptual tasks. *Integration, partnership and innovation in construction science and education Collection of reports of the International Scientific Conference*. Moscow: MGSU. 2013, pp. 494–498. (In Russian).
 8. *Sostav i soderzhanie osnovnykh funktsii zakazchika* [Composition and content of the main functions of the customer]. Practical guide. Center for Scientific and methodological support of engineering support of investments in construction. Moscow: FSUE "CENTR-INVESTproekt". 2006. 54 p.
 9. Ugryumov E.A. Construction control and technical supervision: review of legislative innovations. *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. 2016. No. 10–2 (75), pp. 1189–1192. (In Russian).
 10. Yavorsky A.A., Martos V.V. Ways to improve control, supervision and scientific and technical support for the construction of monolithic buildings and structures. *Great Rivers' 2013. Proceedings of the Congress of the 15th International Scientific and Industrial Forum (May 15–18, 2013)*. Nizhny Novgorod: NNGASU. 2013, pp. 227–230.
 11. Motylev R.V., Faress Sami, Ahmed Aldebyat. Features of encumbrances related to construction in the Russian Federation (Quarterly development of residential complexes)". *International Journal of Trends in Research and Development (IJTSRD)*. 2021. Vol. 5. Iss. 3. March–April 2021, pp. 626–631.

Проблема обеспеченности жилой застройки объектами социальной инфраструктуры на примере Санкт-Петербурга

С.А. Николихина,

канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры Экономика и менеджмент в строительстве, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I (e-mail: ukas85@yandex.ru)

Аннотация. В статье подчеркнута ключевая роль обеспеченности жилых массивов объектами социальной инфраструктуры, закреплённая на законодательном уровне, обостренная последствиями появления и активного распространения новой коронавирусной инфекции, ростом цен на строительные материалы и сложностью перехода на трехмерное моделирование. Оценена ситуация в городе Санкт-Петербург. Рассмотрена работа Градостроительной комиссии и проблема государственно-частного партнерства в сфере строительства объектов социальной инфраструктуры. Приведены аспекты для поддержания и дальнейшего развития строительного сектора и создания комфортной, современной социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Abstract. The article highlights the key role of providing residential areas with social infrastructure facilities, fixed at the legislative level, aggravated by the consequences of the emergence and active spread of a new coronavirus infection, rising prices for building materials and the complexity of the transition to three-dimensional modeling. The situation in the city of St. Petersburg is assessed. The work of the Urban Planning Commission and the problem of public-private partnership in the construction of social infrastructure facilities are considered. The aspects for the maintenance and further development of the construction sector and the creation of a comfortable, modern social infrastructure of St. Petersburg are presented.

Ключевые слова: объект социальной инфраструктуры, жилищное строительство, государственно-частное партнерство, господдержка.

Keywords: social infrastructure facility, housing construction, public-private partnership, state support.

Санкт-Петербург – один из крупнейших мегаполисов России, однако в городе существует ряд социальных проблем: безработица, проблемы с трудоустройством, проблемы ЖКХ, жилищные и земельные вопросы, нарушение прав потребителей, проблемы с безопасностью, проблема нехватки детских учебных учреждений, поликлиник.

Социальная политика Санкт-Петербурга и его социальное развитие планируются на основании сложившейся социально-демографической ситуации. Главные цели реализации социальной политики Санкт-Петербурга – сокращение масштабов бедности, стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения и снижение социальной напряженности в обществе.

На начало 2021 года численность постоянного населения Санкт-Петербурга составила 5 384,3 тыс. чел., что на 13,7 тыс. чел. меньше, чем на начало 2020 года. Снижение численности населения, зафиксированное впервые за 18 лет, было вызвано следующими факторами: сокращением рождаемости и ростом смертности населения в 2020 году вследствие появления и активного распространения новой коронавирусной инфекции.

По предварительной оценке Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июня 2022 года составила 5 370,4 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 7,1 тыс. человек [4].

Аналогичным образом пандемия отразилась на строительстве, одном из важнейших видов экономической деятельности Санкт-Петербурга, порядка 70 % в объеме которого занимает жилищное строительство. Выполнение работ, вид деятельности «Строительство», в январе-июне 2022 года составило 209,6 млрд. руб., что означает снижение объема выполненных работ в сопоставимых ценах на 3,6% по сравнению с периодом январь-июнь 2021 года.

За 11 месяцев 2021 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 2,23 млн. кв. м жилья, по сравнению с 2,78 млн. кв. м в 2020 году и 3,07 млн. кв. м в 2019, то есть объемы ввода жилья в нашем городе упали за 2 года на 27 % по сравнению с 2019. При этом стоимость земельных участков под строительство за 2021 год выросла практически в 2 раза, что в свою очередь привело к росту цен на жилье. Так, за период с декабря 2020 года по сентябрь 2021 произошел рост средних цен на первичном рынке жилья Петербурга в пределах 15–28% в зависимости от класса жилья. В Ленинградской области квартиры нового строительства подорожали на 27% [6].

Текущие темпы роста жилищного строительства продолжают обострять проблему обеспеченности жилых массивов объектами социальной инфраструктуры. Социальная инфраструктура представляет собой объекты, обслуживающие население, обеспечивающие быт (торговля), способствующие образованию, развитию здравоохранения, несущие культурные ценности, отвечающие за спорт. Именно эти объекты, формируют необходимые условия жиз-

недеятельности людей, и должны соответствовать современным градостроительным, социальным и санитарно-эпидемиологическим требованиям [1].

Строительство объектов социальной инфраструктуры, среди которых объекты образования и здравоохранения, находится в ведении субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, является расходами соответствующих бюджетов.

Проблема дисбаланса жилых и социальных объектов возникла еще в советское время. Несмотря на то, что строительство домов было под полным государственным контролем – темпы урбанизации опережали возможности строительства. В 90-е годы возник дефицит жилья. В конце 90-х строить стали много и очень быстро. Такое быстрое строительство привело к серьезному разрыву между количеством школ, детских садов и, соответственно, скоростью стройки самого жилья.

Бурный рост темпов жилищного строительства по опыту многих зарубежных стран, зачастую заканчивался кризисом, в связи с чем стоит отметить необходимость устойчивого развития рынка жилья и жилищного строительства с целью преодоления накопления системных рисков.

Нормативные требования предполагают обеспеченность жилой застройки объектами социальной инфраструктуры, их доступность населению, с 2019 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

Также законодательно закреплены механизмы, при которых строительство социальных объектов предполагает полное финансовое обеспечение застройщиками, а далее безвозмездную передачу таких объектов в государственную или муниципальную собственность [2]. Застройщики, возводящие социальные объекты в рамках реализации проектов по строительству жилых комплексов, в части комплексного освоения территории, могут оформить инвестиционный налоговый вычет на расходы в процессе осуществления проекта [3].

В Санкт-Петербурге для решения проблемы социальной инфраструктуры работает Градостроительная комиссия. С подачи Градостроительной комиссии застройщик знает, какую социальную нагрузку несёт каждый квадратный метр жилья. Стоит отметить, что наличие построенных школ и детских садов, школ, близость поликлиники добавляют ценности жилью. Проекты, концепция которых изначально полностью проработана с точки зрения использования территории, всегда будут более привлекательны для покупателей, а также для инвесторов, так как по мере введения в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры построенная недвижимость будет гарантированно расти в цене. Конкурентным преимуществом современных застройщиков становится творческий подход к проектам объектов социальной инфраструктуры. Социальные объекты проектируются более разнообразными и комфортными, по инициативе

девелоперов возникают новые тенденции – помимо традиционных объектов дошкольного образования и школ, в жилых комплексах появляются общественные пространства, спортивные площадки различного функционального назначения. Девелоперы развивают городскую среду и создают определенное качество жизни, одна из наших ключевых задач – предоставить удобный доступ к современной инфраструктуре, будь то социальные объекты, магазины или инфраструктура для отдыха.

Однако существует еще один механизм, который мог бы применяться для строительства объектов социальной инфраструктуры – государственно-частное партнерство, но проблема в том, что в сфере строительства социальных объектов в Санкт-Петербурге оно практически не реализуется. По этой схеме строятся школы в Славянке (Пушкинский район), договоры по которым были подписаны в 2014 году. На данный момент для города схема не является приоритетной и даже альтернативной. Предпочтение отдается безвозмездному строительству.

Но застройщики и девелоперы идут в положительном ключе и разнообразят наборы спортивных сооружений в жилых комплексах, прогнозируют дальнейшее развитие спорта за счет появления на рынке предложений с продуманной средой и насыщенной спортивной инфраструктурой. Минимум спортивных сооружений – это уличные тренажеры, площадка для игровых видов спорта, площадка для детей. Но для современной инфраструктуры этого уже недостаточно. Добавляются велодорожки, спортивные площадки, мини-стадионы, бассейны, скалодромы, ворк-ауты, скейт-парки, площадки для занятий йогой, фитнес-лестницы.

Указом Президента Российской Федерации от 24 марта 2014 году был учрежден Всероссийский физкультурно-спортивный комплекс «Готов к труду и обороне», способствующий популяризации физической культуры в стране, начиная с дошкольного возраста.

Спорт в Санкт-Петербурге занимает одну из значимых позиций развития города. Популярность здорового образа жизни возрастает с каждым годом. Основные направления спортивного развития: футбол, гимнастика, танцы, фигурное катание, хоккей, теннис, парусный спорт и иные виды. Для занятий спортом в городе возведены вместительные стадионы, бассейны, спортшколы и фитнес-центры, поля с современным покрытием.

В последние годы при выборе объекта недвижимости люди все больше принимают во внимание 3 ключевых фактора: социальную обеспеченность выбранного варианта, транспортную доступность объекта и надежность застройщика, выражающуюся не только в сроках строительства, но и в качестве жилья и безопасности применяемых материалов.

В Санкт-Петербурге давно наблюдается переполненность детских садов и школ – следует отметить, что в среднем в них обучаются на 110-115% больше детей, чем предполагает пла-

новая проектная мощность образовательных учреждений. Активное жилищное строительство обостряет необходимость развития социальной инфраструктуры Приморского, Выборгского, Пушкинского, Красносельского и Красногвардейского районов Санкт-Петербурга.

Медицинская помощь должна быть доступной и качественной, что подразумевает возможность посещения врача любой специализации и получение всего необходимого спектра диагностических и лечебных услуг. Дефицит медучреждений в новых микрорайонах частично восполняют центры врачей общей практики, открывающиеся в новостройках. Узкие специалисты в них отсутствуют, лучевая диагностика не предусмотрена в связи с невозможностью размещения в жилом доме, однако возможно получить первичную консультацию и направление при необходимости к врачу узкой специализации. Строится такая система на основе государственно-частного партнерства.

Ко всему прочему с начала 2021 года по состоянию на март 2022 произошел скачок роста цен на все строительные материалы, например, цена за 1 куб. м бетона выросла на 25,1%, рулонный кровельный материал подорожал в среднем на 51,8%, цена кирпича выросла на 72,1%. Затраты на монтаж внутренних инженерных сетей по сравнению с предыдущим годом в расчете на 1 кв. м стоимости объекта выросли на 60%.

В дополнение к вышесказанному с 1 января 2022 года проектирование объектов госзаказа должно было осуществляться с обязательным применением технологии информационного моделирования (BIM), более дорогой по сравнению с обычным проектированием и требующей закупки и внедрения дополнительного программного обеспечения. В связи со сложившейся ситуацией данное требование перенесено на 1 марта 2023 года. Трехмерную модель можно разрабатывать на добровольной основе, в случае включения ее в техническое задание или договор на выполнение проектных работ.

Сложностью в переходе на трехмерное моделирование в текущем году стало приостановление работы в России крупнейшего поставщика программного обеспечения Autodesk, лидера на рынке информационного моделирования. Переориентирование исключительно на отечественные программные продукты требует времени и дополнительных затрат.

С целью сокращения инвестиционного строительного цикла и поддержания строительной сферы был принят ряд государственных мер поддержки, упрощающий порядок согласования и утверждения изменений в части сроков действия документов по планировке территорий, оформлению и получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, упрощены требования к оформлению изменений в государственные и муниципальные контракты, ускорено оформление разрешительной документации на строительство, введены послабления при оплате

штрафов за невнесенные в срок коммунальные платежи.

Для исполнения планов по строительству со стороны государства предусмотрена взаимная увязка программ с развитием промышленности строительных материалов и технологий, решение главной задачи обеспечения строительной отрасли необходимыми ресурсами и не допущения неконтролируемого роста их стоимости.

Государство оказывает поддержку определенным категориям населения (бюджетные работники, молодые семьи с двумя и более детьми, семьи, признанные нуждающимися в жилище). Каждой категории предъявляются определенные требования и может быть предложен свой проект кредитования. Если человек подходит под правила, он может получить ипотечный заем по сниженной ставке, а оставшуюся разницу выплачивает государство. Программа была запущена в 2020 году.

Господдержка, снижение ключевой ставки и рост объемов ипотечного кредитования станут ведущими аспектами для поддержания и дальнейшего развития строительного сектора и создания комфортной, современной социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Библиографический список:

1. СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»;
2. Часть 5 статьи 68 Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».
3. Федеральный закон от 26 июля 2019 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Подпункт 5 пункта 2 статьи 2861 Налогового кодекса Российской Федерации.
4. Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов: [Электронный ресурс] URL: https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/08/30/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7_%D0%A1%D0%AD%D0%A0_%D0%A1%D0%9F%D0%B1_2022-2024.pdf (дата обращения 08.10.2022)
5. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга: [Электронный ресурс] URL: https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2022/08/10/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C_2022.pdf (дата обращения 10.10.2022)
6. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2021 году: [Электронный ресурс] URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Analt_zap_jilctroit_RF_2021.pdf (дата обращения 10.10.2022).

К.И. Курганова

ПРОБЛЕМЫ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РЕГИОНЕ

Карина Игоревна Курганова – инструктор-методист по физкультурно-спортивной организации ГБУ «Спортивная школа Центрального района Санкт-Петербурга», г. Санкт-Петербург; аспирант кафедры менеджмента, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: ok.u@mail.ru.**

Исследованы проблемы и причины нехватки социальных объектов в районах с большой плотностью населения в российских регионах. Рассмотрены основные способы финансирования объектов социальной инфраструктуры и изменение спроса на рынок жилья в РФ. С учетом роста стоимости недвижимости и снижения доходов проанализирована долговая нагрузка населения по кредитам. Предложены меры по усилению государственного контроля за строительством социальных объектов компаниями застройщиками.

Ключевые слова: социальная инфраструктура; жилищное строительство; градостроительство; социальная сфера региона; проблемы государственного регулирования; социально-экономическая политика; уплотненная застройка территории; социальное жилье; экономика региона; рынок жилья.

K.I. Kurganova

PROBLEMS OF CREATING SOCIAL INFRASTRUCTURE OBJECTS WITHIN REGIONAL RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROJECTS

Karina Kurganova – PT and sportsinstructor, St. Petersburg Central District Sports School, St. Petersburg; post-graduate student, the Department of Management, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: ok.u@mail.ru.**

We consider problems and reasons for the shortage of social objects in densely populated areas of Russian regions. The main ways of funding social infrastructure objects as well as changes in the demand at the Russian housing market are considered. Taking into consideration the increased cost of real estate and income decline, loan debt burden on the population is analyzed. We offer measures to increase state control over the construction of social objects.

Keywords: social infrastructure; house building; urban planning; regional social sphere; problems of state regulation; socio-economic policy; dense territory development; social housing; regional economy; housing market.

Рост численности населения в больших городах способствует стремительному строительству жилого фонда. Для благоприятной жизнедеятельности людей необходимо обеспечить жилые районы объектами социальной инфраструктуры. Для развития программ по благоустройству

территорий в рамках действия социально-экономической политики и концепции устойчивого развития необходимо тщательно продумать стратегию развития территорий региона [4]. Частой проблемой, возникающей при активном темпе жилищного строительства, является нехватка

социальных объектов [7]. Без объектов социальной инфраструктуры многоэтажные жилые дома в России превратятся в «гетто»-районы [5].

Одним из решений данной проблемы является условие, при котором администрации районов дают разрешения на строительство домов с учетом того, что застройщик обязан построить объекты социальной инфраструктуры.

В районах с большой плотностью населения остро стоит вопрос с образовательными учреждениями – детскими садами и школами. Поэтому решение в большей степени зависит от строительных компаний. Основной аудиторией покупателей квартир в новостройках являются семьи с детьми. Поэтому при выборе квартиры одним из ключевых факторов является наличие детских садов, школ и поликлиник в шаговой доступности.

По результатам опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) на 15 января 2021 г., при покупке квартиры наиболее важным фактором для граждан является социальная инфраструктура в пешей доступности (см. таблицу).

По результатам опроса видно, что большое значение для жителей имеет наличие объектов социальной инфраструктуры, которая обеспечивает удобство и комфорт для проживания.

С учетом вышеизложенного можно выделить следующие проблемы и проблемные аспекты, которые необходимо

учитывать при строительстве новых территорий в регионах:

1) *архитектурный облик здания* влияет на психологическое состояние жителей, комфортность проживания, настроение и мироощущение человека;

2) *социальная инфраструктура*: без наличия объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, спортивные комплексы и т.д.) невозможно представить комфортное проживание жителей районов;

3) *социальный состав жителей*: концентрация бедных слоев населения может привести к геттоизации района;

4) *безработица*: одновременно со строительством больших многоэтажных комплексов нужно предусматривать возможность наличия рабочих мест;

5) *транспортная доступность*: обеспечение для жителей возможности добраться с окраин до центра; повышение качества работы и доступности общественного транспорта.

6) низкая эффективность градостроительной политики в городах.

С данными проблемами сейчас сталкиваются многие жители окраин в густонаселенных регионах России, начинается процесс гиперурбанизации, который приводит к спросу на жилье жителями из регионов, иностранными гражданами, студентами и молодыми семьями. Без ипотеки большая часть населения страны не может позволить себе покупку жилья. Все это можно привести к обвалу рынка не-

Факторы, влияющие на выбор места жилья граждан России

Факторы, которые влияют на выбор квартиры	Все опрошенные (%)
Наличие социальной инфраструктуры в пешей доступности (поликлиники, школы, магазины)	56
Транспортная доступность	51,5
Территориальное расположение (тихий, безопасный район, близость парков/прогулочных зон)	40,7
Качество постройки дома	39,9
Хорошая экология	36
Близость к месту учебы/работы	20
Благоустроенный приусадебный участок/придомовая территория	19
Близость к центру города	14
Наличие досуговых учреждений в пешей доступности (театры, кинотеатры)	4
Другое	4
Затрудняюсь ответить	6

Источник: [2].

движимости: увеличение доли невыплат по ипотеке, повышение цен на строительные материалы (преимущественно металлопроката), что способствует также и увеличению цен на жилье.

Если рассматривать районы, которые строились до 2000-х гг., то можно отметить, что жилые кварталы были обеспечены объектами социальной инфраструктуры в общей картине. В советское время районы проектировались под другой тип жилья и ведения хозяйственной деятельности. Во многих дворах домов, в отличие от новостроек, находятся школы, поликлиники, сады, детские и спортивные площадки. Строительство домов в спальных районах не превышало десяти этажей. Но при этом, сейчас данные объекты страдают физическим износом зданий, отсутствием пандусов, необходимостью капитального ремонта. Необходимо понимать, что без социальной инфраструктуры невозможно максимизировать полезность, поскольку социальные объекты с жилыми домами образуют устойчивое единство [1].

Обеспечение финансирования объектов социальной инфраструктуры на строительство происходит за счёт федерального, регионального бюджета в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Но необходимо отметить, что с 2021 г. не осуществляется предоставление субсидий на софинансирование строительства вновь строящихся объектов социальной инфраструктуры. Предоставление субсидии осуществляется только в целях завершения ранее начатого строительства [6].

Многие регионы сейчас используют механизм строительства объектов социальной инфраструктуры за счет частных средств застройщиков с дальнейшей передачей таких объектов в государственную или муниципальную собственность. Для частных инвесторов, занимающихся строительством объектов социальной инфраструктуры, которые в дальнейшем перейдут в государственную собственность,

предусмотрен инвестиционный налоговый вычет на соответствующие расходы.

Но нужно понимать, что сейчас нет чёткого контроля над застройщиками, которые по завершению строительства домов не обеспечили жителей комплекса детскими садами или школами. Необходимо серьезно контролировать процесс строительства объектов социальной инфраструктуры региональными властями, которые выделили землю под застройку жилого комплекса. Для регулирования данного вопроса нужно вносить компании, которые нарушили условия строительства, в реестр недобросовестных застройщиков. К застройщикам, внесенным в этот рейтинг, необходимо применять санкции (усложнение процесса получения разрешения на дальнейшее строительство для новых объектов; повышение налоговой ставки; создание списка недобросовестных застройщиков для будущих покупателей; затруднение выдачи ипотеки банками).

На данный момент сейчас на рынке недвижимости наблюдается спрос, но ровно до тех пор, пока не начнется рост экономики в условиях свободного рынка. В 2021 г. ослабление ситуации с пандемией нового коронавируса способствовало улучшению деловой активности. Восстановление доходов населения привело к внутреннему спросу, в том числе на жилье. Рост цен на жилье связан с повышенным спросом, вызванным снижением ипотечных ставок, а также тем, что в условиях снижения ставок по депозитам выросла привлекательность приобретения недвижимости в инвестиционных целях [1].

На фоне роста стоимости недвижимости и снижения доходов долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные, увеличилась (рис. 1).

Неспособность заемщиков оплачивать ипотечные кредиты может привести к деградации жилищного строительства и жилых районов. Пустующие квартиры, отсутствие инфраструктуры, определенного набора социальных услуг, заведений досуга, культура, школ влияют на полноценную жизнь человека.

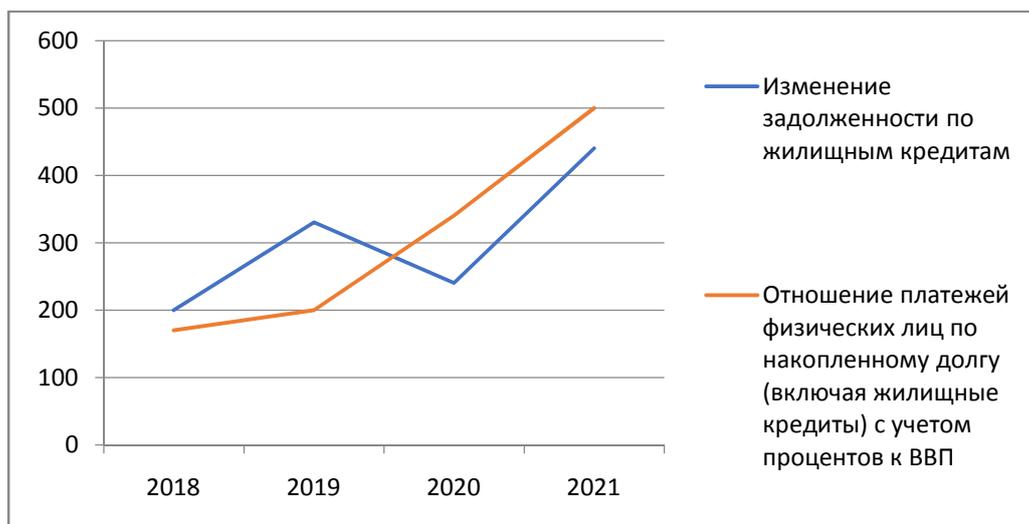


Рис. 1. Жилищные кредиты и отношение общего долга населения к ВВП, в млрд руб. Источник: [4].

Архитектура зданий для комфортного проживания должна учитывать три типа архитектурных сооружений:

- 1) высотные (бюро, конторы, бизнес-центры);
- 2) средней этажности (жилые);
- 3) малоэтажные (торговые предприятия) [3].

В перенаселенных районах нужно делать акцент на среднеэтажную плотную квартальную застройку, дворы без машин, хорошее благоустройство, безбарьерную среду и наличие объектов социальной инфраструктуры (рис. 2).

Для благоприятной среды проживания населения необходимо рассмотреть строительство новых районов с использо-

ванием подземного пространства, а также с разделением пешеходного и транспортного движения [3].

В заключение необходимо отметить, что жилые дома являются комплексным продуктом, который должен быть обеспечен объектами социальной инфраструктуры, такими как здравоохранение, экономическая и энергетическая безопасность, транспорт, образование, трудоустройство. Строительство жилых фондов также оказывает влияние на такие проблемы, как обеспечение сплоченности общества и безопасности городских районов. Поэтому нужно тщательно разрабатывать программу градостроительства территории во избежание «гетто» районов, которые бу-

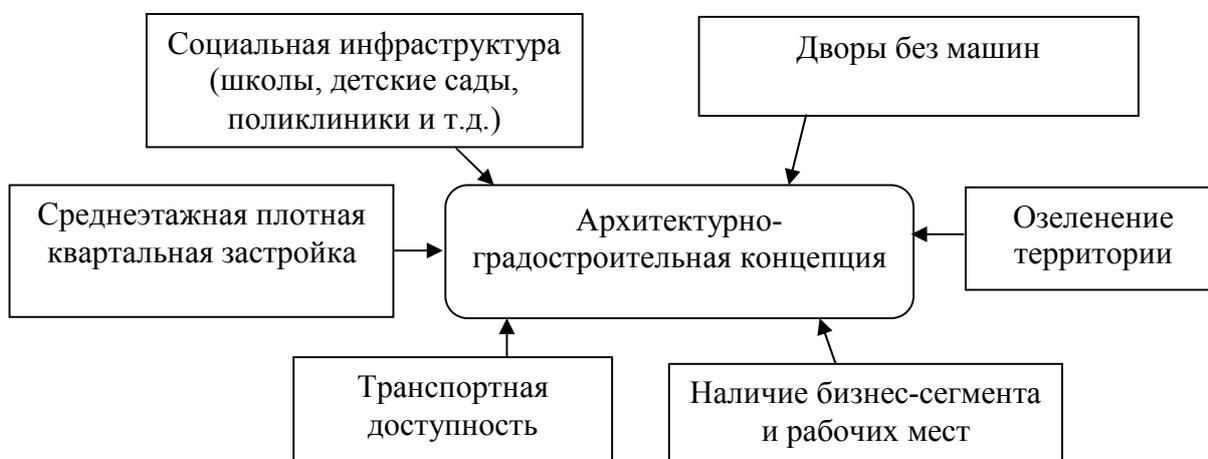


Рис. 2. Объекты, которые необходимо включить в архитектурно-градостроительную концепцию строительства жилого фонда

Источник: сост. автором.

дуг способствовать преступности. Многие густонаселенные регионы страдают от нехватки образовательных учреждений. В таких районах семьи с детьми долго ждут очереди в детские сады, а также отдают детей в школы, которые расположены далеко от дома. Поэтому необходим строгий контроль со стороны государства над застройщиками, чтобы строительство объектов социальной инфраструктуры было возможно вместе с покупкой нового жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аналитическая записка Центрального банка Российской Федерации // Жилищное строительство. 2021. № 1 (4). Апрель / Центральный банк России: [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/32185/analytic_note_20210407_ddkr.pdf (дата обращения: 20.05.2022).
2. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ): [сайт]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/idealnoe-zhile-glazami-grossijan> (дата обращения: 20.05.2022).
3. Гельфонд А.Л. Архитектура общественных пространств: монография. М.: ИНФРА-М, 2021. 412 с.
4. Жеребцова О.В. Экономические аспекты повышения энергоэффективности при строительстве зданий и сооружений // Журнал правовых и экономических исследований. Journal of Legal and Economic Studies. 2021. № 1. С. 120–124.
5. Иванченко Е.А., Косилов М.С. Проблемы микрорайонной застройки в современном градостроительстве // Молодой исследователь Дона. 2018. № 6(15). С. 96–103.
6. Официальный сайт Правительства Российской Федерации. URL: <http://government.ru/> (дата обращения: 20.05.2021).
7. Степанова А.А., Савиной М.В. Глобализация и национальные стратегии социально-экономической политики: монография / под ред. А.А. Степанова, М.В. Савиной. М.: Научный консультант, 2017. 232 с.

Совершенствование организационно-экономического механизма обеспечения комплексности застройки жилых территорий мегаполисов

Светлана А. Шишелова¹ s.shishelova@ya.ru

¹ Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Научно-исследовательский и проектный Центр Генерального плана Санкт-Петербурга», Зодчего Росси ул., д. 1-3, г. Санкт-Петербург, 191023, Россия

Аннотация. Обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности населения, комфортной городской среды является одной из приоритетных задач, решение которой требуется в районах массовой жилой застройки. Нарастающие объемы строительства жилья вызывают пропорциональный рост потребности в объектах социальной инфраструктуры. Одним из инструментов решения указанной проблемы может стать совершенствование организационно-экономического механизма участия застройщика жилья в строительстве объектов социальной инфраструктуры, обеспечивающих комплексность застройки жилых территорий мегаполисов. Определены критерии формирования перечня объектов социальной инфраструктуры, строительство которых может быть возложено на застройщика как социальное обременение. Сформирован перечень объектов социальной инфраструктуры, в первую очередь, обеспечивающих комплексность жилой застройки мегаполисов, строительство которых можно возложить на застройщика в рамках социальных обременений. С целью удовлетворения потребности в выбранных объектах социальной инфраструктуры: детских садах, школах и амбулаторно-поликлинических учреждениях, разработана методика расчета объемов финансовых обязательств застройщика на развитие объектов социальной инфраструктуры, приведены результаты такого расчета. По укрупненным расчетам количественное значение показателя объема участия застройщика в строительстве важнейших объектов социальной инфраструктуры, влияющих на качество городской среды, составит 14311 руб./кв.м общей площади квартир. Предложенная модель расчета может быть положена в основу финансово-экономического обоснования эффективности принятия управленческих решений в области градостроительства. В рамках совершенствования организационно-экономического механизма участия застройщика в строительстве объектов социальной инфраструктуры сформулировано предложение о создании отдельной организационной структуры – Фонда социальных обязательств, который позволит обеспечить аккумулирование денежных средств застройщиков и справедливое и эффективное их распределение в соответствии с очередностью ввода жилья и в рамках заключенных с застройщиками соглашений.

Ключевые слова: организационно-экономический механизм, социальная инфраструктура, обязательства застройщика, условия жизнедеятельности, жилищная застройка, мегаполис

Improvement of the organizational and economic mechanism for ensuring the complexity of the development of residential areas of megacities

Svetlana A. Shishelova¹ s.shishelova@ya.ru

¹ St. Petersburg State Institution «Scientific Research and Design Center of the Master Plan of St. Petersburg», Zodchego Rossi street, 1-3, St. Petersburg, 191023, Russia

Abstract. Ensuring favorable living conditions of the population and a comfortable urban environment is one of the priority tasks, the solution of which is required in areas of mass residential development. The increasing volume of housing construction causes a proportional increase in the need for social infrastructure facilities. One of the tools for solving this problem can be the improvement of the organizational and economic mechanism of the housing developer's participation in the construction of social infrastructure facilities that ensure the complexity of the development of residential areas of megacities. The criteria for the formation of a list of social infrastructure facilities the construction of which can be assigned to the developer as a social burden, are defined. A list of social infrastructure facilities has been formed, first of all, ensuring the complexity of residential development of megacities, the construction of which can be entrusted to the developer within the framework of social encumbrances. In order to meet the needs for selected social infrastructure facilities: kindergartens, schools and outpatient clinics, the author's methodology for calculating the amount of financial obligations of the developer for the development of social infrastructure facilities has been developed, the results of such calculation are presented. According to the enlarged calculations, the quantitative value of the indicator of the volume of the developer's participation in the construction of the most important social infrastructure facilities affecting the quality of the urban environment will amount to 14311 rubles/sq.m of the total area of apartments. The proposed calculation model can be used as a basis for financial and economic justification of the effectiveness of managerial decision-making in the field of urban planning. As part of the improvement of the organizational and economic mechanism of the developer's participation in the construction of social infrastructure facilities, a proposal has been formulated to create a separate organizational structure – the Social Obligations Fund, which will ensure the accumulation of developers' funds and their fair and efficient distribution in accordance with the order of housing commissioning and within the framework of agreements concluded with developers

Keywords: organizational and economic mechanism, social infrastructure, obligations of the developer, living conditions, residential development, metropolis

Для цитирования

Шишелова С.А. Совершенствование организационно-экономического механизма обеспечения комплексности застройки жилых территорий мегаполисов // Вестник ВГУИТ. 2022. Т. 84. № 1. С. 351–355. doi:10.20914/2310-1202-2022-1-351-355

For citation

Shishelova S.A. Improvement of the organizational and economic mechanism for ensuring the complexity of the development of residential areas of megacities. *Vestnik VGUIT* [Proceedings of VSUET]. 2022. vol. 84. no. 1. pp. 351–355. (in Russian). doi:10.20914/2310-1202-2022-1-351-355

This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License

Введение

В настоящее время вопросы строительства социальной инфраструктуры на территориях массовой жилой застройки приобретают особую актуальность. По данным Минстроя России [1] ввод жилья на территории Российской Федерации в 2017 году составил 78,6 млн кв. м, из них МКД – 45,9 млн кв. метров, что составляет 58,4% от общего объема ввода жилья. В Санкт-Петербурге строительство жилья также осуществляется высокими темпами. За 2020 год за счет всех источников финансирования было введено в эксплуатацию 3369,59 тыс. кв. м жилья, 1332 дома и 71904 квартиры, включая индивидуальное жилищное строительство [2]. И уже на 1 ноября текущего года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию уже 2847,07 кв. м жилья [3].

Указанные темпы строительства жилья сопровождаются ростом потребности в строительстве объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, обеспечивающих благоприятные условия жизнедеятельности населения, создание комфортной городской среды, в значительных объемах,

Существующий дисбаланс между объемами возводимого жилья и объектами социальной инфраструктуры вызван, в первую очередь, ограниченными возможностями бюджетного финансирования. В связи с чем одним из вариантов решения проблемы создания комфортной городской среды в районах массовой жилой застройки может стать участие застройщика жилья в строительстве объектов социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности жителей новостроек.

Материалы и методы

Подготовка теоретической части статьи осуществлялась на основании работ российских и зарубежных авторов, исследующих проблематику комплексной застройки в мегаполисе, в частности, [4–11].

Для расчетной части статьи автором были использованы нормативные акты, устанавливающие требования к размещению объектов социальной инфраструктуры, а также устанавливающие стоимость конкретных объектов социальной инфраструктуры. Так, для расчета объемов финансовых обязательств застройщика на развитие объектов социальной инфраструктуры учтены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения Санкт-Петербурга объектами регионального значения, установленные в составе нормативов градостроительного проектирования города федерального значения Санкт-Петербурга, а также

показатель средней жилищной обеспеченности на одного жителя Санкт-Петербурга [12].

В модели расчета затрат застройщика на социальные обременения при жилой застройке использованы удельные укрупненные затраты на капитальное строительство объектов социальной инфраструктуры: детских садов (далее также – ДОО), школ (далее также – ОО) и поликлиник (далее также – АПУ), рассчитанные автором по объектам бюджетного финансирования, включенные в соответствующие государственные программы Санкт-Петербурга [13, 14], строительство которых запланировано не ранее 2021 года.

Результаты и обсуждение

С точки зрения инвестиционной привлекательности – как таковые объекты социальной инфраструктуры являются малопривлекательными для инвесторов и застройщиков. Как отмечается авторами [10] особенностью жилищно-гражданского строительства является то, что «строительство объектов инфраструктуры – сфера деятельности, которая является затратной, некупаемой, но приносит пользу».

Как отмечается в научной литературе [11], на сегодняшний день единой методики расчета затрат инвестора на строительство инфраструктурных объектов не существует.

В этой связи, в первую очередь, необходимо проработать и предложить застройщикам понятный инвестиционный механизм участия в строительстве подобных объектов, увеличивающий привлекательность для застройщика создания такого объекта. При подготовке предложений по формированию данного механизма необходимо произвести ориентировочный расчет укрупненных затрат застройщика на строительство объектов социальной инфраструктуры механизма, подлежащих строительству в районах массовой жилой застройки в первую очередь.

Отбор показателей, обеспечивающих комплексность жилой застройки, на наш взгляд, необходимо проводить на основании ранжирования объектов социальной инфраструктуры по частоте востребованности населением, исходя из которой должен быть сформирован перечень объектов, обеспечивающих качество жилой среды.

При этом при определении перечня объектов социальной инфраструктуры, строительство которых может быть возложено на застройщика как социальное обременение, необходимо учитывать следующие показатели объектов социальной инфраструктуры:

— условия доступности (по времени, затрачиваемом населением для доступа к объекту социальной инфраструктуры): пешеходная, пешеходно-транспортная, транспортная доступность;

— частота востребованности объектов социальной инфраструктуры населением: повседневная, периодическая, эпизодическая;

— иерархия элементов планировочной структуры: территории предполагаемого размещения объектов социальной инфраструктуры – квартал (микрорайон), район, город.

В перечень объектов, отражающих наиболее значимые для создания благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности населения при жилой застройке, целесообразно включение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- дошкольные образовательные организации;
- общеобразовательные организации;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- уличные площадки для занятия молодежи экстремальными видами спорта;
- спортивные залы для занятий с молодежью;
- подростково-молодёжные клубы;
- предприятия торговли;
- предприятия общественного питания.

При этом, устанавливая минимальный уровень обязательств застройщика по строительству социальной инфраструктуры, нами принимается во внимание нормы действующего законодательства, которые позволяют застройщику при строительстве объектов социальной инфраструктуры в рамках заключенных договоров долевого участия расходовать денежных средства с расчетного счета застройщика только на строительство объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник [15].

Исходя из указанных требований, автором рассчитан укрупненный размер затрат на создание указанных объектов социальной инфраструктуры.

При этом расчет объемов финансовых обязательств застройщика на развитие объектов социальной инфраструктуры следует проводить пропорционально объемам возводимого застройщиком жилья. Расчет потребности в строительстве таких объектов необходимо осуществлять на основании нормативно установленных расчетных показателей обеспеченности населения такими объектами, которые должны быть утверждены в каждом субъекте Российской Федерации и в каждом муниципальном образовании в составе нормативов градостроительного проектирования в соответствии с требованиями законодательства [16].

Для расчета суммы социального обременения застройщика на строительство объектов социальной инфраструктуры использованы следующие исходные данные:

1. показатель средней жилищной обеспеченности на одного жителя Санкт-Петербурга – 28 кв. м;
2. расчетные показатели обеспеченности:
 - дошкольными образовательными организациями – 61 место на 1000 чел.
 - образовательными организациями – 120 мест на 1000 чел.
 - амбулаторно-поликлиническими учреждениями – 26,33 посещения в смену на 1000 чел.
3. стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры:
 - ДОО – 2050 тыс. руб./место;
 - ОО – 1916 тыс. руб./место;
 - АПУ – 1726 тыс. руб./посещение в смену.
4. общая площадь квартир, предполагаемых к строительству – 100000 кв. м.

На основании указанных исходных данных автором проведен расчет количества жителей на 100 тыс. кв. м. общей площади квартир, который составил 3571 чел. Исходя из указанного значения количества жителей и укрупненной стоимости строительства данных объектов социальной инфраструктуры рассчитаны потребность в объектах социальной инфраструктуры на 100 тыс. кв. м. общей площади квартир и укрупненная стоимость затрат на обеспечение указанной потребности:

- потребность в ДОО – 218 мест стоимостью 446 900 000 руб.;
- потребность в ОО – 429 мест стоимостью 821 964 000 руб.;
- потребность в АПУ – 94 пос./смену стоимостью 162 244 000 руб.

Таким образом, сумма затрат на обеспечение местами в объекте социальной инфраструктуры в расчете на 1 кв. м общей площади квартир составит:

- для ДОО – 4469 руб./кв. м общей площади квартир;
- для ОО – 8220 руб./кв. м общей площади квартир;
- для АПУ – 1622 руб./кв. м общей площади квартир.

Таким образом, расчетный показатель объема участия застройщика в строительстве важнейших объектов социальной инфраструктуры, влияющих на качество городской среды, составит по укрупненным расчетам 14311 руб./кв. м общей площади квартир. Указанный расчет может быть положен в основу расчета финансово-экономического обоснования эффективности

принятия управленческого решения по градостроительному преобразованию территории, например, в рамках подготавливаемой документации по планировке территории, о необходимости которого указывалось в научной литературе [17–20].

В целях создания организационно-экономического механизма участия инвестора в строительстве объектов социальной инфраструктуры автором высказывается предложение о необходимости создания организационной структуры – Фонда социальных обязательств – для обеспечения справедливого и разумного распределения средств застройщиков на строительство объектов социальной инфраструктуры в районах массовой жилой застройки. Предполагается, что застройщики будут отчислять денежные средства в указанный Фонд прямо пропорционально общей площади квартир в строящихся объектах недвижимости. Средства Фонда целевым образом будут расходоваться на те объекты социальной инфраструктуры, которые предусмотрены в рамках заключаемых соглашений между Фондом и застройщиком. Тем самым государство будет контролировать очередность строительства объектов социальной инфраструктуры, финансируя строительство социальных объектов в зависимости от выдаваемых органом государственной власти разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию жилых домов.

В соответствии с концептуальными положениями разрабатываемого автором организационно-экономического механизма исполнение застройщиками социальных обязательств предлагается только в отношении обеспечения расчетного количества жителей, планируемых к заселению в условные 100 тыс. кв. м общей площади квартир, местами в дошкольных образовательных организациях, школах и поликлиниках.

Заключение

Детальная проработка предложенной модели организационно-экономического механизма участия инвесторов в строительстве объектов социальной инфраструктуры требует проведения дальнейших исследований. Однако уже сейчас становится очевидным, что создание комфортной городской среды, обеспеченной всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры в районах массовой жилой застройки в мегаполисах становится для органов власти задачей первоочередной, но труднореализуемой. В связи с чем поддержка частного капитала в разумных, экономически обоснованных и юридически закреплённых рамках становится необходимой мерой, направленной на обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности населения, сбалансированного учета экономических, социальных и иных факторов, а также соблюдения сбалансированности государственных и частных интересов при строительстве жилья.

Литература

- 1 Минстрой России. Мониторинг объемов жилищного строительства. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/>
- 2 Администрация Санкт-Петербурга. Развитие экономической, социальной и иных сфер деятельности. Ввод жилья за 2020 г. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/>
- 3 Администрация Санкт-Петербурга. Развитие экономической, социальной и иных сфер деятельности. Ввод жилья за 2021 г. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/>
- 4 Ершова С.А. Комплексная жилая застройка: сущность и тенденции // Вестник гражданских инженеров. 2017. № 01 (60). С. 294–302.
- 5 Ershova S.A., Orlovskaya T.N. Differentiation of Russian megacities by the level of investment in comprehensive residential development. // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 2019. V. 687. №. 5. P. 055069. doi: 10.1088/1757-899X/687/5/055069
- 6 Бачуринская И.А., Васильева Н.В., Максимов С.Н. Проблемы формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере крупного города (на примере Санкт-Петербурга) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 527–534
- 7 Taylor P. World city network: A global urban analysis. London: Routledge, 2004. 254 p.
- 8 Федосеев И.В., Юденко М.Н. Проблемы и перспективы развития социальной инфраструктуры в Санкт-Петербурге // Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции. 2020. С. 46–54.
- 9 Шишелова С.А. Строительство объектов социальной инфраструктуры в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности: проблемы и пути решения // Вестник гражданских инженеров. 2017. № 1 (60). С. 312–320.
- 10 Бузырев В.В., Господинова А., Березин А.О., Монеv П. и др. Определение приоритетов в территориальном планировании городов на примере России и Болгарии. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2016. 143 с.
- 11 Бузырев В.В., Юденко М.Н. Эффективность инфраструктуры жилищного строительства в предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов // Экономика строительства. 2014. № 6 (30). С. 32–37
- 12 Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456056520>
- 13 О государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие здравоохранения в Санкт-Петербурге»: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 года № 553. URL: <https://docs.cntd.ru/document/822403757>
- 14 О государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие образования в Санкт-Петербурге»: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2014 № 453. URL: <https://docs.cntd.ru/document/822403530>
- 15 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/

16 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

17 Ершова С.А., Шишелова С.А., Орловская Т.Н. Экономические и правовые аспекты оценки эффективности градостроительных преобразований территории // Вестник МГСУ. 2020. Т. 15. № 9. С. 1308–1320. doi: 10.22227/1997-0935.2020.9.1308-1320

18 Asibey M. O., Poku-Boansi M., Adutwum I. O. Residential segregation of ethnic minorities and sustainable city development. Case of Kumasi, Ghana // Cities. 2021. V. 116. P. 103297. doi: 10.1016/j.cities.2021.103297

19 Troy L., Randolph B., Pinnegar S., Crommelin L. et al. Vertical sprawl in the Australian city: Sydney’s high-rise residential development boom // Urban Policy and Research. 2020. V. 38. №. 1. P. 18-36. doi: 10.1080/08111146.2019.1709168

20 Bonenberg W. Public space in the residential areas: the method of social-spatial analysis // Procedia Manufacturing. 2015. V. 3. P. 1720-1727. doi: 10.1016/j.promfg.2015.07.493

References

1 Ministry of Construction of Russia. Monitoring of volumes of housing construction. Available at: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (in Russian).

2 Administration of St. Petersburg. Development of economic, social and other spheres of activity. Commissioning of housing for 2020. Available at: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/> (in Russian).

3 Administration of St. Petersburg. Development of economic, social and other spheres of activity. Commissioning of housing for 2021. Available at: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/> (in Russian).

4 Ershova S.A. Complex residential development: essence and trends. Vestnik grazhdanskikh inzhenerov. 2017. no. 01 (60). pp. 294–302. (in Russian).

5 Ershova S.A., Orlovskaya T.N. Differentiation of Russian megacities by the level of investment in comprehensive residential development. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 2019. vol. 687. no. 5. pp. 055069. doi: 10.1088/1757-899X/687/5/055069

6 Bachurinskaya I.A., Vasilyeva N.V., Maksimov S.N. Problems of formation of land and property complexes in the housing sector of a large city (on the example of St. Petersburg). Modern problems of science and education. 2014. no. 6. pp. 527–534. (in Russian).

7 Taylor P. World city network: A global urban analysis. London, Routledge, 2004. 254 p.

8 Fedoseev I.V., Yudenko M.N. Problems and prospects for the development of social infrastructure in St. Petersburg. Building complex: economics, management, investments. 2020. pp. 46–54. (in Russian).

9 Shishelova S.A. Construction of social infrastructure facilities in order to ensure favorable conditions for life: problems and solutions. Vestnik grazhdanskikh inzhenerov. 2017. no. 1 (60). pp. 312–320. (in Russian).

10 Buzyrev V.V., Gospodinova A., Berezin A.O., Monev P. et al. Determination of priorities in territorial planning of cities on the example of Russia and Bulgaria. St. Petersburg: St. Petersburg State University of Economics, 2016. 143 p. (in Russian).

11 Buzyrev V.V., Yudenko M.N. Efficiency of housing construction infrastructure in the entrepreneurial activity of economic entities. Construction Economics. 2014. no. 6 (30). pp. 32–37. (in Russian).

12 On approval of urban design standards for St. Petersburg: Decree of the Government of St. Petersburg dated April 11, 2017 no. 257. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/456056520> (in Russian).

13 On the state program of St. Petersburg "Development of healthcare in St. Petersburg: Decree of the Government of St. Petersburg dated June 30, 2014 no. 553. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/822403757> (in Russian).

14 On the state program of St. Petersburg "Development of education in St. Petersburg": Decree of the Government of St. Petersburg dated 04.06.2014 no. 453. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/822403530> (in Russian).

15 On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law no. 214 FZ dated December 30, 2004. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038

16 Town Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 no. 190 FZ. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (in Russian).

17 Ershova S.A., Shishelova S.A., Orlovskaya T.N. Economic and legal aspects of evaluating the effectiveness of urban planning transformations of the territory. Vestnik MGSU. 2020. vol. 15. no. 9. pp. 1308–1320. doi: 10.22227/1997-0935.2020.9.1308-1320 (in Russian).

18 Asibey M. O., Poku-Boansi M., Adutwum I. O. Residential segregation of ethnic minorities and sustainable city development. Case of Kumasi, Ghana. Cities. 2021. vol. 116. pp. 103297. doi: 10.1016/j.cities.2021.103297

19 Troy L., Randolph B., Pinnegar S., Crommelin L. et al. Vertical sprawl in the Australian city: Sydney’s high-rise residential development boom. Urban Policy and Research. 2020. vol. 38. no. 1. pp. 18-36. doi: 10.1080/08111146.2019.1709168

20 Bonenberg W. Public space in the residential areas: the method of social-spatial analysis. Procedia Manufacturing. 2015. vol. 3. pp. 1720-1727. doi: 10.1016/j.promfg.2015.07.493

Сведения об авторах

Светлана А. Шишелова начальник отдела, отдел научно-методических разработок, Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Научно-исследовательский и проектный Центр Генерального плана Санкт-Петербурга», Зодчего Росси ул., д. 1-3, г. Санкт-Петербург, 191023, Россия, s.shishelova@ya.ru

Вклад авторов

Светлана А. Шишелова написала рукопись, корректировала её до подачи в редакцию и несет ответственность за плагиат

Конфликт интересов

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Information about authors

Svetlana A. Shishelova head of department professor, department of scientific and methodological developments, St. Petersburg State Institution «Scientific Research and Design Center of the Master Plan of St. Petersburg», Zodchego Rossi street, 1-3, St. Petersburg, 191023, Russia, s.shishelova@ya.ru

Contribution

Svetlana A. Shishelova wrote the manuscript, correct it before filing in editing and is responsible for plagiarism

Conflict of interest

The authors declare no conflict of interest.

Поступила 17/01/2022	После редакции 10/02/2022	Принята в печать 01/03/2022
Received 17/01/2022	Accepted in revised 10/02/2022	Accepted 01/03/2022

Научная статья

Original article

УДК 33

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_6_390

**СПЕЦИФИКА, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЕАЛИЗАЦИИ МЕГАПРОЕКТА
БОЛЬШАЯ МОСКВА
SPECIFICS, PROBLEMS AND PROSPECTS OF THE MEGAPROJECT BIG
MOSCOW IMPLEMENTATION**



Добряхина Олеся Павловна, аспирант, ФГБОУ ВО Заполярный государственный университет им. Н.М. Федоровского, e-mail: dobryakhina@gmail.com

Петухова Жанна Геннадьевна, д.э.н., профессор кафедры экономики, менеджмента и организации производства, ФГБОУ ВО Заполярный государственный университет им. Н.М. Федоровского, e-mail: ist@norvuz.ru

Dobryakhina Olesya Pavlovna, postgraduate student, Transpolar State University, e-mail: dobryakhina@gmail.com

Petukhova Zhanna Gennadjevna, Doctor of Economics, Professor, Department of Economics, Management and Organization of Production, Transpolar State University, e-mail: ist@norvuz.ru

Аннотация. В статье приведены результаты исследования проблем реализации одного из самых масштабных российских проектов – мегапроекта Большая Москва (Новая Москва). Рассмотрены концептуальные основы проекта, его цели и основные составляющие. Проанализированы в динамике результаты работы по проекту по следующим направлениям: транспортное строительство, строительство объектов социальной инфраструктуры, создание новых рабочих мест. Рассмотрены перспективы и прогнозные показатели развития мегапроекта Большая Москва. Выделены наиболее существенные проблемы и риски проекта и предложены соответствующие рекомендации.

Abstract. The article is devoted to the problems of the implementation of one of the largest Russian projects – the megaproject Big Moscow (New Moscow). The conceptual foundations of

the project, its goals and main components are considered. The results of the project work in the following areas are analyzed in dynamics: transport construction, construction of social infrastructure facilities, creation of new jobs. The prospects and forecast indicators of the development of the megaproject Big Moscow are considered. The most significant problems and risks of the project are highlighted and appropriate recommendations are proposed.

Ключевые слова: мегапроект, Большая Москва, Новая Москва, транспортное строительство, строительство объектов социальной инфраструктуры, риски

Keywords: megaproject, Big Moscow, New Moscow, transport construction, construction of social infrastructure facilities, risks

В 2012 году началась реализация одного из крупнейших мегапроектов в новейшей истории России, получившего название Новая Москва (Большая Москва). К столице была присоединена значительная часть Московской области. В результате площадь города увеличилась в 2,4 раза – до 1480 км². Новое территориальное образование граничит на юго-западе с Калужской областью, с остальных сторон окружена Московской областью. В Новой Москве образованы Троицкий и Новомосковский административные округа (ТиНАО). В этом же году Московская городская дума утвердила пакет законов, определивших административно-территориальное деление новых территорий российской столицы. После расширения территории Москва поднялась с 11-го на 6-е место в рейтинге крупнейших мегаполисов мира и стала лидером среди европейских городов по размеру территории (без учёта Стамбула, который лишь частично располагается Европе)[1]. При этом в мировом рейтинге по численности населения позиции в Москве не изменились (седьмое место), так как вновь присоединённые районы не являются густонаселёнными. Мегапроект Новая Москва является самым масштабным проектом по расширению нашей столицы за всю её историю.

К числу основных целей проекта были отнесены трансформация сложившейся моноцентричной структуры Московского региона и оптимизация градостроительного зонирования. Изначально вновь присоединённым районам планировалось придать статус правительственно-административных территорий и переместить туда здания ряда органов федеральной власти. Однако позже от этой идеи отказались[2].

Уже на начальной стадии властями был реализован комплексный подход к реализации проекта, который подразумевает параллельное строительство жилья, социальных объектов и объектов транспортной, производственной и телекоммуникационной инфраструктуры. Основное внимание уделяется организации

оптимальных транспортных потоков, строительству магистралей, не только позволяющих связывать объекты на новых территориях, но гармонично вписывающихся в транспортную сеть старой Москвы. К числу ключевых вопросов относится также строительство производственных, логистических и коммерческих объектов для создания достаточного количества рабочих мест для жителей города в новых границах. Общий объем капиталовложений в мегапроект уже превысил 3 трлн. рублей[3].

По прошествии 10 лет с начала реализации рассматриваемого мегапроекта можно подвести промежуточные итоги, оценить эффективность проделанной работы, выявить основные проблемы и риски проекта.

Прежде всего, рассмотрим достигнутые успехи в сфере транспортного строительства. К текущему моменту на присоединенных территориях построено восемь новых станций метро на двух линиях: «Саларьево», «Румянцевево», «Прокшино», «Филатов Луг», «Коммунарка» и «Ольховая» – на Сокольнической ветке, «Говорово» и «Расказовка» – на Калининско-Солнцевской. Ведется строительство Троицкой ветки метрополитена от станции «Новаторская» Большой кольцевой линии до станции «Коммунарка». Эту линию планируется проложить до Троицка. Увеличивается длина Калининско-Солнцевской линии – до аэропорта Внуково и Сокольнической линии - до станции «Новомосковская».

Новомосковская станет первой отапливаемой наземной станцией московского метро. Ее строительство будет осуществляться по новейшим технологиям и предусматривает использование большого количества вентиляционных систем, подающих теплый воздух в вестибюль.

Все станции метрополитена располагаются в непосредственной близости от жилых массивов и промышленных объектов, что позволяет жителям новых районов Москвы значительно экономить время на поездках.

Согласно существующим планам, на территории Новой Москвы будут функционировать более 20 станций метрополитена, будет проложено более 70 км новых линий. Для обслуживания метropоездов планируется построить четыре депо[4].

Проложены в Новой Москве и ветки московских центральных диаметров (МЦД) – на четвертой линии (Киевское направление Московской железной дороги) построены станции «Санино», «Крёкшино» и «Мичуринец». На этой линии в 2022 году будут проложены новые ветки – от Апрелевки до МКАД. Железнодорожные пути стремительно реконструируются: строятся новые основные пути, на местах старых платформ строятся современные станции.

После ввода четвертого диаметра в эксплуатацию в распоряжении жителей Новой Москвы фактически появится ветка наземного метро с комфортными станциями. Интервалы между поездами будут составлять примерно пять минут.

С 2012 года в Новой Москве отремонтировано и построено более 273 км автомобильных дорог и 58 объектов сопутствующей дорожной инфраструктуры, в том числе 36 пешеходных переходов и пять железнодорожных переездов и путепроводов. Как результат, плотность дорожной сети на данной территории выросла в полтора раза. Также произошло снижение уровня загрузки автомобильных дорог на 11%, а среднее время передвижения на автомобиле по территории Большой Москвы снизилось более чем на 17%. Наиболее крупными проектами стали: строительство автомагистрали Варшавское шоссе Бутово – Солнцево, строительство дороги от деревни Ботаково до Боровского шоссе, строительство трассы М3 Украина до Бутово, а также реконструкция Калужского шоссе. В настоящее время на стадии проектирования находятся еще 29 объектов автодорожной сети, общая протяженность которой превышает 150 км. В период до 2024 года планируется построить и отремонтировать более 200 км магистральных дорог районного значения, в том числе связки между населёнными пунктами[5].

Качество дорожного полотна соответствует самым высоким мировым стандартам. Все ответвления от магистралей включают разгонные полосы. Во многих местах расширяется проезжая часть, монтируются мачты освещения, шумопоглощающие экраны и светофоры, строятся тротуары и остановки общественного транспорта, производится обустройство прилегающей территории.

Большая Москва застраивается комплексно: во всех жилых массивах возводятся необходимые социальные объекты. В качестве примера комплексной застройки можно привести жилой массив «Испанские кварталы» (располагается около станции «Прокшино» Сокольнической ветки метрополитена). Массив имеет развитую социальную инфраструктуру, все дома имеют закрытую охраняемую территорию.

На текущий момент в Новой Москве объем строительства превысил 21 млн. кв. м., из них 16 млн. приходится на жилые площади. В ближайшие пять лет ожидается значительный прирост темпов строительства жилья. Только в 2022 году будет введено в эксплуатацию примерно 2,4 млн. кв. м. жилья. В настоящее время выдано разрешений на строительство жилья общей площадью примерно 7 млн. кв. м.

В Новой Москве возведены более 80 социальных объектов: детских садов, школ, поликлиник и больниц. В частности, во время эпидемии коронавируса в 2020 году всего за

месяц построена крупная инфекционная больница в Вороновском. Построен знаменитый инфекционный центр в Коммунарке, где во время эпидемии были вылечены более 40 тыс. пациентов.

Ещё один знаковый объект – международная школа Летово, которая входит в число лучших образовательных организаций нашей страны. Построено множество других социальных и рекреационных объектов, имеющих большое значение для населения Большой Москвы. В частности реконструированы и обустроены 22 парковых зоны.

В период с 2012 года на рассматриваемой территории были созданы более 180 тыс. новых рабочих мест, что втрое больше, чем за аналогичный период на этой же территории до её присоединения к Москве. В настоящее время общая численность рабочих мест составляет около 300 тыс., при этом примерно половина их приходится на офисные и складские комплексы.

Рабочие места создаются преимущественно в так называемых точках роста, которых на рассматриваемой территории на текущий момент насчитывается 12. В частности в Румянцеве функционирует самый крупный в Новой Москве офисный центр. В нём работает более 10 тыс. человек.

Отдельно следует отметить динамичное развитие Коммунарки. Здесь объекты недвижимости строятся с темпами, сопоставимыми с темпами строительства Делового Центра. В ближайшие пять лет здесь будут построены 5 млн. кв. м. жилых и офисных площадей. Будут созданы более 70 тыс. рабочих мест. Развивается крупный международный медицинский кластер «Сколково», кластер «Прокшино» и др.

Прогнозируется, что в 2035 году население новых территорий Москвы превысит 1,5 млн. чел., будет создано более 1 млн. рабочих мест. Ожидается что большинство трудоспособных жителей этих территорий сможет работать недалеко от мест проживания. Занятость будет обеспечена в следующих областях: транспорт, наука и образование, информационные технологии, медицина, индустрия гостеприимства и размещения, рекреационная сфера и т.д.

До 2035 года в Новой Москве будут построены 20 крупных технопарков. Также росту уровня занятости будет способствовать строительство значительного количества объектов социальной инфраструктуры. В частности, к указанному сроку будут построены 327 детских садов, 183 школы, 126 поликлиник и больниц, около 700 спортивных объектов. Планируется обустроить с использованием самых современных технологий более 90

парковых зон, что значительно повысит рекреационный и экологический потенциал города.

Ключевой критерий эффективности развития Большой Москвы – удовлетворённость его населения нововведениями. Данные социологических опросов показывают, что более 70% жителей ТиНАО ощутили рост качества жизни. Большинство респондентов особо выделяют такие выгоды, полученные от реализации рассматриваемого мегапроекта, как строительство метро и автомобильных дорог. Кроме того, многие жители полагают, что с присоединением территорий к Москве повысился общий уровень безопасности.

Тем не менее, несмотря на динамичное развитие Новой Москвы, реализация данного мегапроекта связана с рядом серьёзных проблем и рисков. К числу наиболее значимых проблем эксперты относят: загрязнение окружающей среды (40% респондентов), интенсивный миграционный приток некоренного населения, обуславливающий конфликты на национальной и религиозной почве (36%), высокий уровень коррупции (36%), дефицит ресурсов для реализации важных проектов в «старой» Москве (40%). Многие эксперты отмечают, что данный мегапроект реализуется преимущественно в интересах крупных собственников земельных участков (72%), строительного бизнеса (60%) и столичных чиновников (40%)[6].

Базовая проблема состоит в противоречии данного мегапроекта общей концепции равномерного распределения точек роста на территории страны, провозглашаемой Президентом и Правительством Российской Федерации. Ещё до создания Новой Москвы, в столице чрезмерно концентрировались финансовые и человеческие ресурсы. Проект только усугубил ситуацию.

По прогнозам, к 2050 году население Большой Москвы составит около 30 млн. человек. Если в настоящее время в Москве и области проживает примерно 14% россиян, то к середине столетия этот показатель составит около 25%[7]. При этом плотность населения за Уралом резко снизится. На южных границах нашей страны в соседних государствах (Индия, Пакистан, Китай) проживают примерно 3 млрд. человек. Существует угроза постепенной ползучей миграции этого населения в Россию и замещение коренных жителей. Ускорению этого процесса может способствовать дефицит природных ресурсов в соседних странах. Особенно это касается пресной воды. Таким образом, неблагоприятный сценарий заключается в значительном снижении количества рабочих рук на Урале и в Сибири при вытеснении коренного населения на южных рубежах страны. Неравномерность распределения трудовых ресурсов на территории

России уже в среднесрочной перспективе может привести к серьёзному региональному дисбалансу, усугубить кризисные явления в экономике и вызвать политические потрясения.

Реализация мегапроекта Большая Москва и обусловленные им демографические и миграционные тенденции приводят к оттоку трудовых ресурсов не только из Сибири и с Урала, но и практически из всех регионов России. Особенно остро эта проблема ощущается в Центральном федеральном округе: в Тульской, Костромской, Тверской, Ивановской областях. Так, в Тульской области уже через десять лет прогнозируется беспрецедентное старение населения, что будет связано преимущественно с оттоком молодых квалифицированных кадров в Москву. При этом регион уже лишился многих крупных производственных предприятий (потенциал для выживания и развития имеют несколько оборонных заводов, химические предприятия Щёкино и Новомосковска, а также несколько прибыльных аграрных предприятий)[8].

Наблюдается экономическая деградация периферийных территорий Московской области, что также связано с оттоком ресурсов в Новую Москву. По словам губернатора области и Б.В. Громова, разница по некоторым ключевым социально-экономическим показателям между передовыми и отстающими районами региона может достигать 200 раз.

Проблема деградации регионов ЦФО является очень сложной и, соответственно, для её решения необходим комплексный подход. В первую очередь следует более активно развивать производственные и логистические связи между Большой Москвой и центральными регионами, улучшать инвестиционный климат, развивать механизмы государственно-частного партнёрства.

Наблюдается нарушение баланса интересов между строительным бизнесом и населением в пользу первого. Основная задача строительных компаний – получение прибыли от продажи жилой и офисной недвижимости, что часто идет в разрез с интересами горожан, так как строительство недвижимости не сопровождается развитием социальной инфраструктуры на должном уровне. Плотная застройка площадей высотными жилыми домами приводит к перенаселению территорий, чрезмерной нагрузке на коммуникации и социальные объекты, сложностям с парковкой. Количества возводимых производственных объектов явно недостаточно для обеспечения оптимальной структуры занятости в Новой Москве[9].

Жителями остро ощущается высокая нагрузка на инженерную и транспортную инфраструктуру, относительно низкий уровень развития общественного транспорта, недостаток парковых и прочих рекреационных зон. На экономике Новой Москвы отрицательно сказывается массовое использование устаревших строительных технологий: строительство домов без утепления, возведение недолговечных коммуникаций и т.д. В результате город несёт потери материальных и финансовых ресурсов.

Мегапроектом изначально не было предусмотрено создание единой с Московской областью схемы развития территорий, что уже вызвало ряд негативных последствий в виде отсутствия согласования грузовых, энергетических, людских и других потоков. Тем не менее, следует отметить, что решение о подготовке такой схемы уже принято.

Во многих районах наблюдается ситуация, когда жилые массивы возводятся и сдаются в эксплуатацию еще до формирования на территории развитой сети скоростного транспорта, что противоречит принципу «устойчивой мобильности». Таким образом, необходимо более тщательно синхронизировать планы жилой застройки и транспортного строительства. В малонаселенных районах для повышения уровня транспортной связанности целесообразно возводить скоростные хордовые шоссе[10]. В качестве центров развития Новой Москвы должны выступать транспортные хабы – места, в которых пересекаются и согласуются потоки по разным видам транспорта, идущие по радиальным и кольцевым направлениям.

Одной из основных причин очень высокой загруженности автомагистралей Новой Москвы является грузовой транспорт. Это связано преимущественно с тем, что в Московском регионе располагается примерно половина всех складских площадей нашей страны[11]. Таким образом, в данном случае развитие Большой Москвы также тесно связано с развитием других регионов РФ, в частности, с необходимостью активно наращивать логистические мощности за пределами Москвы и Московской области и перестраивать федеральные транспортные потоки.

Также следует отметить проблему, с которой сталкиваются городские власти при взаимодействии с владельцами частных домов, объединившихся в товарищества собственников недвижимости (ТСН) и садовые некоммерческие товарищества (СНТ) – низкий уровень договороспособности управляющих структур таких товариществ[12]. Реализация на практике различных хозяйственных и инфраструктурных решений, как правило, требует длительных согласований, и далеко не всегда заканчивается компромиссом сторон. В этой связи необходимо усовершенствовать федеральное и

региональное законодательство, в котором следует более чётко определить статус и полномочия ТСН и СНТ. В определенных случаях эти образования следует включать в состав населённых пунктов и подчинять непосредственно муниципальным властям, что значительно ускорит и упростит процедуры согласования различных решений.

Руководству мегапроекта Большой Москвы следует тщательно проработать вопросы административного деления нового территориального образования и распределения полномочий между различными уровнями государственной власти с использованием механизмов обратной связи с населением. Некоторые системные проблемы, например, проблемы развития транспортной сети, удобнее решать на уровне города, а некоторые – на уровне муниципалитетов – например, проблемы в сфере здравоохранения и проблемы обеспечения граждан муниципальным жильём[13].

Важной группой проблем являются проблемы охраны окружающей среды. Большая Москва утилизирует примерно 50 млн. кубометров отходов в год. Значительные объёмы бытовых отходов без переработки закапываются на мусорных свалках, некоторые из которых чрезвычайно опасны для экологии. Необходимы дополнительные инвестиции в строительство мусороперерабатывающих заводов. Руководству мегапроекта целесообразно воспользоваться опытом реализации аналогичного проекта Большой Париж: французская группа компаний SUEZ разработала и внедрила специальную технологию, с помощью которой в Париже проводится мониторинг движения бытовых отходов – от жилых домов до момента полной переработки или захоронения[14]. На основе полученной информации можно принимать обоснованные решения по оптимизации процесса утилизации и переработки отходов. Кроме того, в Москве может быть использована ещё одна технология от SUEZ – технология очистки воздуха в метрополитене, которая уже апробирована во французской столице.

Также следует отметить наличие рисков для владельцев частных земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и индивидуального жилищного строительства. В зоне риска находятся участки, расположенные в пределах 20 км от МКАД между Варшавским и Киевским шоссе – они могут быть отторгнуты в пользу государства для строительства инфраструктурных объектов либо для возведения жилых массивов[15]. Кроме того, после перехода земель Московской области в городскую юрисдикцию, выросли объёмы налоговых платежей для владельцев недвижимости.

Итак, мегапроект Большая Москва достаточно успешно развивается и опережает по темпам строительства жилья и инфраструктурных объектов многие аналогичные проекты

в зарубежных странах. Тем не менее, выявлен ряд серьёзных проблем, которые требуют незамедлительного решения. Большинство из них можно свести к необходимости чёткого согласования процессов жилищного строительства и развития транспортной, производственной и телекоммуникационной инфраструктуры на новых территориях города. Необходимо ускорить формирование единой транспортной сети и более внимательно относиться к социальному обслуживанию населения. Кроме того, Новую Москву целесообразно рассматривать в контексте общего регионального развития России, более тщательно прорабатывать на федеральном уровне рациональное распределение финансовых, материальных и трудовых ресурсов между регионами, избегая их чрезмерной концентрации в тех или иных регионах или городах.

Список источников

1. Андрей Бочкарёв сравнил мегапроекты столиц России и Франции [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://stroj.mos.ru/interviews/sotrudnichestvo-biez-ghranits-andriei-bochkariov-sravnil-mieghaproiekt-y-stolits-rossii-i-frantsii> (дата обращения: 12.07.2022)
2. Большая Москва и большой Петербург — хорошие отправные точки – НИУ ВШЭ в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://spb.hse.ru/news/67803577.html> (дата обращения: 12.07.2022).
3. Большая Москва надувает цены [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rb.ru/article/bolshaya-moskva-naduvayet-tseny/6740427.html> (дата обращения: 12.07.2022).
4. Большая Москва: вероятные пути развития // Журнал «Время инноваций» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://time-innov.ru/page/jurnal/2012-5/rubric/26/article/58> (дата обращения: 12.07.2022).
5. Большая Москва: концепция авторского коллектива под руководством А. А. Чернихова: Архиплатформа [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.archplatforma.ru/?act=1&catg=41&nwid=1982> (дата обращения: 12.07.2022).
6. Большой Париж – Большая Москва. Практики устойчивого развития территорий [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://mosurbanforum.ru/business-program/2019/bolshoy-parizh-bolshaya-moskva-praktiki-ustoychivogo-razvitiya-territoriy/> (дата обращения: 12.07.2022).
7. Бочаров Ю.П. Ультрамегапроект «Большая Москва» и геополитические риски России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ultramegaproekt-bolshaya-moskva-i-geopoliticheskie-riski-rossii> (дата обращения: 12.07.2022)

8. Геращенко Н. Москва в новом ключе: что дает городу поглощение Подмосковья — РБК [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rbc.ru/society/20/07/2011/5703e9c69a79477633d35916> (дата обращения: 12.07.2022)
9. Голубева К. 10 лет Новой Москве: итоги и перспективы — CUD.NEWS [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cud.news/72293/> (дата обращения: 12.07.2022).
10. Морозов К. Проект «Большая Москва» состоялся [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mk.ru/moscow/2022/07/03/proekt-bolshaya-moskva-sostoyalsya.html> (дата обращения: 12.07.2022)
11. Перелыгин Ю.А. Большая Москва [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gisa.ru/96565.html> (дата обращения: 12.07.2022).
12. Пуля И. Газеты пишут о расширении Москвы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0471/gazeta035.php> (дата обращения: 12.07.2022)

References

1. Andrej Bochkaryov sravnil megaproekty` stolicz Rossii i Francii [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://stroj.mos.ru/interviews/sotrudnichestvo-biez-ghranits-andriei-bochkariov-sravnil-mieghaproiekt-y-stolits-rossii-i-frantsii> (data obrashheniya: 12.07.2022)
2. Bol`shaya Moskva i bol`shoj Peterburg — horoshie opravny`e tochki – NIU VShE` v Sankt-Peterburge [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://spb.hse.ru/news/67803577.html> (data obrashheniya: 12.07.2022).
3. Bol`shaya Moskva naduvaet ceny` [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://rb.ru/article/bolshaya-moskva-naduvaet-tseny/6740427.html> (data obrashheniya: 12.07.2022).
4. Bol`shaya Moskva: veroyatny`e puti razvitiya // Zhurnal «Vremya innovacij» [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <http://time-innov.ru/page/jurnal/2012-5/rubric/26/article/58> (data obrashheniya: 12.07.2022).
5. Bol`shaya Moskva: koncepciya avtorskogo kollektiva pod rukovodstvom A. A. Chernixova: Archplatforma [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <http://www.archplatforma.ru/?act=1&catg=41&nwid=1982> (data obrashheniya: 12.07.2022).
6. Bol`shoj Parizh – Bol`shaya Moskva. Praktiki ustojchivogo razvitiya territorij [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://mosurbanforum.ru/business-program/2019/bolshoy-parizh-bolshaya-moskva-praktiki-ustoychivogo-razvitiya-territorij/> (data obrashheniya: 12.07.2022).

7. Bocharov Yu.P. Ul'tramegaproekt «Bol'shaya Moskva» i geopoliticheskie riski Rossii [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/ultramegaproekt-bolshaya-moskva-i-geopoliticheskie-riski-rossii> (data obrashheniya: 12.07.2022)
 8. Gerashhenko N. Moskva v novom klyuche: chto daet gorodu pogloshhenie Podmoskov`ya — RBK [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.rbc.ru/society/20/07/2011/5703e9c69a79477633d35916> (data obrashheniya: 12.07.2022)
 9. Golubeva K. 10 let Novoj Moskve: itogi i perspektivy` — CUD.NEWS [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://cud.news/72293/> (data obrashheniya: 12.07.2022).
 10. Morozov K. Proekt «Bol'shaya Moskva» sostoyalsya [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.mk.ru/moscow/2022/07/03/proekt-bolshaya-moskva-sostoyalsya.html> (data obrashheniya: 12.07.2022)
 11. Perely`gin Yu.A. Bol'shaya Moskva [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <http://www.gisa.ru/96565.html> (data obrashheniya: 12.07.2022).
 12. Pulya I. Gazety` pishut o rasshirenii Moskvu` [E`lektronny`j resurs]. Rezhim dostupa: <http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0471/gazeta035.php> (data obrashheniya: 12.07.2022)
- Для цитирования:** Добряхина О.П., Петухова Ж.Г. Специфика, проблемы и перспективы реализации мегапроекта Большая Москва // Московский экономический журнал. 2022. № 6. URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-6-2022-60/>
- © Добряхина О.П., Петухова Ж.Г., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 6.
- [1] Пуля И. Газеты пишут о расширении Москвы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0471/gazeta035.php> (дата обращения: 12.07.2022)
 - [2] Геращенко Н. Москва в новом ключе: что дает городу поглощение Подмосковья — RBK [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rbc.ru/society/20/07/2011/5703e9c69a79477633d35916> (дата обращения: 12.07.2022)
 - [3] Морозов К. Проект «Большая Москва» состоялся [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mk.ru/moscow/2022/07/03/proekt-bolshaya-moskva-sostoyalsya.html> (дата обращения: 12.07.2022)
 - [4] Андрей Бочкарёв сравнил мегапроекты столиц России и Франции [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://stroj.mos.ru/interviews/sotrudnichestvo-biez-ghranits-andriei-bochkariov-sravnil-mieghaproiekt-y-stolits-rossii-i-frantsii> (дата обращения: 12.07.2022)

- [5] Андрей Бочкарёв сравнил мегапроекты столиц России и Франции [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://stroj.mos.ru/interviews/sotrudnichestvo-biez-ghranits-andriei-bochkariov-sravnil-mieghaproiekt-y-stolits-rossii-i-frantsii> (дата обращения: 12.07.2022)
- [6] Бочаров Ю.П. Ультрамегапроект «Большая Москва» и геополитические риски России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ultramegaproekt-bolshaya-moskva-i-geopoliticheskie-riski-rossii> (дата обращения: 12.07.2022)
- [7] Бочаров Ю.П. Ультрамегапроект «Большая Москва» и геополитические риски России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ultramegaproekt-bolshaya-moskva-i-geopoliticheskie-riski-rossii> (дата обращения: 12.07.2022)
- [8] Большая Москва: вероятные пути развития // Журнал «Время инноваций» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://time-innov.ru/page/jurnal/2012-5/rubric/26/article/58> (дата обращения: 12.07.2022).
- [9] Перелыгин Ю.А. Большая Москва [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gisa.ru/96565.html> (дата обращения: 12.07.2022).
- [10] Большая Москва: концепция авторского коллектива под руководством А. А. Чернихова: Архиплатформа [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.archplatforma.ru/?act=1&catg=41&nwid=1982> (дата обращения: 12.07.2022).
- [11] Бочаров Ю.П. Ультрамегапроект «Большая Москва» и геополитические риски России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ultramegaproekt-bolshaya-moskva-i-geopoliticheskie-riski-rossii> (дата обращения: 12.07.2022).
- [12] Голубева К. 10 лет Новой Москве: итоги и перспективы — CUD.NEWS [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cud.news/72293/> (дата обращения: 12.07.2022).
- [13] Большая Москва и большой Петербург — хорошие отправные точки – НИУ ВШЭ в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://spb.hse.ru/news/67803577.html> (дата обращения: 12.07.2022).
- [14] Большой Париж – Большая Москва. Практики устойчивого развития территорий [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://mosurbanforum.ru/business-program/2019/bolshoy-parizh-bolshaya-moskva-praktiki-ustoychivogo-razvitiya-territoriy-/> (дата обращения: 12.07.2022).
- [15] Большая Москва надувает цены [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rb.ru/article/bolshaya-moskva-naduvaet-tseny/6740427.html> (дата обращения: 12.07.2022).

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО
ПАРТНЕРСТВА ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

СПИЦЫНА Татьяна Андреевна,
кандидат экономических наук, до-
цент научно-образовательного цен-
тра финансов и инвестиций Инсти-
тута финансов и устойчивого раз-
вития Российской академии народ-
ного хозяйства и государственной
службы при Президенте РФ.

Адрес: г. Москва, Сигнальный про-
езд, дом 23, e-mail:
Spitsyna.ta@yandex.ru
Author ID (РИНЦ): 938927

Аннотация. Цель – рассмотреть эффек-
тивность механизма государственно-
частного партнерства при реализации про-
ектов социальной инфраструктуры. Аргу-
ментировано, что государственно-частное
партнерство способствует эффективному
распределению рисков и расходов на созда-
ние объектов инфраструктуры между част-
ной и публичной стороной. В статье показано,
что отрасли социальной инфраструкту-
ры различаются между собой в зависимости
от способности объекта генерировать вы-
ручку на этапе эксплуатации. А значит,
обеспечивать окупаемость инвестиций,
вложенных в его строительство. Обоснова-
но, что с точки зрения бюджетной эффек-
тивности механизм государственно-
частного партнерства является эффектив-
ным преимущественно для проектов соци-
альной инфраструктуры, имеющих потен-
циальную коммерческую составляющую. В
то время как для объектов, являющихся
полностью бесплатными для всех пользо-
вателей инфраструктуры, вместо государ-
ственно-частного партнерства целесооб-
разно использовать иные инструменты.
Такие как прямое финансирование за счет
бюджетных средств. При этом привлечение
заёмных источников финансирования мо-
жет осуществляться непосредственно пуб-
лично-правовым образованием, а используя
инфраструктурные бюджетные кредиты,
выпуск инфраструктурных облигаций с
поручительством «ДОМ.РФ», субсидирование
процентных ставок по заемным средствам.

Ключевые слова: государственно-
частное партнерство, социальная инфра-
структура, инфраструктурные облигации,
бюджетный кредит, плата за доступность,
платежный механизм проекта ГЧП.

Цит.: Спицына Т. А. Эффективность механизма государственно-частного партнерства при финансировании социальной инфраструктуры // Среднерусский вестник общественных наук. – 2022. – Том 17. – №4. – С.104– 122.

EFFECTIVENESS OF A PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP MECHANISM
IN FINANCING OF SOCIAL INFRASTRUCTURE

SPITSYNA T. A., Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Institute of Finance and Sustainable Development, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, (Russian Federation, Moscow), e-mail: Spitsyna.ta@yandex.ru

Abstract. The purpose of the article is to consider the effectiveness of the mechanism of the public-private partnership in the implementation of social infrastructure projects.

It is argued that public-private partnership contributes to the effective distribution of risks and costs for the creation of infrastructure facilities between the private and public parties. It is shown that the branches of social infrastructure differ from each other depending on the ability of an object to generate revenue at the operational stage, which means to ensure the return on investment invested in its construction. It is substantiated that from the point of view of budgetary efficiency, the mechanism of public-private partnership is effective mainly for social infrastructure projects with a potential commercial component. It is stressed that for the objects that are completely free for all users of the infrastructure, it is advisable to use other tools instead of public-private partnerships such as direct funding from the budget.

As a *result*, the author draws a conclusion that the attraction of borrowed sources of financing can be carried out directly by a public legal entity, and using infrastructure budget loans, issuing infrastructure bonds with the guarantee of «DOM.RF», subsidizing interest rates on borrowed funds.

Keywords: public-private partnership, social infrastructure, infrastructure bonds, budget credit, accessibility fee, PPP project payment mechanism.

For citations: Spitsyna T. A. (2022) *Effectiveness of a public-private partnership mechanism in financing of social infrastructure // Central Russian Journal of Social Sciences. – Volume 17, Issue 4. – P.104– 122.*

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях ускоренное развитие инфраструктуры призвано стать движущей силой, которая позволит преодолеть негативные последствия санкционного давления на экономику. Обладая значительным мультипликативным эффектом, инвестиции в инфраструктуру обеспечивают заказами как строительную отрасль, так и отрасли обрабатывающей промышленности. Удобное транспортное сообщение, доступ к энерго-, водо- и теплоснабжению, обеспеченность объектами здравоохранения и образования способствуют повышению уровня жизни населения и развитию других отраслей экономики, таких как торговля, операции с недвижимостью, финансово-банковская деятельность.

В связи с этим поиск наиболее эффективных механизмов финансирования инфраструктуры является актуальным вопросом для исследования.

В последние годы достаточно много научных публикаций посвящено необходимости стимулирования инвестиций в отрасли социальной сферы [1, 3], при этом обосновывается, что государственно-частное партнерство является действенным инструментом финансирования отрасли [2]. Ряд авторов аргументирует целесообразность применения инфраструктурной ипотеки для ликвидации разрыва между потребностями общества в инфраструктурных объектах и реальным положением дел в отрасли, уделяя особое внимание направлениям совершенствования данного инструмента [4, 7]. При этом отмечается, что особенно остро проблема с финансированием инфраструктуры стоит на региональном и муниципальном уровнях. Это характерно не только для российской, но и для зарубежной практики [11, 12].

Отметим, что отрасли инфраструктуры, в том числе социальной, достаточно неоднородны по своей сути, что может оказывать воздействие на эффективность государственно-частного партнерства в зависимости от платежного механизма проекта.

Целью настоящей статьи является исследование целесообразности применения механизма государственно-частного партнерства для финансирования проектов по возведению объектов социальной инфраструктуры.

Для достижения обозначенной выше цели были поставлены следующие задачи:

– изучить специфику отраслей социальной инфраструктуры с точки зрения возможности привлечения частного капитала для их финансирования;

- проанализировать основные платежные механизмы проектов государственно-частного партнерства, которые применимы для проектов социальной инфраструктуры;
- выявить преимущества и недостатки государственно-частного партнерства при возведении объектов социальной инфраструктуры;
- предложить альтернативу механизму государственно-частного партнерства для проектов, где его применение нецелесообразно.

Гипотеза исследования состоит в том, что механизм государственно-частного партнерства эффективен для тех проектов социальной инфраструктуры, которые имеют коммерческий потенциал и, соответственно, могут обеспечить окупаемость вложений инвестора. Для проектов, где возмещение средств инвестора полностью происходит за счет средств бюджета, необходимо предусмотреть иные формы финансирования.

Материалы и методы исследования. При проведении исследования были выбраны такие методы, как:

- описание и сравнение для изучения основных подходов к финансированию проектов социальной инфраструктуры, а также существующих мер государственной поддержки, направленных на стимулирование реализации таких проектов;
- анализ и синтез для выявления степени проникновения государственно-частного партнерства в социальную сферу и изучения основных платежных механизмов в таких проектах;
- метод научного обобщения и методы формальной и диалектической логики для обоснования целесообразности использования механизма государственно-частного партнерства в проектах социальной инфраструктуры в зависимости от платежного механизма инвестиционного проекта.

Основные подходы к финансированию социальной инфраструктуры

Наиболее общим подходом к классификации общественной инфраструктуры является выделение в ее составе экономической и социальной инфраструктуры.

Экономическая инфраструктура включает объекты общего пользования, которые используются для производства товаров и услуг субъектами экономической деятельности и могут оказывать большое влияние на затраты и конечный объем производства. В данную группу относят объекты, связанные с транспортом, коммунальной сферой и отраслями связи и телекоммуникаций [11]. Социальная инфраструктура включает в себя объекты, которые служат общественным по-

требностям и способствуют повышению качества жизни населения. Это объекты в сфере образования, здравоохранения и предоставления общественных услуг (социальная помощь, рекреационные объекты).

Социальная инфраструктура имеет ключевое значение в формировании человеческого капитала, влияя самым непосредственным образом на экономическое процветание государств.

Можно выделить следующие ключевые характеристики, свойственные социальной инфраструктуре:

- общедоступность. Как правило, все члены общества, даже те, которые не оплачивают в той или иной форме создание объекта инфраструктуры, имеют возможность его использовать. Это означает, что для большинства объектов социальной инфраструктуры окупаемость частных инвестиций затруднена;

- положительные внешние эффекты нематериального характера. Иными словами, выгоды в целом для общества существенно превышают экономический эффект от эксплуатации объекта инфраструктуры (например, объекты образования). В связи с этим создание социальной инфраструктуры исторически являлось прерогативой государства; высокие первоначальные затраты на создание объекта при ожидаемом длительном периоде эксплуатации, что создает высокую нагрузку на бюджет на этапе создания объекта инфраструктуры.

Частично оценить уровень развития социальной инфраструктуры в нашей стране можно с помощью индекса развития социальной инфраструктуры, который ежегодно составляется компанией Infraone Research. Индекс учитывает обеспеченность регионов страны спортивными и образовательными объектами, койко-местами в больницах, заполненность общеобразовательных учреждений и ветхость имеющихся объектов, при этом наличие рекреационных объектов и учреждений культуры при составлении индекса в расчет не принимается [5]. Значение индекса в 2021 году составило 5,55 балла из 10 возможных, что позволяет охарактеризовать уровень развития социальной инфраструктуры в стране как средний. При этом наблюдается достаточно существенный разброс значений индекса между субъектами Федерации (рис. 1). Так, в 2021 году минимальное значение индекса составило 2,94, а субъекта, наиболее обеспеченного социальной инфраструктурой, – 7,51.

В последние годы наблюдается постепенное улучшение индекса социальной инфраструктуры, тем не менее разрыв между лидерами и регионами, отстающими по уровню обеспечения инфраструктурой, остается практически неизменным.

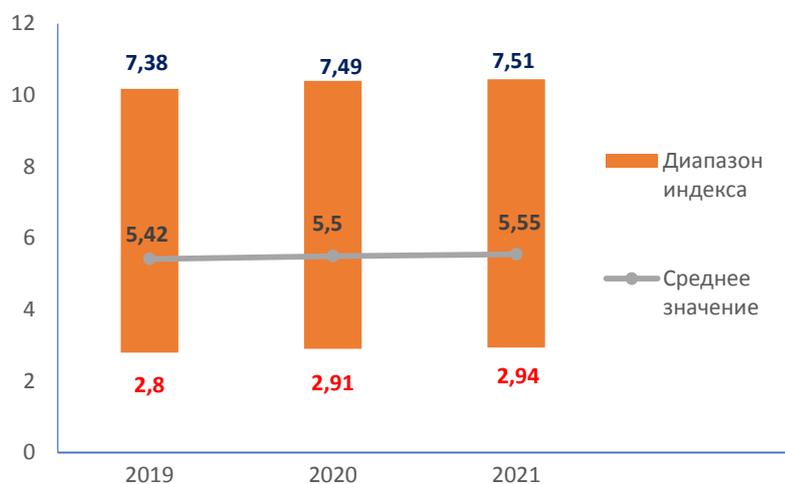


Рисунок 1 – Индекс развития социальной инфраструктуры в РФ в 2019–2021 гг.

Figure 1 – Index of social infrastructure development in the Russian Federation in 2019–2021

Определенный рост индекса социальной инфраструктуры за период пандемии объясняется в первую очередь ростом расходов на здравоохранение, в частности на увеличение койко-мест в больницах. Отметим, что обеспеченность инфраструктурой – это только количественные показатели наличия профильных объектов инфраструктуры, которые, однако, не свидетельствуют о качестве предоставляемых услуг и удовлетворенности ими населения.

Современное общество, как в нашей стране, так и за рубежом, выдвигает достаточно высокие требования к уровню развития социальной инфраструктуры, однако уровень ее финансирования значительно отстает от существующих потребностей.

Во многом это объясняется невозможностью государства одновременно профинансировать все необходимые обществу инфраструктурные объекты. В связи с этим возникает необходимость привлечения частного капитала.

Кроме того, как правило, создание и содержание объектов социальной инфраструктуры является задачей региональных или местных органов власти, финансовые возможности которых по сравнению с федеральным центром ограничены.

Основными источниками финансирования создания социальной инфраструктуры для региональных и местных органов власти являются:

- доходы бюджета соответствующего уровня (налоговые и неналоговые);
- межбюджетные трансферты;
- заимствования на финансовых рынках, в том числе выпуск облигаций;
- государственно-частное или муниципально-частное партнерство (далее – ГЧП или МЧП).

В российских условиях заимствования на финансовых рынках в целях создания объектов инфраструктуры пока не получили широкого распространения. Наиболее активно развивающимся инструментом, способствующим привлечению частного капитала в отрасль социальной инфраструктуры, является государственно-частное партнерство.

Согласно данным платформы «Росинфра» в нашей стране к проектам, реализуемым на принципах государственно-частного партнерства в области строительства социальной инфраструктуры, принято относить проекты в сфере образования, здравоохранения, оказания социальных услуг населению, спорта, туризма, а также организации досуга и отдыха граждан.

В настоящий момент на том или ином этапе реализации находится около 700 проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере, что составляет 15 % от всех проектов государственно-частного партнерства. Половина из указанных проектов реализуется в форме концессий (302 проекта) и соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве (24 проекта), остальные – в различных формах квази-ГЧП: контракты жизненного цикла, договора аренды с инвестиционными обязательствами и др.¹

Таким образом, можно констатировать, что на сегодняшний день государственно-частное партнерство активно используется в различных отраслях социальной сферы: строятся больницы, поликлиники, детские сады и школы, кампусы ВУЗов, стадионы, ледовые арены, кинотеатры и др. (табл. 1).

Как следует из приведенных выше данных, наибольшее количество проектов ГЧП в социальной сфере реализуется в области спорта, однако можно утверждать, что уровень проникновения государственно-частного партнерства практически во все отрасли социальной сферы уже достаточно высок.

¹ Данные платформы «Росинфра»: <https://rosinfra.ru/profile/base-projects> (дата обращения 06.06.2022)

Таблица 1 – Распределение проектов ГЧП по отраслям социальной сферы

Table 1 - Distribution of PPP projects by social sector

Отрасль социальной сферы	Доля проектов ГЧП в общем количестве проектов, реализуемых на принципах классического ГЧП в соц. сфере
Здравоохранение	15 %
Образование	15 %
Спорт	33,7 %
Культура и досуг	14,4 %
Прочее	21,9 %

Если обратиться к структуре инвестиций в основной капитал, направляемых в объекты социальной сферы, следует отметить, что в период с 2015 по 2020 год она не претерпела существенных изменений. Несмотря на рост инвестиций в номинальном выражении с 1 трлн руб. в 2015 году до 2 трлн 155 млрд руб. в 2020 году, преобладающим источником являются привлеченные средства, около 40 % капитальных затрат финансируется за счет бюджета.¹ Отличается структура финансирования инвестиций в основной капитал только в сфере гостиничного дела и общественного питания, где преобладают собственные средства частных инвесторов.

На текущий момент в связи с изменениями экономической ситуации, результатом которых стал рост неопределенности на финансовом рынке и рынке строительных материалов, можно проследить следующие тенденции при реализации проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере:

- отказ от реализации части проектов из-за роста цен на строительные материалы и недоступности кредитных ресурсов;
- увеличение бюджетного плеча вследствие высокой стоимости заёмных средств;
- расширение перечня мер поддержки инфраструктурных проектов, реализуемых на принципах ГЧП: инфраструктурные бюджетные кредиты, выпуск инфраструктурных облигаций с поручительством «ДОМ.РФ», субсидирование процентных ставок по заемным средствам;

¹ Статистический сборник «Инвестиции в России – 2021». Статистические издания (rosstat.gov.ru)(дата обращения 06.06.2022)

–расширение перечня «коробочных решений» для удешевления стоимости реализации типовых проектов в социальной сфере.

При поверхностном рассмотрении вопроса о стоимости кредитных ресурсов может возникнуть сомнение в ее увеличении, поскольку ключевая ставка, устанавливаемая ЦБ РФ, резко повысилась в конце февраля 2022 года, а по состоянию на начало июля вернулась на прежний уровень. Однако стоимость капитала для конечного заемщика зависит не только от инфляции, находящей свое отражение в величине ключевой ставки, но и от рисков реализации конкретных проектов. Именно премия за риск, которая в условиях неопределенности на рынках остается весьма существенной, и предопределяет относительно высокую стоимость кредитных ресурсов [6].

Отметим, что проекты, реализуемые в социальной сфере, неоднородны и различаются в зависимости от того, каким образом будет осуществляться возврат осуществленных инвестиций, иными словами, какой платежный механизм предусмотрен в проекте.

Основными платежные механизмы для указанной группы проектов приведены на рис. 2.



Рисунок 2 – Платежные механизмы в ГЧП-проектах социальной сферы

Figure 2 – Payment mechanisms in PPP social projects

Рассмотрим каждый из вышеуказанных механизмов более подробно.

- Прямой сбор платы частным партнером (туристические объекты, физкультурно-оздоровительные комплексы при наличии платежеспособного спроса) – в таких проектах ожидаемая выручка достаточна для компенсации вложений со стороны частного инвестора. При этом участие государства возможно в части предоставления капитального гран-

та на софинансирование расходов на инвестиционной фазе. При этом на этапе эксплуатации объекта инфраструктуры операционные расходы покрываются за счет выручки, получаемой частным партнером.

- Проекты с минимальным гарантированным доходом (проекты в области спорта, здравоохранения). Если прогноз платежеспособного спроса на объект инфраструктуры отличается высокой степенью неопределенности либо зависит от действий публичного партнера, частный инвестор требует дополнительных гарантий, которые заключаются в компенсации из бюджета недополученного дохода в случае, если трафик или выручка окажутся ниже запланированного уровня.

- Проекты с платой за доступность (строительство общеобразовательных учреждений, спортивных объектов) – инфраструктурный объект не предполагает коммерческого использования, и понесенные инвестором расходы компенсируются из бюджета в процессе эксплуатации через механизм платы концедента.

Выбор того или иного платежного механизма во многом определяется не столько отраслевой принадлежностью проекта, сколько регионом, где проект будет реализован. Это связано с тем, что платежеспособный спрос на услуги, предоставляемые объектом инфраструктуры, зависит от уровня доходов и плотности населения в регионе.

Отметим, что социальные проекты по определению отличаются высокой степенью неопределенности будущих денежных потоков и, соответственно, длительной окупаемостью инвестиционных вложений. Вследствие этого при реализации проектов ГЧП в социальной сфере наиболее часто встречаются проекты с платой за доступность. Как правило, это некупаемые проекты, в которых отсутствует коммерческая составляющая либо она крайне незначительна. Иными словами, в период эксплуатации объекта частный партнер не может ни окупить вложения в его создание, ни компенсировать его текущее содержание (например, создание и эксплуатация общеобразовательного учреждения).

Основными источниками финансирования таких проектов на инвестиционной фазе являются преимущественно капитальный грант, предоставляемый публичной стороной, либо заёмные средства. Собственные средства частного партнера, как правило, составляют минимальную долю в структуре финансирования проекта.

Так, по данным платформы «Росинфра», среди 13 проектов по строительству школ, которые находятся на этапе строительства или эксплуатации, с общим объемом вложений свыше 1 млрд руб. лишь у двух проектов доля бюджетного участия превышает 40 %, у остальных проектов, как правило, бюджетное финансирование составляет около 20–25 %.

На этапе эксплуатации проекта частный инвестор получает возмещение от публичной стороны (плату концедента), которая направляется:

- на возврат банковского кредита с учетом процентов, полученного концессионером для реализации проекта;
- на обеспечение возвратности собственных средств инвестора с учетом требуемой доходности;
- на операционные затраты на содержание объекта;
- на налог на прибыль.

Помимо платы концедента (возмещения от публичной стороны) инвестор может получать доход от оказания платных услуг на объекте, однако этой выручки, как правило, недостаточно для компенсации ни инвестиционных, ни операционных расходов проекта.

Таким образом, реализация проектов с платой за доступность по своей сути означает оплату бюджетом строительства объекта социальной инфраструктуры в рассрочку. При этом размер переплаты с учетом стоимости «длинных денег» в экономике и необходимости возврата средств инвестору с учетом требуемой им доходности весьма существенен.

Величина переплаты за созданные объекты социальной инфраструктуры находится в прямой зависимости от структуры финансирования таких проектов: чем выше доля частных инвестиций, тем дороже в конечном итоге обходится объект государству и обществу.

Очевидным образом возникает вопрос о причинах применения такого заведомо неэффективного с бюджетной точки зрения подхода.

Основной мотивацией органов государственной власти для применения ГЧП с платой за доступность является потребность в создании объектов инфраструктуры при отсутствии необходимых бюджетных ресурсов. Возможности же по привлечению заёмных средств публично-правовым образованием ограничены вследствие необходимости поддерживать «нормальный» уровень государственного/муниципального долга в соответствии с требованиями Министерства финансов РФ. Хотя заимствования, осуществляемые бюджетной системой, по определению обходятся дешевле, чем стоимость кредита, привлекаемого частным инвестором для финансирования проекта ГЧП.

Кроме того, применение механизмов ГЧП – это возможность переложить на частную сторону функционал по управлению объектами социальной инфраструктуры, а также потенциально создание инфраструктуры более высокого качества благодаря участию частного партнера.

Несмотря на существующие преимущества государственно-частного партнерства, представляется, что в текущих экономических условиях, когда нагрузка на бюджет значительно возрастает, следует с большой осторожностью относиться к реализации дорогостоящих для бюджета проектов при наличии альтернативных вариантов их финансирования.

Кроме того, перенос на будущие периоды столь существенных расходов может отрицательно сказаться на бюджетной системе в целом.

Отметим, что тем не менее в зарубежной практике также достаточно активно ведется строительство объектов социальной инфраструктуры с применением платы за доступность. Например, в последние двадцать пять лет рынок образования стабильно составлял около 10 % от общей стоимости сделок ГЧП в Европейском союзе (ЕС). Кроме того, это также один из самых активных рынков, на который приходится почти каждая четвертая сделка ГЧП в ЕС [10]. Однако здесь следует принимать во внимание возможности бюджетных систем стран, поскольку уровень долга, как внутреннего, так и внешнего, в странах ЕС существенно выше аналогичного показателя в РФ. При этом спрэд между стоимостью банковского кредита и привлечением средств путем эмиссии государственных или муниципальных облигаций существенно ниже.

Для проектов с низкой доходной составляющей более целесообразным представляется строительство полностью за бюджетные средства путем доведения необходимых ресурсов через межбюджетные трансферты до соответствующего региона/муниципалитета либо путем привлечения долга регионом/муниципалитетом, процентные ставки по которому будут заведомо ниже, чем стоимость привлечения проектного финансирования частным партнером.

Кроме того, имеет смысл установить предельный размер условных обязательств, которые могут принимать на себя бюджеты различного уровня, во избежание излишнего применения механизма ГЧП вместо осуществления более дешевых государственных или муниципальных заимствований.

Минимальный гарантированный доход (далее – МГД) в качестве платежного механизма пока не получил широкого распространения при разработке проектов социальной инфраструктуры в РФ. Это, по всей видимости, связано с отсутствием доверия между сторонами ГЧП: публичная сторона опасается, что частный партнер будет стремиться к занижению выручки для получения МГД, а частный партнер старается избежать регулярного подтверждения объема полученных

доходов и согласования с публичной стороной размера МГД. В данном контексте для частного партнера плата за доступность выглядит предпочтительнее, т. к. риски спроса полностью возложены на публичного партнера, а размер платежей из бюджета и механизм их индексации определен заранее.

Тем не менее для проектов, реализуемых с применением механизма МГД, каждый случай должен рассматриваться индивидуально с точки зрения его целесообразности и эффективности для всех участников. Если доля МГД в ожидаемой выручке значительна (более 70 %), это ведёт к возникновению существенных условных бюджетных обязательств у публичной стороны и излишне высокой стоимости объекта социальной инфраструктуры для общества. Иными словами, проекты, в которых будущая выручка по большей части обеспечивается МГД, имеют всё те же недостатки, что и рассмотренные выше проекты с платой за доступность.

Более предпочтительным механизмом поддержки проектов социальной инфраструктуры, которые имеют коммерческую составляющую, но инвестор не уверен в достаточности денежного потока для обеспечения окупаемости проекта, является предоставление субсидий на уплату процентов по заёмным средствам.

Например, субсидирование процентных ставок в размере ключевой ставки ЦБ РФ действует для проектов в сфере социального обслуживания населения. Льготные кредиты предусмотрены и для развития туристической отрасли, а именно строительства гостиниц и многофункциональных туристических комплексов или реконструкции номеров в гостиницах. Процентная ставка для проектов в туристической отрасли составляет 3–5 % годовых при сроке кредитования от 15 лет. При этом получателем субсидии является уполномоченный банк. Представляется, что такая схема является более удобной для всех участников инвестиционной деятельности, поскольку банк может подавать заявку на предоставление компенсации в отношении нескольких кредитных договоров, которые удовлетворяют установленным в законодательстве требованиям, в то время как включение в договор государственно-частного партнерства положения о минимально гарантированном доходе требует согласования инвестором и публичным партнером по каждому иницируемому проекту.

Предоставление льготных кредитов существенно улучшает экономику проекта в социальной сфере для инвестора, стимулируя к вложениям, которые без предоставления субсидии на уплату процентов не являются инвестиционно привлекательными.

Для проектов, которые являются потенциально окупаемыми за счет оказания платных услуг пользователям инфраструктуры, преимущества государственно-частного партнерства можно использовать путем изменения формы государственно-частного партнерства на операторскую модель ГЧП, достаточно широко распространенную в зарубежной практике. При таком подходе частному инвестору передается для использования уже готовый объект социальной инфраструктуры, при этом нет необходимости достигать окупаемости вложений, т. к. объект построен за бюджетные деньги. Частный партнер за счет более эффективной эксплуатации объекта покрывает операционные расходы на содержание объекта и зарабатывает прибыль. Для публично-правового образования преимуществом является передача в эксплуатацию муниципального инфраструктурного объекта и предоставление населению услуг более высокого качества.

Указанные инструменты предоставляют регионам доступ к дешевым и «длинным» финансовым ресурсам, следовательно, объем затраченных ресурсов на возведение объектов социальной инфраструктуры будет существенно меньше по сравнению с использованием механизма ГЧП.

Инфраструктурные бюджетные кредиты выдаются регионам на срок не менее 15 лет под ставку не более 3 % годовых. До 2026 года Правительство РФ планирует предоставить регионам финансирование в форме бюджетных кредитов на сумму не менее 1 млрд руб.

Кроме того, в текущих условиях более целесообразным может стать применение таких методов финансирования социальной инфраструктуры, как:

- инфраструктурные бюджетные кредиты;
- инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ».

Отметим, что такой подход справедлив преимущественно для проектов с коммерческой составляющей, которые могут генерировать положительный поток денежных средств. Для проектов, имеющих исключительно социальный, а не экономический эффект, подобное требование ведет исключительно к повышению долгосрочной нагрузки на региональный либо местный бюджет, поскольку привлеченные внебюджетные источники в конечном итоге компенсируются за счет бюджетных ресурсов в рассрочку.

Для указанной группы проектов было бы целесообразно предусмотреть необходимость софинансирования в определенном размере на уровне регионального и местного бюджетов, исключив требование о привлечении внебюджетных источников финансирования.

Инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ» также должны стать одним из действенных механизмов создания социальной инфраструктуры. Специальное общество проектного финансирования ООО «Инфраструктурные облигации», которое принадлежит «ДОМ.РФ», осуществляет эмиссию облигаций под поручительство «ДОМ.РФ». Средства от их выпуска направляются на финансирование социальной инфраструктуры в городах и сопутствующей инфраструктуры при строительстве жилья. Заемщиком выступает дочернее общество субъекта РФ или застройщик. При этом регион должен предоставить гарантию в объеме 90 % от величины займа.

Независимая экспертиза проекта проводится «ДОМ.РФ», по результатам которой межведомственная комиссия при Минстрое России может принять решение об отборе проекта. За счет субсидирования купонных выплат из федерального бюджета процентная ставка по выдаваемому займу является льготной. Механизм инфраструктурных облигаций применим для проектов, реализуемых на принципах государственно-частного партнерства.

Следует также отметить, что облигации под поручительство «ДОМ.РФ» востребованы у инвесторов на фондовом рынке вследствие сокращения количества доступных инструментов для инвестирования в результате санкционной политики зарубежных стран.

К очевидным недостаткам данного механизма следует отнести большое количество участников и этапов согласования, которые необходимо преодолеть до момента получения займа застройщиком или дочерним обществом региона, в то время как низкие процентные ставки являются его неоспоримым преимуществом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В статье показано, что механизм государственно-частного партнерства эффективен для возведения объектов социальной инфраструктуры, способных генерировать положительный денежный поток для инвестора на этапе эксплуатации. Партнерство государства и частного бизнеса в таком случае позволяет сторонам разделить риски и расходы на строительство объекта, способствует более активному строительству социальных объектов по сравнению с финансированием полностью за счет бюджетных средств, а также участие частного партнера, как правило, способствует повышению эффективности использования объекта инфраструктуры.

Что же касается проектов, где коммерческая составляющая отсутствует, то здесь применение механизма государственно-частного

партнерства, с нашей точки зрения, неэффективно. Стоимость возведения объекта социальной инфраструктуры оказывается существенно выше, чем при финансировании полностью за счет бюджетных средств, поскольку государство в рассрочку компенсирует не только инвестиции, вложенные в создание объекта, но и достаточно высокую стоимость заёмных средств, привлеченных на условиях проектного финансирования, прибыль частной стороны.

Таким образом, в современных условиях перспективы проектов ГЧП в социальной сфере должны быть связаны:

- с первоочередным использованием инфраструктурных бюджетных кредитов и инфраструктурных облигаций «ДОМ.РФ» для финансирования проектов, не имеющих коммерческого потенциала, вместо применения механизма ГЧП с платой за доступность;
- с использованием механизма субсидирования процентных ставок по заёмным средствам, что позволяет повысить привлекательность проектов социальной сферы для инвестора;
- с установлением предельного размера условных обязательств для региональных/муниципальных бюджетов, являющихся публичными партнерами в проектах государственно-частного партнерства;
- с появлением «операторской» модели ГЧП, в которой основным инвестором является государство, в то время как частный партнер осуществляет эксплуатацию социального объекта, формируя свою выручку (либо ее часть) за счет эффективного управления объектом инфраструктуры.

Библиография/References:

1. Барт Т.В., Мартынюк В.Н. Стимулирование инвестиций в инфраструктурные проекты социальной сферы // Креативная экономика. – 2021. – Т. 15. – № 4. – С. 1295-1308. DOI: 10.18334/ce.15.4.112004 (дата обращения: 06.06.2022).
2. Балихина Н.В. Государственно-частное партнерство в социальной сфере: проблемы и пути совершенствования, Финансовая жизнь. – 2019. – №4. – С. 80-84.
3. Завьялова Е.Б., Ткаченко М.В. Проблемы и перспективы применения механизмов государственно-частного партнерства в отраслях социальной сферы. Вестник РУДН. Серия: Экономика. – 2018. – Т. 26. – № 1. – С. 61-75. DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-1-61-75 (дата обращения: 06.06.2022).
4. Идрисов Г.И., Пономарев Ю.Ю. Инфраструктурная ипотека в России: возможности и перспективы// Вопросы экономики. – 2019. – № 2. –

С. 114-133. DOI: 10.32609/0042-8736-2019-2-114-133 (дата обращения: 06.06.2022).

5. Инфраструктура России: индекс развития 2021. Аналитический обзор Infraone research. – URL: <https://infraoneresearch.ru/fkh2ub/2489y0?s1qtyk=1sf5p9> (дата обращения: 20.06.2022).

6. Марголин А.М., Спицына Т.А. Эффективная инвестиционная политика – залог устойчивого развития российской экономики // Государственная служба. – 2021. – Т. 23. – №5 (33). – С. 37-46. DOI: 10.22394/2070-8378-2021-23-5-37-46 (дата обращения: 06.06.2022).

7. Основные тренды и статистики рынка ГЧП по итогам 2021 года. Аналитический обзор Национального центра государственно-частного партнерства. – URL: https://pppcenter.ru/upload/iblock/5b4/5b4d97fb08864dd525b2923_a2b14b415.pdf?ysclid=l4sd6r9q8g318528007 (дата обращения: 20.06.2022).

8. Петрикова Е.М. Инфраструктурная ипотека как инновационный инструмент финансирования российской экономики // Банковское дело. – 2020. – № 11. – С. 56-61.

9. Торопушина Е.Е., Башмакова Е.П. Государственно-частное партнерство в социальной сфере арктических стран Европы // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2020. – № 4. – С. 167-190.

10. Шиян А.А. Тенденции развития инфраструктуры посредством механизма государственно-частного партнерства в странах «Группы двадцати» (G20) // Экономика и управление. – 2020. – Т. 26. – № 11. – С. 1271-1277. – URL: <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2020-11-1271-1277> (дата обращения: 06.06.2022).

11. Availability-based Payment Mechanisms for PPP Schools Projects. An overview of practice in the EU, Canada and Australasia in devising and implementing payment mechanisms in the schools' sector, 2020. – URL: <https://www.eib.org/en/> (дата обращения: 06.06.2022).

12. Investing in Public Infrastructure in Europe. A local economy perspective, 2017. – URL: <https://coebank.org/en/news-and-publications/ceb-publications/?page=5> (дата обращения: 06.06.2022).

13. Marianne Fay, David Martimort, Stéphane Straub (2021) Funding and financing infrastructure: The joint-use of public and private finance, Journal of Development Economics. Vol. 150. № 102629. – URL: <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2021.102629> (дата обращения: 06.06.2022).

1. Bart, T.V., Martynjuk, V.N. (2021) Stimulirovanie investicij vinfrastrukturnye proekty social'noj sfery [Stimulating investment in social infrastructure projects] // Kreativnaja jekonomika [Creative economy]. – Vol. 15.

– № 4. – P. 1295-1308. DOI: 10.18334/ce.15.4.112004 (data obrashcheniya: 06.06.2022). (In Russ.)

2. Balihina, N.V. (2019) Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v social'noj sfere: problemy i puti sovershenstvovaniya [Public-private partnership in the social sphere: problems and ways of improvement]. – Finansovaya zhizn' [Financial Life]. – № 4. (In Russ.)

3. Zav'jalova, E.B., Tkachenko, M.V. (2018). Problemy i perspektivy primeneniya mekhanizmov gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v otrasljah social'noj sfery [The prospects and tasks of implementing public-private partnership in the social sector]. Vestnik RUDN. Seriya: Jekonomika [RUDN's Journal of Economics]. – Vol. 26. – № 1. – P. 61-75. DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-1-61-75 (data obrashcheniya: 06.06.2022). (In Russ.)

4. Idrisov, G.I., Ponomarev, Ju.Ju. (2019) Infrastrukturnaja ipoteka v Rossii: vozmozhnosti i perspektivy [Infrastructure mortgage in Russia: opportunities and prospects] // Voprosy jekonomiki [Economic issues]. – № 2. – P. 114-133. DOI: 10.32609/0042-8736-2019-2-114-133. (data obrashcheniya: 06.09.2022). (In Russ.)

5. Infrastruktura Rossii: indeks razvitiya 2021. Analiticheskij obzor Infraone research. [Infrastructure of Russia: development index 2021. Analytical review Infraone research]. – URL: <https://infraoneresearch.ru/fkh2ub/2489y0?s1qtk=1sf5p9> (data obrashcheniia: 20.06.2022). (In Russ.)

6. Margolin, A.M., Spicyna, T.A. (2021) Effektivnaya investicionnaya politika – zalog ustojchivogo razvitiya rossijskoj ekonomiki [Effective investment policy as a key to sustainable development of the Russian economy] // Gosudarstvennaya sluzhba [Public administration]. – Vol.23. – №5(33).– P. 37-46. (In Russ.)

7. Osnovnye trendy i statistki rynka GChP po itogam 2021 goda. Analiticheskij obzor Nacional'nogo centra gosudarstvenno-chastnogo partnerstva. [The main trends and statistics of the PPP market by the end of 2021 Analytical review of the National Center for Public-Private Partnership]. – URL: <https://pppcenter.ru/upload/iblock/5b4/5b4d97fb08864dd525b2923a2b14b415.pdf?ysclid=l4sd6r9q8g318528007> (data obrashcheniia: 20.06.2022). (In Russ.)

8. Petrikova, E.M. (2020) Infrastrukturnaja ipoteka kak innovacionnyj instrument finansirovaniya rossijskoj jekonomiki [Infrastructure mortgage as innovative tool for financing the Russian economy]// Bankovskoe delo [Banking]. – № 11. – P. 56-61. (In Russ.)

9. Toropushina, E.E., Bashmakova, E.P. (2020) Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v social'noj sfere arkticheskikh stran Evropy [Public-private partnerships in the social sphere of the European arctic countries] // Voprosy gosudarstvennogo i municipal'nogo upravleniya [Public administration issues]. – № 4. – P. 167-190. (In Russ.)

10. Shijan, A.A. (2020) Tendencii razvitija infrastruktury posredstvom mehanizma gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v stranah «Gruppy dvadcati» (G20) [On trends in infrastructure development using the public-private partnership mechanism in the G20 countries] // Jekonomika i upravlenie [Economics and Management]. – Vol. 26. – № 11. – P. 1271-1277. – URL: <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2020-11-1271-1277> (data obrashcheniya: 06.06.2022). (In Russ.)