

Информация о механизме софинансирования создания объектов инфраструктуры и потенциальных рисках при его реализации

Президентом Российской Федерации в Послании Федеральному Собранию Российской Федерации от 21 апреля 2021 года отмечено, что для достижения цели ежегодного ввода 120 млн кв. м жилья нужно предусмотреть специальный механизм поддержки жилищного строительства, в том числе для крупной массовой застройки.

В рамках реализации данного Послания Президента Российской Федерации с 2021 года вводится новый специальный механизм поддержки жилищного строительства с использованием инфраструктурных кредитов и облигаций.



В 2020–2021 годах приняты нормативные правовые акты, регулирующие дополнительные меры, направленные на стимулирование и поддержку жилищного строительства:

правила отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета¹;

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. № 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».

правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования².

Кроме того, в Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения в целях обеспечения комплексного развития территорий³.

Комплексное развитие территорий подразумевает совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Механизм «Инфраструктурные облигации» представляет собой привлечение финансирования путем размещения облигаций с последующей выдачей займов на строительство (проектирование, реконструкцию) объектов инженерной, социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры, а также IT-инфраструктуры для жилищного строительства и развития общегородской среды.

Цель инфраструктурных бюджетных кредитов (далее ИБК) – социально-экономическое развитие субъектов⁴: На 2021 год запланировано выделение бюджетам субъектов Российской Федерации 500 млрд рублей.

Расчет кредитов производится с использованием показателя численность населения и коэффициентов «Общая долговая нагрузка с учетом объема государственного долга региона на 1 января 2021 года» и «Стоимость фиксированного набора товаров и услуг в субъекте по отношению к среднему по

² Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

³ Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

⁴ Средства бюджета субъекта РФ, полученные из федерального бюджета в виде бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, подлежат использованию по следующим направлениям: проектирование, строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт объектов транспортной, инженерной, коммунальной, социальной, туристской **инфраструктуры**, объектов инфраструктуры индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», территорий опережающего социально-экономического развития, инновационных научно-технологических центров, а также объектов инфраструктуры, необходимых для создания и использования объектов недвижимости жилищного фонда.

России». ИБК достаточно дешевый (3 %) и долгосрочный инструмент.

В результате расчетов треть общего объема ИБК распределены пяти субъектам РФ (Московская область – 25,3 млрд рублей, город федерального значения Москва – 81,2 млрд рублей, город федерального значения Санкт-Петербург – 24,2 млрд рублей, Ростовская область – 15,3 млрд рублей, Республика Башкортостан – 14,8 млрд рублей), в которых без указанного механизма привлечения заемных средств активно развивается инфраструктура.

В феврале 2021 года в рамках государственной программы Российской Федерации «Образование» приняты правила предоставления субсидий на создание школ⁵. Аналогичный механизм для строительства детских садов и медицинских учреждений не разработан.

Правительством Воронежской области планируется привлечение средств: инфраструктурных облигаций в сумме 2,3 млрд рублей на строительство ливневой канализации на территории жилищной застройки Новоусманского района и левобережного района города Воронежа, а также строительство инженерных сетей и внутриквартальной автомобильной дороги в районе комплексной жилой застройки по ул. Шишкова, ул. Загоровского (Застройщики – ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР» и ООО «Монтажник»);

бюджетных кредитов в сумме 8,5 млрд рублей⁶.

Правительством Свердловской области планируется привлечение средств: инфраструктурных облигаций в сумме 1,9 млрд рублей на строительство объектов инфраструктуры района жилой застройки «Новокольцовский»

⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2021 г. № 247 «О внесении изменений в приложение № 27 к государственной программе Российской Федерации «Развитие Образования».

⁶ Воронежской областью привлечение ИБК планируется на следующие объекты: строительство объекта регионального значения «Воронежская перекачивающая станция № 21» (ВПС -21), финансирование затрат на строительство автомобильной дороги, строительство и реконструкцию сетей ливневой канализации, набережная Максима Горького, ул. Бурденко со строительством очистных сооружений и КНС, строительство автомобильной дороги по ул. Загоровского, комплекс биологических очистных сооружений с инженерной канализационной инфраструктурой, финансирование затрат на строительство таможенного терминала, а также инженерные сети и коммуникации по водоснабжению, электроснабжению, видеонаблюдению и электроосвещению ОЭЗ ППТ «Центр», финансирование затрат на инженерные сети и коммуникации по электроснабжению, благоустройству ИП «Масловский».

г. Екатеринбурга⁷;

бюджетных кредитов в сумме 13,3 млрд рублей на строительство объектов, расположенных на территориях жилых застроек «Солнечный», «Академический», «Новокольцовский», «Юг Центра», «ВИЗ Правобережный»⁸.

При этом отсутствие разработанной проектной документации и государственной экспертизы на ряд объектов вызывает риски увеличения сметной стоимости и сроков строительства заявленных объектов.

При реализации механизма предоставления субъектам РФ ИБК возможны следующие риски:

лимит предоставления ИБК рассчитан исходя из численности населения региона, уровня его долговой нагрузки, соотношения стоимости фактического набора товаров работ и услуг и не учитывает фактически имеющуюся у субъекта потребность в инвестициях;

ограниченный срок подачи заявок – до 1 октября 2021 года;

недостаточный установленный объем лимита на предоставление ИБК (500 млрд. рублей) при заявленной только в 2021 году потребности в таких кредитах в размере порядка 1024,1 млрд. рублей;

сложный порядок принятия решения о предоставлении ИБК. Кредиты предоставляются по решению президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию. При этом решение принимается штабом на основании сводного заключения, подготовленного Минстроем России, с приложением заключений заинтересованных федеральных органов исполнительной власти в зависимости от направлений использования ИБК⁹, а

⁷ Планируемая инфраструктура - транспортная (квартальная улично-дорожная сеть) и инженерная (сети тепло-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения; ливневая канализация; сети дренажа), застройщик по проекту - ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»

⁸ Свердловской областью привлечение инфраструктурных бюджетных кредитов планируется на следующие объекты: в планировочном районе «Солнечный»: школьный комплекс на 1 200 мест; реконструкция улиц 2-й Новосибирской и Лучистой (с учётом развития общественного рельсового транспорта); реконструкция улиц 2-й Новосибирской и Лучистой); в микрорайоне «Новокольцовский» (строительство ул. Новокольцовская, реконструкция и строительство улично-дорожной сети, в рамках подготовки к Летней универсиаде 2023 год в городе Екатеринбурге, строительство Александровского бульвара от улицы Центральной до автодороги Екатеринбург-Кольцово; в планировочном районе «Академический»: поликлиника для взрослого населения на 1 200 посещений в смену; ул. Хрустальногорская; в планировочном районе «Юг Центра»: ул. Циолковского от ул. Московская до ул. Айвазовского (190 м); ул. Айвазовского от ул. Циолковского до ул. Авиационная (300 м); в планировочном районе «ВИЗ Правобережный»: коллектор ХБК от ул. Тагищева до ул. Начдива Онуфриева (3,8 км).

⁹ Заключение федерального органа исполнительной власти, к сфере ведения которого относится реализация инфраструктурного проекта, о целесообразности реализации инфраструктурного проекта.

также Минэкономразвития России, Минфина России и АО ДОМ.РФ¹⁰⁴;

недостижение соотношения объема привлеченных внебюджетных источников финансирования инфраструктурных проектов в размере объема ИБК;

недостаточные объемы поступлений налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет региона за период, составляющий 15 лет, требуемых региону, в том числе на погашение и обслуживание ИБК.

фактическое отсутствие увязки реализуемых инфраструктурных проектов с заявленными регионами проектами комплексного развития территорий.

¹⁰ Заключение АО ДОМ.РФ о прогнозном социально-экономическом эффекте от строительства жилья на территории субъекта Российской Федерации в случае, если инфраструктурный проект реализуется (планируется реализовывать) в целях обеспечения жилищного строительства, в том числе в части обеспечения возвратности средств бюджетного кредита.