

ПРОТОКОЛ № 2
заседания рабочей группы
по выработке решений, направленных на повышение
эффективности реализации жилищных программ, строительства и
создания объектов образовательной сферы

29 октября 2019 года

г. Ханты-Мансийск

Председествовал: Андреев Алексей Владимирович – депутат Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры шестого созыва, председатель рабочей группы.

Члены рабочей группы:

Осадчук А.М., Сердюк М.И., Сербушка Ю.Г., Щиплецова Е.А., Зобнищев А.Н., Милькис Н.А., Урсу Т.П., Ракитский А.А., Благородов С.В., Билаш С.Ю., Морозов А.Н., Шмидт В.Э., Солодская О.Н., Калашников М.Ю., Сирук А.А.

Сотрудники аппарата Думы автономного округа:

Склярова М.С., Федоров А.Ю.

Приглашенные:

Березовский А.А., Маркунас В.Ж., Путненко В.А., Гаврилович Е.Н., Мыскин А.В., Ведров А.Н., Алексеев С.П., Валгушкин Ю.В., Мелихова А.С.

Список присутствующих прилагается.

Члены рабочей группы обсудили вопрос повестки дня:

"О результатах исполнения рекомендаций протокола №1 рабочей группы по выработке решений, направленных на повышение эффективности реализации жилищных программ, строительства и создания объектов образовательной сферы от 14 октября 2019 года".

Докладывали: Андреев А.В., Калашников М.Ю., Урсу Т.П., Сердюк М.И., Осадчук А.М., Зобнищев А.Н., Милькис Н.А., Березовский А.А., Морозов А.Н., Ракитский А.А., Шмидт В.Э., Алексеев С.П., Мыскин А.В., Ведров А.Н.

По вопросам исполнения рекомендаций рабочей группы от 14 октября 2019 года рабочая группа приняла следующие решения:

1. По вопросу подготовки законодательной инициативы по внесению изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части возможности использования органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также подведомственным этим органам казённым учреждениям счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке.

1.1. Думе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры подготовить проект федерального закона, предусматривающий внесение в Бюджетный кодекс Российской Федерации изменений, наделяющих органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также подведомственные им учреждения правом размещать средства бюджетов соответствующих уровней на счетах эскроу в кредитных организациях в соответствии с требованиями 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".

А также изучить возможность внесения изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие данные правоотношения.

Представить подготовленный проект федерального закона в рабочую группу для предварительного изучения и принятия решения.

1.2. Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры подготовить и направить в адрес заместителя председателя Правительства Российской Федерации В. Л. Мутко обращение с указанием необходимости внесения в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих наделение органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также подведомственных им учреждений правом размещать средства бюджетов соответствующих уровней на счетах эскроу в кредитных организациях, а также с предложением о подготовке и внесении в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации соответствующего проекта закона.

2. С целью повышения эффективности реализации жилищных программ рекомендовать Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

2.1. Предусмотреть при утверждении бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее также – автономный округ) на очередной финансовый год и на плановый период средства в полном объеме, необходимые для сноса ветхого, аварийного жилого фонда и строительства социального жилья в соответствии с плановыми показателями, утвержденными Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 5 октября 2018 г. № 346-п "О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "Развитие жилищной сферы", в разрезе муниципальных образований автономного округа.

Принятое решение:

Оставить вопрос "на контроле" и вернуться к его рассмотрению на очередном заседании рабочей группы.

2.2. Сформировать План финансирования (приложение к государственной программе) мероприятий по сносу ветхого, аварийного жилого фонда и строительству социального жилья в округе на плановый

период до 2024 года в разрезе муниципальных образований автономного округа, с указанием всех источников финансирования.

Принятое решение:

Оставить вопрос "на контроле" и вернуться к его рассмотрению на очередном заседании рабочей группы.

2.3. Разработать и утвердить Порядок формирования и определения выкупной стоимости построенного жилья в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в срок до 01.01.2020 года, на основе ресурсно-технологических моделей, с учётом нормативов строительства, используемых при обеспечении жилыми помещениями маломобильных групп граждан, при этом предусмотрев классификацию жилых зданий по следующим критериям:

этажность (на малоэтажные (1-2 этажа); средней этажности (3-5 этажей); многоэтажные (6 и более этажей); повышенной этажности (11-16 этажей); высотные (более 16 этажей);

конструкция стен (на мелкоэлементные (из кирпича, керамических, бетонных блоков) и крупноэлементные (панелей, крупных блоков, объёмных блоков), а также монолитные);

способ возведения на полносборные из конструкций и деталей заводского изготовления и возводимые из мелкоштучных изделий (кирпича, керамического камня);

труднодоступность территорий, планируемых для осуществления строительства.

2.3.2. Обеспечить прозрачность расчётов по определению стоимости жилья с учётом вышеописанной классификации жилых зданий, в основу которых должна быть положена проектная документация по объектам-представителям, имеющая положительное заключение экспертизы и разработанная в соответствии с действующими на момент разработки настоящего Положения строительными и противопожарными нормами, санитарно-эпидемиологическими правилами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.3.3. В стоимости строительства жилья учесть НДС, новые механизмы работы застройщиков по эскроу-счетам, стоимость заёмного финансирования, стоимость банковских гарантий на авансирование строительства, стоимость страхового покрытия, механизмы учёта индекса потребительских цен будущих периодов, а также маржинальность застройщиков, обеспечивающую возможность развития строительного комплекса Югры.

2.4. Направлять на улучшение жилищных условий не менее 50% профицита бюджета автономного округа.

2.5. Рассмотреть возможность предоставления компенсации процентной ставки по кредитам, привлекаемым застройщиками для строительства жилых помещений, реализуемых в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд.

2.6. Рассмотреть возможность законодательного урегулирования вопроса переселения граждан, проживающих в аварийном жилье в жилые помещения, расположенные на территории других муниципальных образований автономного округа.

2.7. Разработать механизм целевой финансовой поддержки муниципальных образований автономного округа при формировании земельных участков под строительство жилья, общеобразовательных организаций (школ) в части выноса, переноса инженерных сетей, а также создания объектов инфраструктуры: объектов жилищно-коммунального комплекса, объектов улично-дорожной сети.

2.8. Утвердить единый региональный норматив обеспеченности машино-местами на уровне 70% для жилых помещений класса стандарт.

2.9. Рассмотреть возможность снижения доли софинансирования муниципальными образованиями национального проекта "Жилье и городская среда" в целях реализации федерального проекта "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" при ликвидации ветхого и аварийного жилья в муниципальных образованиях Югры.

2.10. Дополнить действующую редакцию государственной программы автономного округа "Развитие жилищной сферы" новым механизмом финансирования приобретения жилых помещений, таким как приобретение жилья по договорам инвестирования.

3. С целью повышения эффективности строительства и создания объектов образовательной сферы рекомендовать Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

3.1. Для достижения целевых показателей государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры "Развитие образования", утверждённой постановлением Правительства автономного округа №338-п от 05.10.2018г. (далее – государственная программа автономного округа "Развитие образования"), и с целью эффективной реализации концессионных проектов, проектов государственно-частного партнёрства (муниципально-частного партнёрства) установить механизм расчёта стоимости строительства, учитывающий уровень инфляции, накапливаемой с даты, по состоянию на которую определена стоимость 1 места объектов дошкольных образовательных и (или) общеобразовательных организаций, установленная таблицами 2.1, 2.2, 2.3 Приложения 19 госпрограммы, по дату окончания строительства соответствующих объектов.

Расчёты стоимости 1 (одного) ученического места общеобразовательной организации (школы) привести в соответствие с укрупненными нормативами цены строительства - НЦС 81-02-03-2017 "Объекты народного образования" с включением затрат по строительству наружных (внутриплощадочных) сетей и благоустройству территории, которые должны учитываться дополнительно к НЦС 81-02-03-2017 "Объекты народного образования".

При расчёте стоимости 1 (одного) ученического места общеобразовательной организации (школы) учитывать:

способы создания объектов (ГЧП, МЧП, концессия, прямой выкуп) и соответствующие им дополнительные расходы;

тип учебного заведения (стандартный, общеобразовательная организация (школа) с безбарьерной средой).

3.2. В срок до 15 декабря 2019 года внести изменения в приложение 20 государственной программы автономного округа "Развитие образования", в котором:

3.2.1. предусмотреть частичное финансирование расходов на создание объектов в сфере образования по соглашениям о муниципально-частном партнерстве, а именно выплату частному партнёру капитального гранта на инвестиционной стадии;

3.2.2. учесть возможность создания объектов в сфере образования, мощности которых выше предельно установленных в госпрограмме, путём увеличения, установленного в приложении 2 к Порядку срока создания объекта, в соответствии с нормативными сроками строительства, определёнными проектом организации строительства (ПОС), который регламентируется соответствующими нормами СНиП, при создании общеобразовательных организаций (школ) в рамках соглашений о муниципально-частном партнерстве;

3.2.3. определить "гибкий" лимит процентной ставки, взяв за основу расчёта ключевую ставку Банка России, и учесть среднерыночные значения маржи и премии за риск финансирующих организаций/лиц, принимая во внимание рыночную конъюнктуру и волатильность стоимости привлечения финансирования;

3.2.4. в целях обеспечения возврата инвесторам вложенных средств, внести изменения в коэффициенты для расчета расходных обязательств по концессионным соглашениям, соглашениям о муниципально-частном партнерстве, указанные в таблицах 1, 2 Порядка;

3.2.5. предусмотреть возможность корректировки указанных в таблицах 1, 2 приложения коэффициентов для расчета расходных обязательств по концессионным соглашениям, соглашениям о муниципально-частном партнерстве и сроков выплаты бюджетных средств на эксплуатационной стадии исходя из технико-экономических параметров каждого отдельного объекта, учтенных в направленной заявке муниципального образования;

3.2.6. в целях снижения бюджетной нагрузки на эксплуатационной стадии в обязательствах Публичного партнера предусмотреть замену возмещения расходов на техническое обслуживание на их финансирование.

3.3. В связи с отсутствием единого мнения участников заседания рабочей группы по пункту 3 протокола заседания рабочей группы от 14 октября 2019 года, предлагается дополнительно проработать вопрос целесообразности изменения рекомендуемой формы концессионного соглашения о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования государственной программы автономного округа "Развитие образования" в части установления размера:

3.3.1. компенсации затрат концессионера на обслуживание заёмных средств, привлекаемых по договорам займа и кредитным договорам, исходя из уровня процентной ставки не менее 15% годовых;

3.3.2. постоянной части операционного платежа, предоставляемого в целях возмещения затрат на уплату налога на прибыль организаций, подлежащего уплате Концессионером в связи с осуществлением до истечения срока действия Соглашения деятельности, предусмотренной Соглашением.

3.4. Дополнить Перечень услуг по техническому обслуживанию объекта соглашения в рамках государственной программы автономного округа "Развитие образования" рекомендуемым минимальным составом работ и стоимостью этих работ/услуг для формирования базового размера операционного платежа в целях расчёта переменной части операционного платежа в концессионных соглашениях (с учётом опыта расчёта стоимости технического обслуживания МБУ "Управление по эксплуатации служебных зданий" города Ханты-Мансийска).

3.5. Рассмотреть возможность внесения изменения в "Порядок предоставления субсидии юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим инвестиционную деятельность по созданию объектов общего и дошкольного образования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры для возмещения части затрат на уплату процентов по привлекаемым заёмным средствам" (далее – порядок), государственной программы автономного округа "Развитие образование", в части исключения из формул, по которым рассчитывается размер субсидии, коэффициента "0,5", который сокращает размер субсидии, с целью повышения эффективности реализации вышеуказанной государственной программы.

3.6. Определять стоимость и перечень технологичного оборудования на одного учащегося в соответствии с действующими федеральными нормативами при создании общеобразовательных организаций (школ) в рамках концессионных соглашений.

3.7. Изучить целесообразность внесения изменений в условия государственной программы автономного округа "Развитие образование", в части осуществления обучения во вторую смену при условии обучения 10-20% от общего количества обучающихся в школе, с учётом фактической потребности конкретного муниципального образования и прогноза социально-демографического развития.

Принятое решение:

Оставить вопросы "на контроле" и вернуться к их рассмотрению на очередном заседании рабочей группы.

4. Рекомендовать Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры совместно с органами местного самоуправления Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в срок до 01.01.2020 года:

4.1. Провести ревизию земельных участков, в том числе определить наличие необходимого количества земельных участков, которые в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 (в части действующей) "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СП 42.13330.2016 "СНИП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" могут быть использованы для строительства школ.

4.2. Осуществлять планирование по подготовке земельных участков под строительство школ и жилья на трёхлетний плановый период (разработка "дорожной карты").

4.3. Повысить персональную ответственность глав муниципальных образований за выполнение плана по вводу жилья.

Принятое решение:

Оставить вопросы "на контроле" и вернуться к их рассмотрению с учётом определённых сроков.

5. Рекомендовать органам местного самоуправления Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в срок до 01.01.2020 года:

5.1. Размещать на официальных информационных порталах информацию о существующих мерах поддержки и содействия инвесторам, действующих на территории муниципалитета.

5.2. Провести мониторинг нормативных правовых актов органов местного самоуправления на предмет соответствия принятых решений требованиям государственных программ автономного округа и, в случае необходимости, устранить выявленные несоответствия.

5.3. Синхронизировать мероприятия комплексных программ развития социальной сферы с программами муниципальных образований, реализуемых с целью строительства инженерных сетей, сооружений, а также автомобильных дорог (проездов) для своевременного обеспечения объектов образования коммуникациями и объектами транспортной инфраструктуры.

5.4. В целях определения объективного размера выкупной цены жилья на территориях муниципальных образований автономного округа, главам муниципальных образований запросить у застройщиков, осуществляющих свою деятельность на соответствующих территориях, проектно – сметную документацию на строящиеся жилые дома и представить указанную информацию в Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Региональную службу по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Принятое решение:

Оставить вопросы "на контроле" и вернуться к их рассмотрению с учетом определенных сроков.

6. В срок до 15 ноября 2019 года представить в рабочую группу информацию об исполнении пунктов протокола № 2 рабочей группы по выработке решений, направленных на повышение эффективности реализации жилищных программ, строительства и создания объектов образовательной сферы в целях информирования членов рабочей группы.

7. Провести очередное заседание рабочей группы 19 ноября 2019 года.

Результаты голосования:

За – единогласно.

Председатель рабочей группы

А. В. Андреев