УДК 332.83

А.Н. Малюгин, Е.И. Колотовкина, И.В. Кудиенко

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕОБХОДИМОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА КЕМЕРОВО

В 2010 г. была принята Комплексная программа «Развитие жилищного строительства в Кемеровской области на 2011-2015 годы», в рамках которой г. Кемерово разработана и утверждена одноименная программа для города. В этих документах озвучен ряд проблем, препятствующих успешной реализации государственной жилищной политики в области строительства, среди которых достаточно большую роль играет проблема отсутствия сформированных и обеспеченных инженерной инфраструктурой площадок комплексной жилищной застройки» [2- 4].

Последние годы в г. Кемерово основной объем строительства жилья приходится на комплексное освоение новых территорий [1, 4], т.е. участков, не обустроенных инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой, необходимой для комфортного проживания. Согласно [6], инфраструктурное обеспечение является одним из компонентов системы жизнеобеспечения территории, и муниципалитет, в данном случае в лице Администрации города, должен планировать необходимый объем и ресурсы инфраструктурной обеспеченности. Однако, в существующих условиях периодически возникающего дефицита бюджета города (рис.1[1]) этот процесс представляется затруднительным и требует привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство новой и модернизацию существующей инфраструктуры. При этом приходится учитывать неразвитость подобных механизмов привлечения ресурсов, в связи с низкой рентабельностью инвестиций (или ее отсутствием), высоким удельным весом стоимости инфраструктуры в стоимости строительства, обременительными условиями для застройщика по присоединению к системам городской коммунальной инфраструктуры.

.Проблема обустройства земельных участков является острой и требует решения в кратчайшие сроки, что позволит решить и другие проблемы из рассматриваемого в списка [3] : существенно увеличит темпы жилищного строительства, в результате чего строители могут получить дополнительный эффект от досрочного ввода жилья в эксплуатацию, что должно дать резерв снижения стоимости квадратного метра жилья, а значит и удовлетворить платежеспособный спрос населения.

Для решения данной проблемы в рамках ФЦП «Жилище», областной и городской Комплексных программ «Развитие жилищного строительства на 2011-2015 годы» среди прочих мероприятий предусматривается:

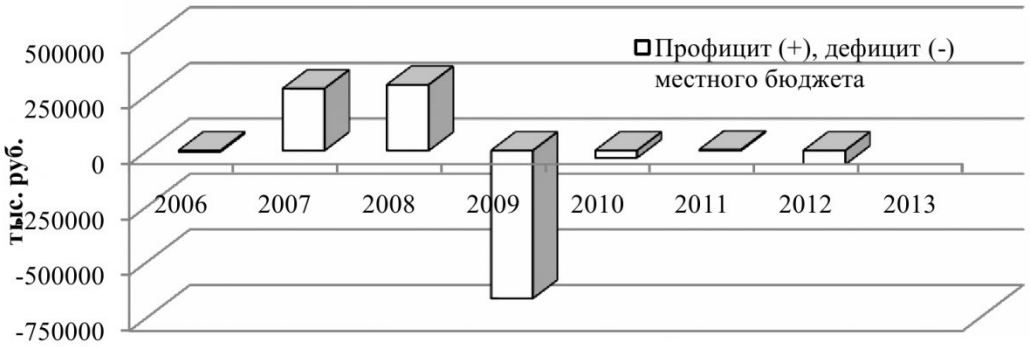

Рис. 1. Местный бюджет

- подготовка и реализация инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков под жилищное строительство инженерной и социальной инфраструктурой, в том числе через механизм софинансирования затрат местных бюджетов на реализацию данных проектов;

- привлечение банковских кредитных ресурсов для реализации таких инвестиционных проектов и принятие мер по повышению привлекательности их кредитования через возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой, а также предоставление государственных и муниципальных гарантий;

-содействие внедрению механизмов проведения комплексной застройки территорий, реконструкции и обновления существующих кварталов

[1] ttp://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=327010002006200720082009201020112012013

застройки [2, 3].

Кроме того, для стимулирования обеспечения земельных участков инженерной и социальной инфраструктурой, по нашему мнению, необходимо выполнить ряд определенных действий. По завершении строительства инженерных сетей городским органам (Администрации города, КУМИ) необходимо:

во-первых, установить максимально короткие сроки выкупа построенных объектов коммунальной инфраструктуры, причем предлагаем привязать эти сроки к вводу жилых объектов в эксплуатацию;

во-вторых, выкупать эти объекты по максимально приближенной к реальности сметной стоимости строительства. Наиболее быстрым и менее бюрократичным способ оплаты построенных объектов может стать осуществление взаимозачетов встречных требований Администрации города и застройщика из стоимости земельного участка, приобретенного на торгах (как в собственность, так и в аренду). Застройщик будет оплачивать цену за вычетом стоимости строительства инфраструктуры. По завершении строительства данных объектов они будут передаваться городу в счет окончательной оплаты за земельный участок, с одновременным прекращением обязательств муниципалитета по оплате договора, заключенного на строительство объектов инфраструктуры.

При этом, в перспективе, должно быть предусмотрено изменение сметной стоимости строительства инфраструктуры в сторону увеличения, которое, в условиях изменения условий комфортности проживания (нормативов, регламентирующих ширину дворовых территорий, проезжих частей, количество парковочных мест, размер парковых зон и т.д.), так как существующие условия не удовлетворяют современную потребность в данном направлении.

В итоге эти действия позволят предотвратить уменьшение покупательной способности стоимости денежных средств с течением времени и устранят обесценивание объектов для застройщиков, которые в свою очередь закладывают это удорожание в стоимость квадратного метра жилья.

Своевременное формирование муниципальных программ комплексного развития систем коммунальной и социальной инфраструктуры на основе реальных прогнозов жилищного строительства позволит своевременно оценить набор приоритетных проблем, решения которых должны быть положены в основу среднесрочных инвестиционных программ развития коммунального комплекса.

Стимулирование участия сетевых коммунальных организаций в обеспечении земельных участков инженерной и социальной инфраструктурой путем развития системы рефинансирования кредитов, а также широкого применения амортизационной составляющей в тарифах на коммунальные услуги, так же будет способствовать решению рассматриваемой проблемы, если не при комплексном освоении новых территорий, то при модернизации существующих инженерных сетей, износ которых, на сегодняшний день, высок [1, 5].

Развитие механизмов концессионных соглашений и аренды объектов инфраструктуры, предусматривающих снижения рисков при их реализации, возникающих вследствие отсутствия зарегистрированных прав собственности на инфраструктурные объекты, так же позволит решить рассматриваемую проблему, которая является актуальной в условиях недостаточного практического опыта и не до конца проработанной нормативной базы, регулирующей данные механизмы.

На федеральном уровне необходимо осуществить пересмотр норм законодательства, устанавливающих ограничения по долговым обязательствам муниципалитетов в связи с очевидной необходимостью привлечения муниципалитетами кредитных ресурсов. В частности, возможно увеличение предельного объема расходов местных бюджетов на обслуживание муниципального долга.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Муниципальные образования Кузбасса. Стат. сб. / Кемеровостат – Кемерово, 2013 – 185 с.
2. Постановление Коллегия Администрации Кемеровской области от 8 февраля 2011 года N 45 «Об утверждении комплексной программы "Развитие жилищного строительства в Кемеровской области" на 2011-2015 годы.
3. РАСПОРЯЖЕНИЕ Администрации города Кемерово от 02.12.2011 гю № 5414 «Об утверждении комплексной программы «Развитие жилищного строительства в городе Кемерово» на 2011-2015 годы.
4. Сайт администрации города Кемерово [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://www.kemerovo.ru.
5. Сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=327010002006200720082009201020112012 2013.
6. ФЗ №131 от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Авторы статьи

Малюгин
Алексей Николаевич
к.э.н., доцент каф. производственного менеджмента КузГТУ
E-mail: alemal2003@mail.ru

Колотовкина
Екатерина Игоревна
ст. преподаватель каф. производственного менеджмента КузГТУ
E-mail: katkm@rambler.ru.

Кудиенко
Ирина Викторовна
ст. преподаватель каф. производственного менеджмента КузГТУ
E-mail: kudienko.87@mail.ru.