

7 тысяч квадратных метров квартир должны будут передать застройщики в Приамурье региону в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства

Недвижимость

Строишь дом — построй и школу

В Благовещенске компании обяжут возводить рядом с многоэтажками социальные объекты

Екатерина Гвоздовская

Хочешь строить жилые многоэтажки в столице Приамурья? Тогда возведи за свой счет школу или детский сад — новые правила для застройщиков, которые будут реализовывать масштабные инвестиционные проекты (МИП), разработали власти Приамурья по инициативе губернатора области. Недавно соответствующие изменения в областное законодательство одобрили депутаты Заксобрания региона в первом чтении. Как изменится работа застройщиков и что получат рядовые амурчане благодаря нововведениям — разбиралась «Амурская правда».

Фокус на масштабные проекты

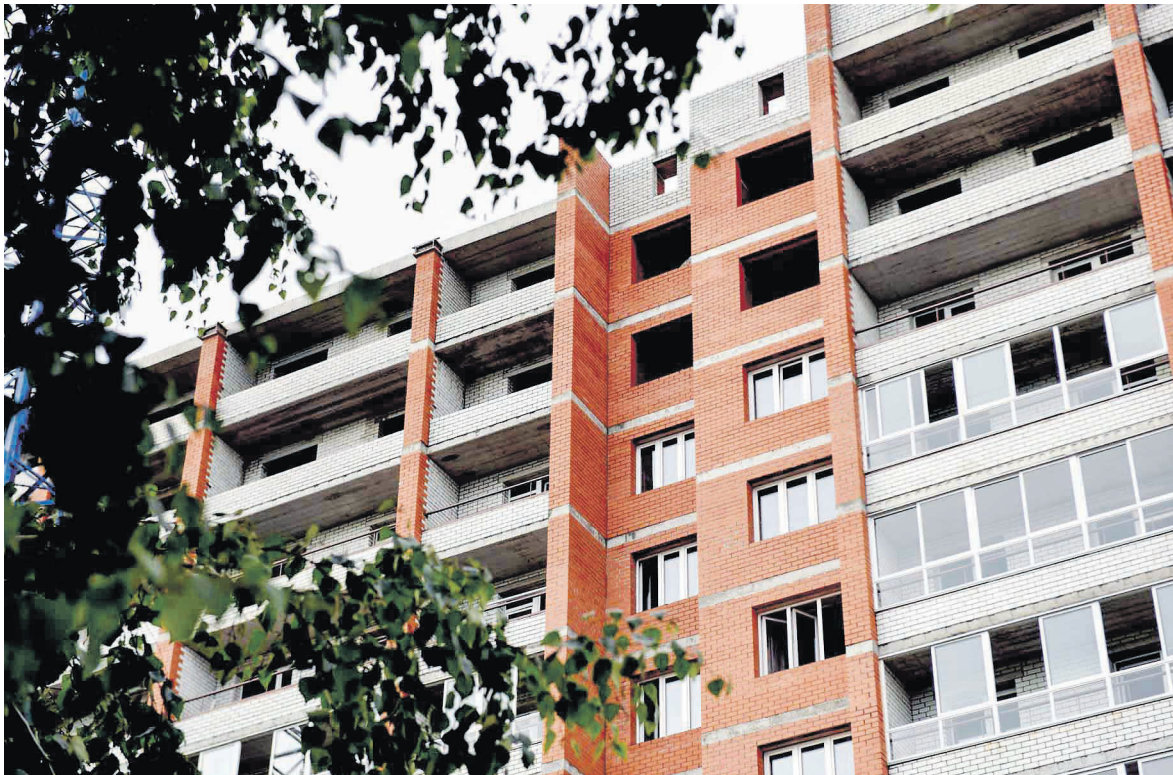
Конечно, изменения в областном законодательстве не означают, что теперь любую компанию, которая решит строить многоквартирный дом в столице Приамурья, заставят возводить и соцобъект. Речь идет именно о тех, кто реализует МИП в сфере жилищного строительства.

— Масштабный инвестиционный проект — это статус инвести-

тельстве Амурской области. После этого он получает право построить определенное количество домов на этой земле», — прокомментировала начальник отдела развития строительного комплекса министерства строительства и архитектуры Амурской области Владлена Белозерова.

Нагрузка за бонусы

Почему вообще строительство жилья в некоторых случаях получает



Жилье с «нагрузкой», с одной стороны, будет пользоваться более высоким спросом, ведь рядом будет сад или школа. С другой — в итоге расходы застройщик заложит в цену самого жилья.

АРХИВ АП

участка. Таким образом решалось сразу несколько задач: во-первых, на рынок поступали новые квартиры; во-вторых, себестоимость их была ниже за счет экономии на покупке земли, что отражалось на конечной цене квадратного метра; в-третьих, в нагрузку застройщик получал социальное обязательство.

Неактуальные квартиры

Варианты социальных обязательств прописаны в законодательстве: инвестор сам выбирает, что он будет делать, и правительство области не вправе отказать застройщику. Это может быть не только передача области десятой части квартир или продажа части жилья по цене ниже рыночной, но и строительство социальных объектов с последующей передачей их властям. Однако последний пункт никто из застройщиков брать на себя не хотел.

— Практика масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства действует в нашей области с 2018 года. За этот период реализованы и реализуются шесть МИП, — объяснила Оксана Александрова. — На текущий момент застройщики уже выдали обязательства о безвозмездном предоставлении почти семи тысяч квадратных метров и выведении на торги более 54 тысяч квадратных метров жилья.

При этом, по словам замминистра, возможности бюджета и емкости жилищных программ не позволяют принять весь объем таких обязательств. То есть этот вид со-

«Масштабный инвестиционный проект — это продуманная застройка, сформированная с учетом всех нормативов градостроительного проектирования», — говорит Владлена Белозерова.

циальных обязательств для нашей области уже не актуален.

— Основная строительная активность в регионе сосредоточена в Благовещенске и прилегающих к нему территориях — в двух округах, — подчеркнула Оксана Александрова. — Жилищное строительство здесь развивается и без дополнительных мер поддержки со стороны государства.

На сегодняшний день рынок новостроек в столице Приамурья насыщен: по словам Владлены Белозеровой, за последние четыре года область выполнила нацпроект «Жилье и городская среда», и на рынке, благодаря работе застройщиков

и мерам областной поддержки, есть необходимое количество квартир.

Новые правила для застройщиков

А вот вопрос социальной инфраструктуры для столицы Приамурья актуален.

— Запрашивая у региона земельные участки под многоквартирные дома, застройщик не гарантирует строительство одновременно и социальной инфраструктуры, дефицит которой особенно ошутим сейчас в административном центре, — отметила на заседании Заксобрания замминистра. — В связи с этим область выдвинула инициативу ограничить в Благовещенске и в радиусе 20 километров вокруг города реализацию масштабных инновационных проектов. Оставить только те, которые предлагают строить МКД с социальной инфраструктурой, которую затем передадут безвозмездно публичной стороне.

То есть теперь получить землю без торгов, построить многоквартирные дома и в качестве социальной нагрузки предложить области выкупить часть квартир по жилищным программам или просто передать в собственность региона 10% жилья не получится. После вступления в силу нововведений реализовывать масштабный инвестиционный проект в сфере жилищной застройки компания сможет, только если она готова бесплатно построить и передать властям социальный объект: детский сад, школу, больницу и т. п.

Какой именно соцобъект придется строить, решает не застройщик — это будет зависеть от потребности территории. При этом на возведение социального объекта компания должна потратить не менее 10% от общих инвестиций, которые пойдут на реализацию МИП.

— Данное ограничение мы вводим на период до 2030 года, что позволит положительно повлиять на выполнение показателей нацпроекта «Инфраструктура для жизни» в Амурской области, — подытожила Оксана Александрова. — Отмечу, что для остальных территорий области все виды масштабных инфраструктурных проектов продолжат свое действие.

Изменения коснутся только Благовещенска и 20-километровой зоны вокруг областной столицы. В других муниципалитетах МИП можно будет реализовывать по тем же правилам.

ционного проекта, включая проекты жилищного строительства, который дает право инвестору обратиться в органы власти за предоставлением земельного участка в аренду без торгов, — рассказала на 61-м заседании Заксобрания области замминистра строительства Приамурья Оксана Александрова. — Такая преференция накладывается на инвестора определенными социальными обязательствами: вывод не менее 30% от строящихся квартир на торги по жилищным программам, безвозмездная передача 10% квартир либо продажа 30% квартир отдельным категориям граждан по цене не выше цены, установленной Минстроем России.

Предоставление участка — серьезная мера поддержки от региона, поскольку застройщик таким образом экономит на покупке земли. «Инвестор должен защитить проект бизнес-плана застройки территории в прави-

статус масштабного инвестиционного проекта?

Дело в том, что еще пять лет назад в регионе существовал отложенный спрос на жилье. То есть амурчане были заинтересованы в покупке новых квартир, однако зачастую не могли их приобрести — собственных средств не хватало, льготных ипотек тогда не было. С приходом субсидированных жилищных кредитов в 2019 году спрос выроскратно: застройщики не успевали полностью удовлетворить спрос, и, следовательно, ценник постоянно рос.

Власти региона работали над тем, чтобы насытить рынок новыми квартирами — это удовлетворит потребность в жилье амурчан и одновременно заставит застройщиков стабилизировать цены из-за высокой конкуренции. Так и появились масштабные инвестиционные проекты в рамках жилищного строительства. Компания получала землю без торгов, экономя на покупке



«ЕСЛИ ЭТО НЕОБХОДИМО РЕГИОНУ — ЗНАЧИТ ЭТО ЦЕЛЕСООБРАЗНО»

Рядовые жители от изменений в областном законодательстве выигрывают: теперь в Благовещенске новые кварталы сразу будут обеспечивать садами, школами и другими соцобъектами. А вот как относятся сами застройщики к новым правилам?

— Конечно, отдать часть квартир в доме, который компания строит, проще, чем возвести с нуля новый объект. Но если это необходимо региону — значит это целесообразно, — поделился мнением руководитель «Благовещенскстроя» Константин Зиновенко. Его компания на сегодняшний день реализует масштабный инвестиционный проект в Белогорске. — Однако пока оценивать изменения рано: необходимо дождаться вступления в силу нововведений и ознакомиться с соответствующей документацией. По словам еще одного амурского застройщика, с одной стороны такое жилье будет пользоваться более высоким спросом, ведь рядом с новым домом будет сад или школа. С другой — в итоге расходы застройщик заложит в стоимость квадратного метра.