



О СТРОИТЕЛЬСТВЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Докладчик :
Заместитель министра строительства и жилищно-
коммунального хозяйства Калужской области
Чернышов Вадим Геннадиевич

Арендное жильё в Калужской области



Ключевой фактор реализации проекта



Привлечение долгого и дешёвого финансирования, сроком до 20 лет.

Соответствующее соглашение о сотрудничестве в сфере развития жилищного фонда коммерческого использования заключено 12 июля 2011 года между министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (ОАО «АИЖК») и Фондом поддержки строительства доступного жилья в Калужской области.

Арендное жильё в Калужской области



В соответствии с Законом Калужской области от 05.07.2006 № 214-ОЗ

«Об областной целевой программе «Доступное жильё в Калужской области» на 2006 – 2010 годы» учрежден Фонд поддержки строительства доступного жилья в Калужской области, задачей которого является развитие малоэтажного жилищного строительства, в том числе жилья экономкласса.

Постановлением Правительства Калужской области от 22.04.2011 №226 утверждена долгосрочная целевая программа

«Стимулирование развития на территории Калужской области на 2011-2015 годы, в состав которой входит подпрограмма «Развитие арендного фонда жилья в Калужской области – жильё для профессионалов»».



Арендное жильё в Калужской области



Основные меры государственной поддержки, предусмотренные подпрограммой «Развитие арендного фонда жилья в Калужской области – жильё для профессионалов»

Предоставление субсидий на:

- возмещение затрат юридическим лицам на уплату процентов по кредитам на строительство арендного жилья экономкласса;
- возмещение затрат Фонду поддержки строительства доступного жилья в Калужской области на уплату основного долга, процентов и прочих расходов по кредитным ресурсам на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства арендного жилья экономкласса, а также расходов по арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности Калужской области;
- осуществление мер по строительству арендного жилищного фонда некоммерческими организациями, не являющимися государственными (муниципальными) учреждениями, которым присвоен статус уполномоченных организаций по осуществлению указанных мер.

Арендное жильё в Калужской области



Строительство арендного жилья в МР «Жуковский район»

Строительная площадка: г. Жуков (пересечение ул. Ленина с ул. Мирная и Цветочная)

Застройщик: ООО «СтройМонолит»

Объект: жилой дом общей площадью 9300 кв. метров

Количество помещений: 1-ком. площадью 46,88 кв.м - 32, 2-ком. площадью от 60,57 кв.м до 66,69 кв.м - 40, 3-ком. площадью от 80,49 кв.м до 85,01 кв.м - 24.

Гарантии аренды жилых помещений:

Калужский научно-исследовательский радиотехнический институт – 80 квартир,

Калужский научно-производственный электрометаллургический завод – 20 квартир,

Областной туберкулезный диспансер в г. Жукове – 40 квартир,

работники бюджетной сферы муниципального образования – 10 квартир.

Строительство арендного жилья в МР «Боровский район»

Наибольшая потребность в арендном жилье – в настоящее время ведутся переговоры

ООО «Самсунг» - 280 койко-мест для работников высшего и среднего звена

Филиал ЗАО «Л'Ореаль» - 16 мест,

ООО «Кей Ти Эн Джи» (Корея) – 41,

ЗАО «Калужский научно-производственный электрометаллургический завод» - 170,
мелкие и средние предприятия технопарка «Ворсино» - 150.

Реализация проекта планируется с 2012 года.

Дополнительно для «Ворсино» - Строительство жилого комплекса «Восточное Балабаново».

Арендное жильё в Калужской области



Проект «Воротынская роща»

Индустриальный парк «Росва»

Общая площадь: около 7500 кв. метров

Количество помещений: 150

Количество арендаторов: около 300 чел.

Затраты на строительство жилья:

около 210 млн. руб.

Арендная плата: 300 руб. за 1 кв. метр в месяц

Срок окупаемости проекта: около 20 лет



Проект «Швейцарская деревня»

ФГУ ГЗК «Калужская»

Площадь участка: 4,9 га

Количество объектов: 89 3-х эт. блок-секций

Количество помещений: 1068

Затраты на обеспечение коммунальной инфраструктурой : около 65 млн. руб.

Арендное жильё в Калужской области



Жилой комплекс «Старгород»

для временного проживания специалистов
в деловом центре г. Калуги (г. Калуга, ул. Суворова, д. 71)

Общая площадь: 14 тыс. кв. метров
Количество помещений: 420



Квартал «Молодежный»

микрорайон «Олимпийская деревня» близ дер. Кабицыно
для молодых семей, специалистов технопарков г. Обнинска

Общая площадь: 34 тыс. кв. метров
Количество объектов: 11 жилых домов из 2,3,4 типовых секций (в секции 24 кв. – 22 1-ком. (38-40 кв. м), 2 2-ком. (54,5 кв. м).
Проектом предусмотрено полное обеспечение сетями инфраструктуры, школой, детским садом.



Жилой комплекс «Международная деревня»

для работников технопарков «Грабцево», «Калуга-Юг», «Росва»

Количество объектов: 18 3-эт. жилых домов для участников п/п «Обеспечение жильем молодых семей» и 13 3-эт. жилых домов по 50 комнат для специалистов технопарков.

В общежитиях предполагается строительство 2-3 местных меблированных номеров.



Арендное жильё в Калужской области



Государственное участие на рынке арендного жилья

- 1) В Жилищном кодексе РФ определить понятие «арендное жильё»;
- 2) В Земельном кодексе РФ предусмотреть процедуру предоставления земельного участка из земель государственной (муниципальной) собственности без торгов лицу, с которым заключён контракт о строительстве арендного жилья;
- 3) В Градостроительном кодексе РФ ввести статью, определяющую порядок организации и проведения открытых конкурсов на право заключить договор о комплексном освоении земельного участка в целях строительства арендного жилья, и статью, определяющую особенности, условия и порядок заключения договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства арендного жилья;
- 4) В Налоговом кодексе РФ предусмотреть налоговые льготы для частных компаний, строящих арендное жильё, и частных компаний, сдающих жильё в аренду;
- 6) В федеральном законодательства предусмотреть меры, стимулирующие инвестирование средств пенсионных накоплений в строительство арендного жилья.