

# МАЛОЭТАЖКА

в Калининграде и области



ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «ЮРИСТЫ И НЕДВИЖИМОСТЬ»

## МУНИЦИПАЛИТЕТЫ И МАЛОЭТАЖКА

**Сегодняшняя наша беседа с редактором газеты «Малоэтажка», региональным представителем НАМИКС Андреем Павлюком, посвящена событиям, произошедшим за три месяца, прошедшие с момента нашей последней публикации.**

— Какие изменения произошли с нашей последней встречи? Изменилось ли что-то в законодательном плане в России и Калининградской области?

— Хотелось бы отметить, что основные усилия были сосредоточены на стимулировании спроса граждан на жилье в сегменте малоэтажного строительства. Одними из особенно важных моментов являются выпуск постановления и реализация официального продукта АИЖК «Малоэтажное жилье».

— Что является самым интересным и стоящим в данном продукте?

— Самое интересное в продукте АИЖК «Малоэтажное жилье» — это возможность реализовать свою мечту для людей, желающих проживать в индивидуальном жилом доме. В рамках этого продукта АИЖК можно взять ипотеку (от 300 000 руб. до 3 000 000 руб.) для приобретения земельного участка и строительства на нем индивидуального жилого дома на объектах комплексного освоения территории или комплексного освоения земельных участков.

Как мы видим, предел ипотечного кредита для всех регионов ограничен тремя миллионами рублей. За эти деньги необходимо купить земельный участок и еще построить на нем дом. При су-

ществующих ценах на землю и стоимости строительных работ это, согласитесь, очень трудно. Поэтому необходимо системно решать два вопроса — по снижению цены на землю и снижению себестоимости строительства дома с инженерными сетями. На сегодняшний день Национальным агентством малоэтажного и коттеджного строительства уже ведется работа по этим направлениям. На выходе мы предложим людям либо земельный участок с индивидуальным жильем, либо блокированную секцию, либо квартиру в секционном малоэтажном доме стоимостью до 3 млн рублей. Все жилье и земельные участки будут соответствовать стандартам жилья эконом-класса на объектах комплексного освоения земельных участков, такие объекты присутствуют в Зеленоградском и Гурьевском районах.

Основой нашего некоммерческого партнерства являются его члены — застройщики, подрядчики и производители строительных материалов и строительных конструкций. На сегодняшний день в области уже есть предприятия по производству готовых домов по новым технологиям панельно-каркасного деревянного домостроения — это ДСК в г. Гусеве и пос. Муромское Зеленоградского района.



**Роман ВОСЬ,**  
главный редактор издательства «СМИ экспертов», президент НП «Город Канта»

Мы располагаем предварительными договоренностями с владельцами земель, а также имеем всю разрешительную документацию на реализацию проектов малоэтажной застройки. Более того, если у застройщиков возникнут новые предложения, мы будем рады сотрудничеству.

Еще одним, на мой взгляд, важным моментом в стимулировании спроса на индивидуальные жилые дома может служить проект Федерального закона «О целевом использовании садовых огородных и дачных участков». Если поправки в этот федеральный закон будут учтены и внесены, то на дачных участках, а это земли сельскохозяйственного назначения, граждане получат право на строительство на них индивидуальных жилых домов.

И еще о дешевой земле, пригодной для жилищного строительства. У нас уникальная область с огромным наличием федеральной земли, пригодной для жилищ-

ного строительства. Мы, калининградцы, знаем об этом. Едем по окружной дороге, видим эти заброшенные стрельбища и пустующие полигонные земли. Инициатором по использованию этих федеральных земель в целях жилищного строительства на нынешний момент должны выступать муниципалитеты и субъект РФ. Но с момента образования Фонда РЖС единственный земельный участок в области, переданный в фонд РЖС, находится в городе Багратионовске, на улице Спортивной. Это «Рабочий городок», который принадлежал федеральной таможенной службе. Министерство обороны не проявило инициативы в передаче неиспользуемых им земель в Фонд РЖС. Полагаю, что муниципалитеты возьмут эту роль на себя и посмотрят, где им необходимо построить жилье. Если эти земли принадлежат Министерству обороны и брошены им, их инициатива будет поддержана.

— Означает ли это, что НАМИКС намеревается поддерживать муниципалитеты? Могут ли они обратиться в территориальное представительство Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, чтобы каким-либо образом была оказана помощь, начиная от разработки этих программ и заканчивая какой-либо другой поддержкой?

— Сейчас разрабатывается региональная программа развития малоэтажного строительства. Пока непонятно, будет ли она реализована в виде подпрограм-



**Андрей ПАВЛЮК,**  
региональный представитель НАМИКС в Калининграде

мы комплексного освоения территорий или будет отдельной. Естественно, региональная программа будет основываться на предложениях муниципалитетов, и от того, что они запланируют, будет зависеть судьба программы в целом. В идеале каждый муниципалитет должен иметь такую программу, потому что в первую очередь это необходимо самим муниципалитетам. Почему — я объясню чуть позже. В разработке муниципальных программ мы, конечно, окажем и методическую, и информационную помощь. В случае необходимости, если будут возникать какие-то вопросы или противоречия, связанные с законодательством, НП «НАМИКС» готово также оказать поддержку.

Координировать — не значит наблюдать со стороны, а в первую очередь — помогать и активно участвовать во всем процессе, поэтому возможности федеральной поддержки модифицируются в зависимости от потребностей. Если

раньше на стороне субъекта выступал бюджет субъекта, а на стороне федеральной — какое-либо профильное министерство, например регионального развития, то сейчас это поддержка осуществляется через государственные корпорации, в том числе Фонд развития жилищного строительства, Фонд реформирования жилищного коммунального хозяйства и АИЖК. Эти корпорации обладают средствами на целевые программы. Средства этих государственных корпораций направляются в субъекты и затем муниципалитеты адресно и только в рамках региональных целевых программ для реализации конкретных проектов застройки. Если раньше в этом не было необходимости, то сейчас целевая программа является основой для взаимодействия с госкорпорациями, а следовательно, и поступления «федеральных» денег в регион. Все это должно привести к появлению на рынке доступного жилья, цены на которое должны быть не выше 30 тыс. рублей за квадратный метр в формате эконом-класса при одновременной возможности приобретения этого жилья через АИЖК, получая ипотечные кредиты по льготным ставкам.

— Благодарю за интересную беседу, надеюсь на дальнейшее сотрудничество как в рамках газеты «Малоэтажка», так и в других вопросах, которые возникают при реализации этой важной задачи для всего населения России — строительства индивидуальных жилых домов. ■

**СПЖСК «Солнечный дом» объявляет дополнительный набор в члены кооператива**

Земельный участок расположен в Зеленоградском районе с инженерными коммуникациями и объектами социально-культурного назначения

**Члену кооператива предлагается:**

- земельный участок в Зеленоградском районе под ИЖД от 10 соток
- строительство дома, инженерные коммуникации
- помощь в выборе индивидуального проекта дома, строительных материалов энергосберегающих технологий и оборудования
- гибкая система паевого взноса
- содействие в решении финансовых вопросов при строительстве
- помощь в получении субсидий на строительство жилого дома
- помощь в организации собственного дела

Обращаться по адресу: 2360000, г. Калининград, ул. Мусоргского, 19, тел.: 8 (4012) 77-86-24, 95-26-96, e-mail: sun\_house@pochta.ru

**ПРЕДЛАГАЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ**

- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (В СОБСТВЕННОСТИ) ПЛОЩАДЬЮ 78 ГА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ПОСЕЛКА (ИЖД)
  - Проект поселка разработан
- Возможны различные формы сотрудничества



Т.: 8-905-240-8787, 8-909-779-8787

**ПРОДАЕТСЯ ЗАВОД**

**по изготовлению экологичных энергосберегающих и экономичных быстровозводимых домов**



Т.: 8-905-240-8787, 8-909-779-8787