

# ВЫГОДНЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЭТИМ ЛЕТОМ ПОЯВИЛАСЬ ТАК НАЗЫВАЕМАЯ ПРОГРАММА «СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ В ОБМЕН НА НАЛОГИ». ОНА ПРЕДПОЛАГАЕТ ГАРАНТИЮ ВЫКУПА ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РЕГИОНА СОЦИАЛЬНОГО ОБЪЕКТА, ПОСТРОЕННОГО ЗАСТРОЙЩИКОМ, НА УСЛОВИЯХ ВЛАСТИ — ТО ЕСТЬ СТОИМОСТЬЮ, НЕ ПРЕВЫШАЮЩЕЙ 70% ОТ УПЛАЧЕННЫХ КОМПАНИЕЙ НАЛОГОВ. ОСНОВНЫЕ ОБЛАСТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ГОТОВЯТСЯ К ПОДПИСАНИЮ ДОКУМЕНТОВ. АНАСТАСИЯ ЦЫБИНА

Идея такого взаимодействия с региональными застройщиками и строителями, работающими в регионе, была провозглашена еще прошлой осенью губернатором Ленобласти Александром Дрозденко. Около полугода велись консультации с застройщиками, юридически выверялись права и обязательства, и наконец этим летом были оформлены все документы. Типовое соглашение было одобрено как губернатором области, так и членами координационного совета по комплексному освоению территорий (заседание состоялось 2 июля). Новая схема взаимодействия выглядит следующим образом: застройщик строит детский сад и платит налоги, после чего приносит в администрацию области выписку из налоговой инспекции об уплате всех податей и разрешение на ввод объекта. Если стоимость детского сада не выше установленной Минрегионом и не более чем 70% от уплаченных налогов, то правительство Ленобласти перечисляет в муниципалитет субсидии на выкуп детского сада у застройщика. Муниципалитет в схеме фигурирует по той причине, что именно на его баланс будет передан детский сад, которым он должен будет впоследствии управлять.

**ПЕРЕДОВОЙ ОПЫТ** По словам вице-губернатора Георгия Богачева, Ленобласть — единственный регион России, реализующий такой проект. «Это связано с тем, что Ленобласть уникальна с точки зрения градостроительной ситуации. На ее территории происходит строительный бум второго мегаполиса в стране, — объясняет он. — Сегодня региональный бюджет не успевает за необходимой социальной инфраструктурой. В 2012 году в регионе было введено всего два детских сада, построенных на бюджетные средства. В 2013 году планируется ввести не более пяти таких детских садов. При этом потребность растет — растут кварталы и вместе с ними очереди в детских садах».

Это подтверждают и сами застройщики. «Не секрет, что острой проблемой на данный момент является создание социальной инфраструктуры и отсутствие бюджетных средств для полноценного решения этой проблемы», — говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь».

Все информационное и документационное обеспечение реализации соглашения возложено на «профсоюз застройщиков» — «Леноблсоюзстрой». По словам вице-президента организации Вячеслава Ершова, соглашение было внесено на рассмотрение областной власти от союза, «поэтому разумно, что и вести это соглашение будет ассоциация застройщиков». «Это справедливая



РЕШЕНИЕ ВЛАСТЕЙ НАЗРЕЛО ДАВНО: В 2012 ГОДУ В РЕГИОНЕ БЫЛО ВВЕДЕНО ВСЕГО ДВА ДЕТСКИХ САДА, ПОСТРОЕННЫХ НА БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА

схема: по региональному законодательству строительство социальных объектов лежит на областном бюджете, они и выполняют эти обязательства по мере сил и в соответствии со своими градостроительными планами. Мы понимаем, что областная казна не в состоянии пока обслуживать такой строительный бум, который сейчас происходит в Ленобласти, куда потянулись застройщики из города. Пришлось искать варианты, но найденная схема всех устраивает», — говорит Вячеслав Ершов.

**ВЗЯЛИ НА ВООРУЖЕНИЕ** Пионером такого формата стала компания «Арсенал-Недвижимость», которая построила детский сад в Новом Девяткино, а правительство области его выкупило. Таким же образом весной было заложено еще три детсада — в пос. Бугры, Мурино и Кудрово. Соглашения были подписаны тремя строителями: ООО «Полис», группой ЦДС и компанией «Setl Group». Всего на данный момент такое предложение правительством региона сделано 15 компаниям. Среди них: ООО «Арсенал-Н», «Главстройкомплекс», инвестиционно-строительный холдинг RBI, ООО «КВС», ЗАО «Ленстройтрест», ООО «Мавистрой», ООО «Отделстрой», ООО «Полис Групп» (ООО «Полис»), ОАО «Портжилстрой», ЗАО «Развитие территорий „Петербургская недвижимость“», строительная корпорация «Ленрусстрой», ЗАО «Строительный трест», ГК «Унисто Петросталь», ГК «ЦДС», ЗАО «ЮИТ Дом СПб». В этот список закономерно попали компании, имеющие областную «прописку» или имеющие в своей структуре компании, зарегистрированные в Ленобласти. Все они осваивают крупные по площади территории, и рано или поздно у них возникнут обязательства по социальному обеспечению кварталов.

на 120–150 мест. По словам Георгия Богачева, ни на какой экономический эффект областное правительство не рассчитывает — прибыли правительство не получит, но зато и не потратится на строительство детских садов и школ.

Стоит отметить, что желающие среди застройщиков действительно есть. «Наша компания готова подписать предложенное соглашение, мы планируем его доработать и подписать, — сообщил ВГ Арсений Васильев. — Детали соглашения, отдельные юридические формулировки, конечно, вызывают вопросы, но соглашение одобрено как типовое и может подлежать корректировке в каждом конкретном случае. Прежде всего, привлекательной является сама идея совместного участия муниципальных властей, органов государственной власти и застройщиков в решении проблемных вопросов».

У ГК «Унисто Петросталь» в области жилищного строительства в наиболее активной фазе находится проект «Тридцатькино царство», на территории области существует несколько других проектов. → 29

## ЭКСПРЕСС-ЛИЗИНГ 24 ЧАСА\*

- аванс от 10%
- срок до 48 месяцев
- имущество до 15 млн.руб.
- бизнесу более 1 года

(812) 325 64 83  
baltleasing.ru

**Балтинвест**  
недвижимость компания

\* оформление договора за 24 часа