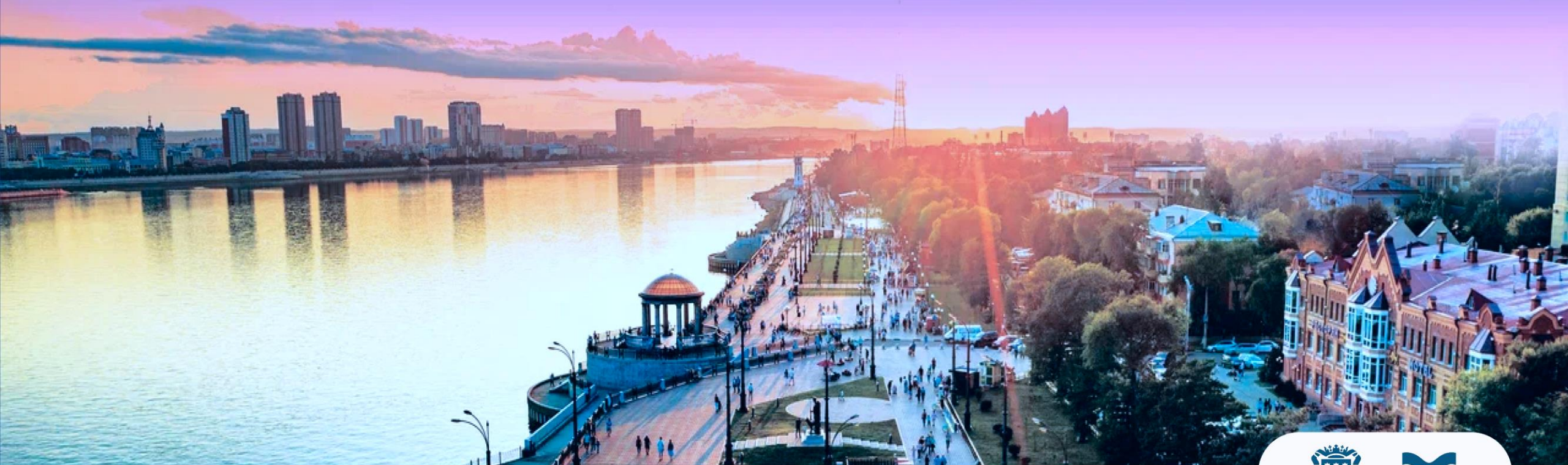




Развитие гостиничной инфраструктуры г. Благовещенска

ЛОКАЦИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕНОВАЦИИ ГОСТИНИЦ
В УСЛОВИЯХ КРАТНОГО РОСТА ТУРПОТОКА К 2030–2036 ГГ.

[INVEST.AMUROBL.RU](https://invest.amurobl.ru)



Центр российско-китайского делового сотрудничества

Турпоток по числу поездок

825,3 тыс.человек
в 2025 году

Международный кампус

Международный центр
тенниса

Центр компетенций
российско-китайского делового
сотрудничества федерального
значения

Дом российско-китайской
дружбы

Международный
многофункциональный
общественный центр

Трансграничная канатная
дорога
Пешеходный пункт пропуска
Благовещенск-1

Международный аэропорт
"Благовещеск"
Электронная виза, в работе
Tax-free, в работе

РФ

Р. Амур

КНР

Смешанный речной пункт
пропуска

Международная территория
опережающего развития

Автомобильный пункт
пропуска "Кани-Курган"
Электронная виза

Транспортно-
логистический терминал
"Кани-Курган"

Планируемый ж/д мост

Сухой порт

г. Благовещенск - единственный административный центр в России, находящийся на государственной границе



Китай



800 м



Россия

Точки притяжения

Всемирно известные бренды

-точки притяжения для туристов и уникальные площадки для событий



Космос

Самый современный в России Космодром "Восточный", будущее российской космонавтики, флагман промышленного туризма в регионе



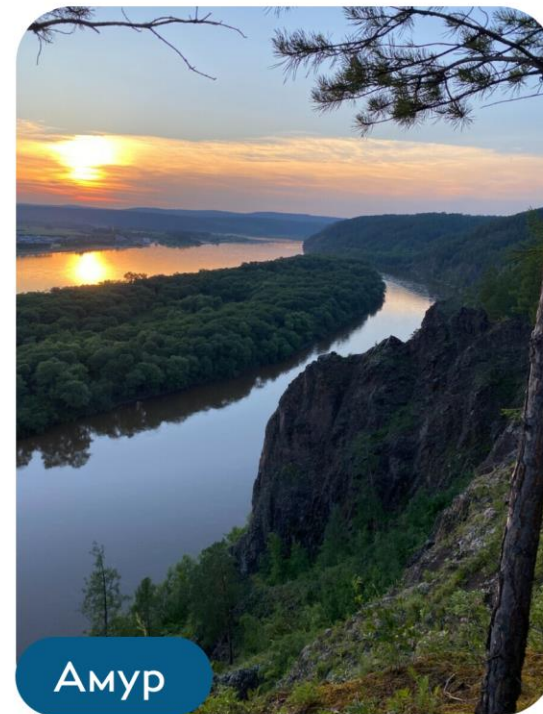
Граница

Самая протяженная граница с Китаем, Благовещенск - единственный административный центр в России прямо на границе России и Китая



БАМ

Легендарная стройка 20-го века, Тында - столица БАМа и место "стыковки" межрегиональных турмаршрутов: 2024 год - 50-летие с начала строительства магистрали



Амур

9-я по протяженности река в мире, река-граница на перекрестке миров

Уникальные события



200

мероприятий,
проводимых
совместно
с КНР ежегодно



Российско-китайский фестиваль
зимних видов спорта (февраль)



Российско-китайский экономический
форум "АмурЭкспо" (май)



Российско-китайский форум
промышленного туризма (май)



Российско-китайский
оздоровительный
забег "Зеленый марафон" (май)



Международный
легкоатлетический забег
"Мост дружбы" (июнь)



Российско-китайская ярмарка
культуры искусства (июнь-август)



Международный заплыв
"Дружба" (август)



Международный российско-
китайский гастрономический
фестиваль "Берега Вкуса" (август)

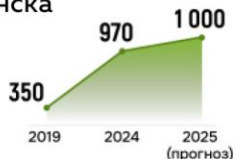
Драйверы роста

Благовещенск – это основной хаб, через который осуществляется прибытие и транзит туристов

Уникальное трансграничное положение напротив Хэйхэ и модернизация инфраструктуры формируют кратный спрос на размещение категорий 4* и 5*.

- + Современный пассажирский терминал аэропорта Благовещенска

Пассажиропоток в аэропорту, тыс. чл./год:



+ **+42%**

рост турпотока
2024 - 667,7 тыс. чел
2025 - 825,3 тыс. чел

+ **+42,9%**

рост числа рос.туристов, размещенных в КСР
2025 - 351,8 тыс. чел

- + Строительство первой в мире трансграничной канатной дороги через Амур

85% готовность

- + Международный мост через Амур



- + Логистический центр "Каникурган"



- + Большой городской центр «Трибуна холл»



- + Золотая миля



Три зоны размещения — предложения на любой сегмент спроса

Премиальный сегмент 4*-5*

Деловой туризм

Иностранные делегации, бизнес-туристы, участники форумов («АмурЭкспо», «Берега Вкуса», «Открытая промышленность» и т.д.), состоятельные гости из КНР.

Локация: намывная территория «Золотая миля».



Бизнес-отели 3*-4*

Культурно-познавательный туризм

Внутренние туристы, командированные, индивидуальные путешественники.

Плюсы: высокий пеший трафик, рестораны, транспорт.



Апарт-отели 3*

Торгово-сервисный и транзитный

Шопинг-туристы, транзитные пассажиры, семьи.

Локация: срединная часть у ритейл- и транспортных узлов.



Отдельное направление — реновация

Реконструкция фасада гостиницы «Азия» · расширение гостиницы «Славянская» (2 очередь).

Зона А · «Золотая миля»

Премиальная площадка — офисные здания с апартаментами

Градостроительные нормы

Генплан: многофункциональная общественно-деловая зона

ПЗЗ: общественно-деловая зона, ВРИ «Гостиничное обслуживание» — основной

ДПТ: утверждена пост. от 26.03.2020 № 968 (изм. 13.11.2025 № 6839)
— строительство офисных зданий с апартаментами



 **Ресурсное обеспечение**
Требует детальной проработки



Зона Б · ул. Зейская между ул. Калинина – ул. Комсомольской

≈ 11 200 м²

100-120 номеров

Ψ + общепит

KPT

Бизнес-отель 3*–4* на 100–120 номеров через механизм KPT

Градостроительные нормы

Генплан/ПЗЗ: зона многоэтажных жилых домов (9 эт.+) Ж-4, ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о KPT не принималось

⚠ Ограничения: ОКН, РТЦ

Ресурсное обеспечение

Водоснабжение по ул. Зейской – 245 м³/сут с учётом пожаротушения

Водоотведение по ул. Зейской – 245 м³/сут

Ливневая канализация – присоединение имеется

Электроснабжение – присоединение имеется

Теплоснабжение – требуется увеличение пропускной способности тепломагистралей



Зона Б · пересечение ул. Зейская – ул. Артиллерийская

≈ 11 200 м² 100-120 номеров + общепит КРТ

Гостиница 3*-4* на 100-120 номеров
с общепитом

Градостроительные нормы

Генплан/ПЗЗ: зона среднеэтажных жилых домов
(5-8 эт.) Ж-3, ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о КРТ
не принималось

⚠ Ограничения: ОКН, РТЦ

Ресурсное обеспечение

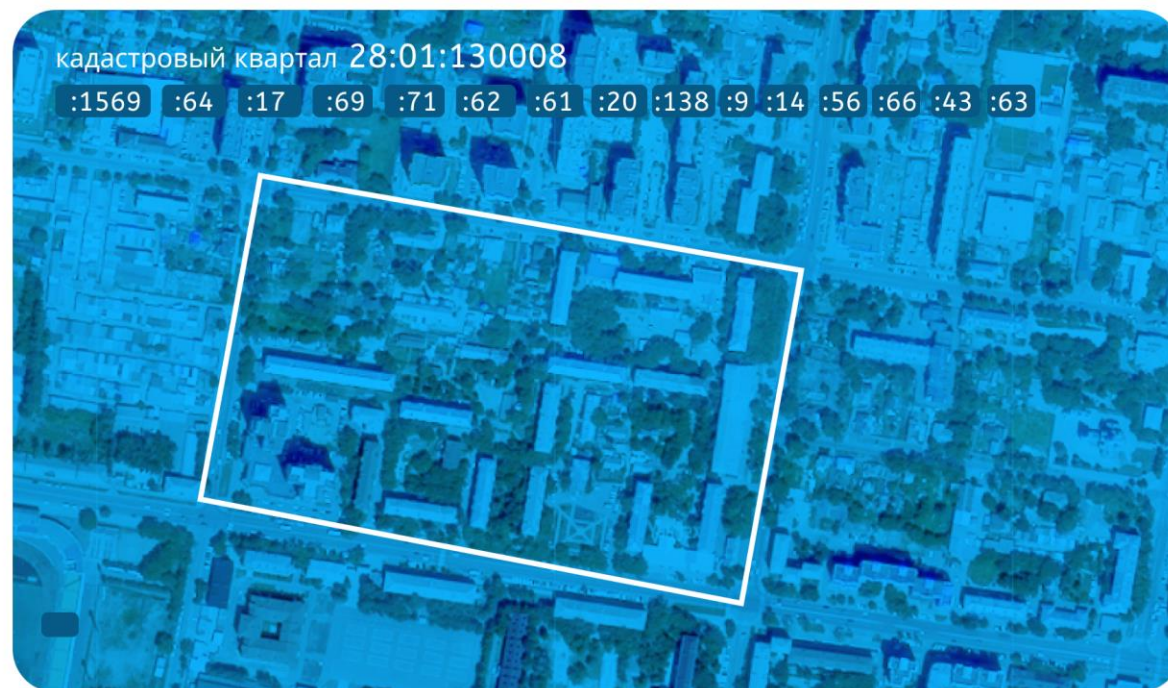
Водоснабжение по ул. Зейской – 245 м³/сут с учётом пожаротушения

Водоотведение по ул. Зейской – 245 м³/сут

Ливневая канализация – присоединение имеется

Электроснабжение – присоединение имеется

Теплоснабжение – требуется увеличение пропускной
способности тепломагистралей



Зона С · ул. Мухина — ул. Пролетарская (ТРЦ «Острова»)

Апарт-отель у крупного ритейл-узла — участок $\approx 12\,400\text{ м}^2$

≈ 12 400 м²

Шопинг-трафик

КРТ

Градостроительные нормы

Генплан/ПЗЗ: зона среднеэтажных жилых домов (5–8 эт.) Ж-3, ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о КРТ не принималось

Ресурсное обеспечение

Водоснабжение по ул. Зейской — 245 м³/сут с учётом пожаротушения

Водоотведение по ул. Зейской — 245 м³/сут (реконструкция КНС «АЭП», ул. Рабочая, 194)

Ливневая канализация — присоединение имеется

Электроснабжение — присоединение имеется

Теплоснабжение — требуется увеличение пропускной способности тепломагистралей



Зона С · ул. Мухина – ул. Пролетарская (ТРЦ «Острова»)

Расширенная площадка $\approx 16\,000\text{ м}^2$ для крупного комплекса

 $\approx 16\,000\text{ м}^2$  КРТ

Градостроительные нормы

Генплан: зона малоэтажных жилых домов (до 4 эт.)

ПЗЗ: зона среднеэтажных жилых домов (5–8 эт.) Ж-3, ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о КРТ не принималось

Ресурсное обеспечение

 Водоснабжение по ул. Зейской – $245\text{ м}^3/\text{сут}$ с учётом пожаротушения

 Водоотведение по ул. Зейской – $245\text{ м}^3/\text{сут}$
(реконструкция КНС «АЭП», ул. Рабочая, 194)

 Ливневая канализация – присоединение имеется

 Электроснабжение – присоединение имеется

 Теплоснабжение – требуется увеличение пропускной способности тепломагистралей



Зона С · у нового автовокзала (кв. 299, 306А), ул. Тенистая

Транзитный гостиничный комплекс $\approx 7\,600\text{ м}^2$ с общепитом

 $\approx 7\,600\text{ м}^2$

 Транзит + услуги

 КРТ

Градостроительные нормы

Генплан/ПЗЗ: зона среднеэтажных жилых домов (5–8 эт.) Ж-3, ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о КРТ не принималось

Ресурсное обеспечение

 Реконструируемые колодцы, закольцовка сети (Тенистая–Островского, Тенистая–Трудовой), увеличение диаметра по ул. Конной

 Водоотведение по ул. Островского – $245\text{ м}^3/\text{сут}$

 Ливневая канализация – присоединение имеется

 Электроснабжение – присоединение имеется

 Теплоснабжение – требуется увеличение пропускной способности тепломagистралей



Зона С · у нового автовокзала (кв. 299, 306А), ул. Тенистая

Комплекс $\approx 9\,000\text{ м}^2$ в общественно-деловой зоне

 $\approx 9\,000\text{ м}^2$

 Транзит + услуги

 КРТ

Градостроительные нормы

Генплан: зона смешанной и общественно-деловой застройки; зона транспортной инфраструктуры

ПЗЗ: многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1), ВРИ «Гостиничное обслуживание»

ДПТ: требуется разработка · решение о КРТ не принималось

Ресурсное обеспечение

 Реконструируемые колодцы, закольцовка сети, величение диаметра по ул. Конной

 Водоотведение по ул. Островского – $245\text{ м}^3/\text{сут}$

 Ливневая канализация – присоединение имеется

 Электроснабжение – присоединение имеется

 Теплоснабжение – требуется увеличение пропускной способности тепломagистралей



Реновация действующего фонда

Реконструкция существующих гостиниц – быстрый ввод фонда

Гостиница «Азия»

Реконструкция фасада · поиск инвестора

КН 28:01:130045:1177 1 931 м²

ПЗЗ: Ж-4 (9 эт.+), ВРИ «Гостиничное обслуживание»

Ресурсы: существующие подключения (В/В – 245 м³/сут), ливнёвка, э/э, тепло – по действующей схеме.



Гостиница «Славянская»

Расширение (2 очереди)

КН :137 КН :138 1 350 м²

ПЗЗ: ОД-1, ВРИ «Гостиничное обслуживание» · требуется разработка ДПТ

Ресурсы: существующие подключения (В/В – 10 м³/сут), ливнёвка, э/э, тепло – по действующей схеме.



Меры поддержки инвесторов | КСР

1 Обнулена ставка НДС для гостиниц и средств размещения:

(НК РФ: подп. 18 и 19 п. 1 ст. 164, п. 9.3 ст. 167)

На услуги действующих объектов льготная ставка НДС действует в течение 5 лет (до 30 июня 2027 года)

На услуги новых объектов льготная ставка НДС действует в течении 5 лет с даты открытия

2 Налог на имущество организаций

(Закон АО от 28.11.2003 № 266-ОЗ ред. от 25.11.2025)

От уплаты налога освобождаются:
организации, основным видом экономической деятельности которых является вид экономической деятельности "деятельность гостиниц и прочих мест временного проживания" Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, в отношении имущества в виде гостиниц, которым в порядке классификации гостиниц, установленном законодательством Российской Федерации, присвоена категория не ниже категории «три звезды», в течение десяти налоговых периодов при условии направления высвободившихся от налогообложения средств на текущее содержание данного имущества

3 Инвестиционный налоговый вычет

Закон Амурской области от 04.10.2010 № 389-ОЗ

Для организаций, основным видом экономической деятельности которых является «деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания» при условии: доля доходов от осуществления основного вида деятельности составляет не менее 70% в общей сумме доходов организации

Меры поддержки инвесторов



Территория опережающего развития

% НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ



Налог на прибыль

25% → 0%

Затем 18% в течение следующих 5 налоговых периодов

ст.284.4 НК РФ

первые 5 лет
с момента получения
первой прибыли



Налог на имущество

2,2% → 0%

Далее 1,1% в течение следующих 5 налоговых периодов

ст.4 Закон АО № 266-оз от 28.11.2003

первые 5 лет



Земельный налог

1,5% → 0%

Освобождение по решениям сельсоветов муниципальных образований

3 налоговых периода



НДПИ — пониж. коэффициент

Коэффициент Кт вместо 1,0:

0–0,2 — годы 1–2 • 0,2 — 3–4 • 0,4 — 5–6
0,6 — 7–8 • 0,8 — 9–10 (ст. 342.3 НК РФ)



НЕНАЛОГОВЫЕ ПРЕФЕРЕНЦИИ



Возможность применения свободной таможенной зоны

— беспошлинный ввоз оборудования и комплектующих



Принцип “одного окна”

— сопровождение инвестпроектов управляющей компанией



Привлечение иностранной рабочей силы без учета квот

— по решению наблюдательного совета ТОР, без разрешений



Предоставление ЗУ без торгов



Совокупный эффект

Резидент получает комплексную экономию: налоги ≈ 0% на старте, льготное финансирование и инфраструктура за счёт государства



Основания: НК РФ (ст. 284, 284.4, 342.3), Закон Амурской области № 389-ОЗ, № 266-ОЗ

Меры поддержки инвесторов | МИП/ПИП



Возмещение затрат на технологическое присоединение

70% · до 80 млн ₽

Субсидия на возмещение расходов по подключению объектов к электрическим сетям и инженерно-техническим сетям.

Не более 20% от фактических капвложений в проект.

- Статус ПИП и действующее соглашение о взаимодействии
- Строительная готовность объекта $\geq 50\%$ по ПСД
- Наличие акта о технологическом присоединении
- Расходы по утвержденным тарифам
- Наличие действующего соглашения



Постановление Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 423



Возмещение затрат при реализации ПИП — шесть направлений

В рамках Постановления № 796 предусмотрены отдельные субсидии на капитальные вложения, оборудование и лизинг с разными лимитами:

99 %

до 50 млн ₽

Затраты при наступлении обстоятельств непреодолимой силы — проценты по кредитам и лизингу

25 %

до 100 млн ₽

Капитальные вложения в объекты капстроительства, СМР, реконструкция

50 %

до 50 млн ₽

Первоначальный взнос по лизингу нового оборудования и транспорта (не старше 3 лет)

50%

до 80 млн ₽

Отечественное оборудование и российский транспорт (по ПП РФ № 719)

70 %

до 50 млн ₽

Приобретение оборудования и транспорта (не старше 10 лет) с доставкой и монтажом

2/3 ключевой ставки

до 50 млн ₽

Возмещение процентов по кредитам российских банков и лизинговым платежам при реализации ПИП - на строительство, приобретение и модернизацию недвижимости, оборудования, транспорта

Объявление публикуется на едином портале и esopomy.amurobl.ru не менее чем за 3 календарных дня

Допустимые виды деятельности:

Обработывающие производства | Транспортировка и хранение | Строительство | Гостиницы и временное проживание



Постановление Правительства Амурской области от 13.10.2021 № 796 (ред. от 20.01.2026)



Земельный участок в аренду без торгов

Масштабный инвестиционный проект

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов при отнесении проекта к масштабным. Критерии включают:

- ПИП (кроме жилья), в т. ч. проекты АПК
- Жильё для пострадавших от ЧС
- Многоквартирные дома + инфраструктура (по планировке)
- Жильё для пострадавших дольщиков (по Закону №204-ОЗ).
- Индивидуальные дома + инфраструктура общая площадь жилья $\geq 2\,000\text{ м}^2$
- Объекты дорожного сервиса (кроме АЗС, автостанций, СТО)
- Газозаправочная инфраструктура (стационарная) ≥ 100 млн руб.
- Многоквартирные дома + социнфраструктура
- Жильё по комплексному плану развития до 2030 года



Закон Амурской области № 374-ОЗ от 05.09.2007, ст. 3.1 · ПП АО № 393



Льгота по арендной плате за земельный участок

98%

Льгота по арендной плате на земельные участки, предоставленные для реализации МИП, действует на весь срок реализации проекта.



Закон Амурской области № 374-ОЗ, ст. 10 ·
Постановление Правительства Амурской области от 25.01.2021 № 32

Меры поддержки инвесторов | УСН

1% ставка

Ставка по УСН в размере 1% в случае, если объектом налогообложения являются "доходы" для организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих основной вид экономической деятельности 55.1 "Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания" у которых действует категория не ниже категории "три звезды" по состоянию на 31 декабря текущего налогового периода.

5% ставка

Ставка по УСН в размере 5% в случае, если объектом налогообложения являются "доходы, уменьшенные на величину расходов" для организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих основной вид экономической деятельности 55.1 "Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания" у которых действует категория не ниже категории "три звезды" по состоянию на 31 декабря текущего налогового периода.

0% ставка

Ставка по УСН в размере 0% в течение 2 налоговых периодов для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей и осуществляющих вид предпринимательской деятельности по предоставлению мест для временного проживания

 Прорабатывается

Налоговый вычет для организаций, реализующих КРТ

Прорабатывается Минэкономразвития Амурской области



ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

Снижение налоговой нагрузки на застройщиков КРТ



ИНВЕСТИЦИИ

Повышение инвестиционной привлекательности проектов



ЗАСТРОЙКА

Ускорение комплексной застройки территорий



Параметры вычета будут уточнены после выхода нормативного акта



ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ



АГЕНТСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ



Агентство Амурской области по привлечению инвестиций



+7 (4162) 772-609



invest.amurobl@mail.ru



invest.press



invest.amurobl.ru



investamur

