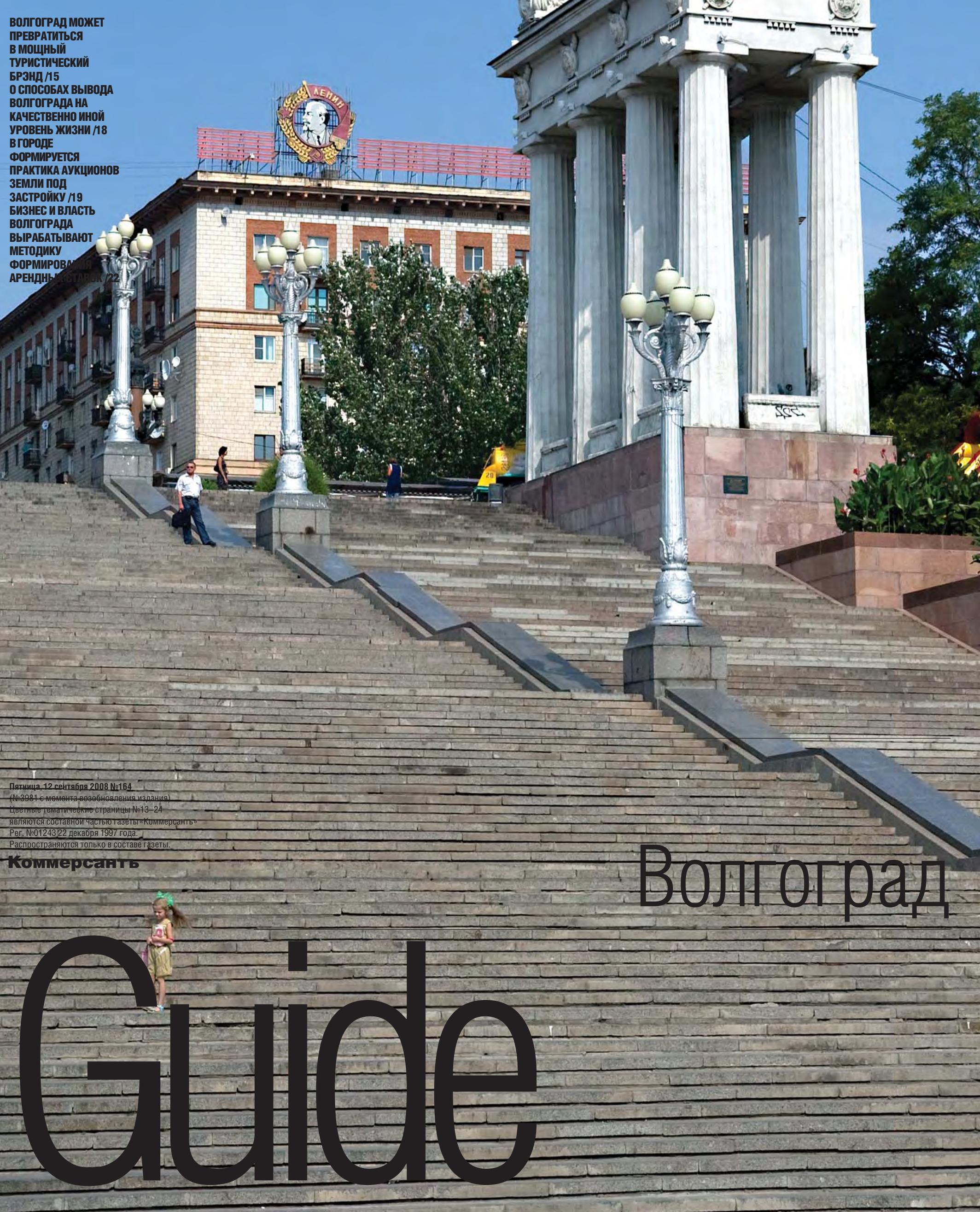


ВОЛГОГРАД МОЖЕТ
ПРЕВРАТИТЬСЯ
В МОЩНЫЙ
ТУРИСТИЧЕСКИЙ
БРЭНД /15
О СПОСОБАХ ВЫВОДА
ВОЛГОГРАДА НА
КАЧЕСТВЕННО ИНОЙ
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ /18
В ГОРОДЕ
ФОРМИРУЕТСЯ
ПРАКТИКА АУКЦИОНОВ
ЗЕМЛИ ПОД
ЗАСТРОЙКУ /19
БИЗНЕС И ВЛАСТЬ
ВОЛГОГРАДА
ВЫРАБАТЫВАЮТ
МЕТОДИКУ
ФОРМИРОВАНИЯ
АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ /22



Пятница, 12 сентября 2008 №164
(№3981 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №13–24
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243/22 декабря 1997 года.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

Волгоград

Guide



Коммерсантъ
QUALITY
ЖУРНАЛ
ИЗ ОБЛАСТИ
ПРЕКРАСНОГО



АНАСТАСИЯ КАЛИНИНА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ВОЛГОГРАД»

ДОЙТИ ДО МИЛЛИОНА

Для отдыха времени все меньше и меньше. Это диктует нам ускоряющийся ритм жизни. Порой на отдых можно выделить лишь пару выходных, а на два дня далеко не уедешь. И вот однажды мне в голову пришла мысль отправиться в турпоездку в южные районы родного города. Неволгоградцу сложно понять, что значит жить в растянутом почти на 100 км мегаполисе. Зато местное население вполне осознает, что жители двух окраинных районов города — Спартановки и Красноармейского — навряд ли назовут друг друга земляками.

В экскурсоводы я взяла человека, который не только отлично знает город, но и видит его «изюминки». Таким образом, за полдня мы побывали в волгоградском дендрарии, посмотрели на водную гладь Волго-Донского канала, сравнили архитектуру довоенных построек немцев Поволжья и коттеджей местной элиты. В список достопримечательностей экскурсовод включил также Ергенинский источник минеральных вод и фонтаны по улице Петрова. Стыдно признаться, но все изученные в рамках туристического маршрута объекты были для меня, коренной волгоградки, диковинкой.

Думаю, что я далеко не исключение. Увидеть Волгоград в качестве привлекательного туробъекта пока что не могут ни местные жители, ни гости города. Развитие въездного туризма тормозит отсутствие необходимой инфраструктуры. Этот лакомый кусочек в данный момент все еще никак не охвачен бизнесом. Крупные инвесторы почему-то не хотят строить в Волгограде отели достаточного уровня комфортности, поскольку в городе до сих пор не сложилась рациональная методика распределения земель под застройку. Малому же бизнесу, на который должна лечь основная нагрузка по обслуживанию туристического потока, не дают развиваться прогрессирующие ставки по аренде, налоговые и коммунальные платежи.

И все же многие ждут, что Волгоград как в старые, добрые советские времена будет посещать 1 млн человек ежегодно. А это значит, что туристический поток увеличится в 2,5 раза, а вслед за ним в таком же соотношении увеличится и оборот денежных средств города.

ВОЛГОГРАД КАК БРЭНД

ЕЖЕГОДНО В ВОЛГОГРАД ПРИЕЗЖАЮТ ПОРЯДКА 400 ТЫС. ТУРИСТОВ. И ТОЛЬКО 7–8% ОТ ЭТОГО ЧИСЛА ПОСЕЩАЮТ ГОРОД ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ОТДОХНУТЬ И ОСМОТРЕТЬ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ. ПО ДАННОМУ ПОКАЗАТЕЛЮ ВОЛГОГРАД СУЩЕСТВЕННО ОТСТАЕТ ОТ МНОГИХ СВОИХ СОСЕДЕЙ ПО ЮФО И ПОВОЛЖЬЮ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ПРИ ГРАМОТНОЙ ПОЛИТИКЕ ВЛАСТЕЙ ГОРОД ВПОЛНЕ МОЖЕТ ПРЕВРАТИТЬСЯ В МОЩНЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ БРЭНД.

ЕЛЕНА ДЕМИЧЕВА, АНДРЕЙ СТРЕЛЬЦОВ

Специалисты выделяют общемировую тенденцию смещения интереса инвесторов с реального сектора экономики в сферу услуг. В ближайшее время российские города столкнутся с ожесточенной территориальной конкуренцией. Им придется «продавать» себя, используя инструменты маркетинга территории. При таком подходе любой город рассматривается как специфический товар, потребителями которого выступают жители, инвесторы, предприниматели, туристы. Особое внимание муниципальным властям необходимо будет уделять формированию привлекательного имиджа города, в первую очередь среди приезжих.

«На сегодняшний день можно говорить, что у Волгограда есть все предпосылки к тому, чтобы стать туристическим брендом: это и богатое культурно-историческое наследие, и уникальные природные ресурсы, — отмечает заведующий кафедрой менеджмента Волгоградского государственного университета Виктор Мосейко. — Вопрос только в том, насколько активно власти будут реализовывать имеющийся потенциал».

МЕСТ НЕТ Однако эксперты говорят, что политика по развитию сферы туризма на данный момент не дает каких-либо весомых результатов. Волгоград и Волгоградская область находятся среди аутсайдеров по темпам роста туристической привлекательности. «Если говорить о регионах Поволжья, то Волгоград, конечно, уступает, скажем, Нижнему Новгороду и Татарстану по наличию привлекательных для туристов объектов, — отмечает аналитик ИК «ФИНАМ» Сергей Фильченков. — Понятно, что сопоставление с регионами Южного федерального округа, имеющими выход к морю, в данном случае вообще некорректно. В Волгоградской области на въездной туризм приходится всего около 7% общего потока туристов. Этот показатель является приблизительно равным во всех «неморских» регионах ЮФО. Выше он только у Ростовской области — около 12%».

Как отмечает директор туристической фирмы «Орбита» Дина Полищук, большинство приезжающих отдыхать в Волгоград туристов — это жители столицы, предпочитающие проводить отпуск на пригород-

ных турбазах. Еще одна категория туристов — это школьники, для которых организуются просветительские экскурсии по историческим достопримечательностям города. По словам представителя ООО «Туральянс» Ильи Бакунина, их компания ежегодно организует порядка 15–20 туров для детей. Однако говорить о распространности этого вида туризма в городе нельзя.

Одна из главных причин сложившейся в туристической сфере ситуации — нехватка гостиниц, точек общественного питания, мест для отдыха и развлечения. «До тех пор пока не будет решена проблема с расширением туристической инфраструктуры, не имеет смысла предпринимать какие-либо меры по привлечению в Волгоград большего числа отдыхающих, — отмечает один из участников рынка. — Их просто негде будет размещать».

По данным комитета по предпринимательству администрации Волгограда, в настоящее время на территории города действуют свыше 60 гостиниц общей вместимостью 2,1 тыс. человек и 217 турбаз, готовых принять более 5 тыс. туристов. При этом среднегодо-



РЕЧНОЙ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ВОКЗАЛЫ ВОЛГОГРАДА...



...ЕЖЕГОДНО ПРИНИМАЮТ ПОРЯДКА 400 ТЫС. ТУРИСТОВ



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

У ВОЛГОГРАДА ЕСТЬ ВСЕ ПРЕДПОСЫЛКИ
СТАТЬ МОЩНЫМ ТУРИСТИЧЕСКИМ БРЭНДОМ



вая заполняемость этих объектов размещения составляет 62%. «Большинство наших гостиниц и баз отдыха не соответствуют мировым стандартам по качеству сервиса, — отмечает руководитель комитета по предпринимательству администрации города Александр Фролов. — Например, только 10% турбаз могут обеспечить потребителям услуг достаточный уровень комфортности и способны функционировать круглогодично».

По подсчетам аналитиков ИК «ФИНАМ», чтобы обеспечить приезжающих в Волгоград туристов комфортными и доступными местами для проживания, необходимо увеличивать гостиничный фонд до 1,5–2 тыс. номеров. При этом инвесторы не спешат вкладывать средства в строительство новых современных отелей и туристических баз. «Общеизвестный факт, что средний срок окупаемости новой гостиницы составляет порядка семи лет, — комментирует Александр Фролов. — Для сравнения: новостройка окупится приблизительно через три года. Именно по этой причине инвесторы предпочитают финансировать строительство жилых домов».

Еще одна проблема — это недостаточное количество туристических маршрутов на территории города и близлежащих районов области. Большинство местных туроператоров и турфирм сейчас не занимаются организацией въездных туров, так как спрос на них невелик.

Не на должном уровне развита и транспортная инфраструктура. С одной стороны, туристов касается общерегиональная проблема недостаточного качества и

низкой пропускной способности дорог. С другой, — дефицит комфортных и доступных транспортных средств, которые могли бы доставлять их к различным местам отдыха и достопримечательностям города.

НЕОБХОДИМОЕ ПАРТНЕРСТВО Эксперты видят несколько путей решения накопившихся проблем. В первую очередь это грамотная политика властей муниципального и регионального уровней. В прошлом году городская дума приняла программу развития туризма и отдыха на 2008–2010 годы. Сумма финансирования этой программы на текущий год составит 5,5 млн рублей. Планируется, что в ее рамках в декабре начнет работу Центр туризма и отдыха, который целенаправленно будет заниматься продвижением бренда «Волгоград» и формировать позитивный имидж мегаполиса: выпускать информационно-рекламную продукцию, представлять туристические возможности города на специализированных выставках, осваивать уже действующие интернет-ресурсы и создавать собственные. Аналогичная структура уже несколько лет работает при администрации Волгоградской области, однако, по мнению экспертов, эта организация не оказывает существенного влияния на сложившуюся ситуацию.

Одной из основных функций Центра туризма станет совместная с туроператорами разработка новых маршрутов, формирование «точек притяжения» отдыхающих.

Среди наиболее перспективных потенциальных турпроектов Александр Фролов обозначает строительство современных баз отдыха на острове Голодном и на Бакалде, использование водных ресурсов Варваровского водохранилища, где есть возможность организации яхт-клубов, создание условий для событийного туризма в городе.

Значительный вклад в развитие туризма в городе внесет модернизация причалов Речного порта. Сейчас «водные ворота» города не могут принимать суда большого водоизмещения. Если же такие условия создать, то в Волгограде станут на длительное время останавливаться круизные лайнеры с отдыхающими, которые являются потенциальными потребителями услуг экскурсионных бюро, развлекательных и торговых центров, точек общественного питания.

Наиболее важным критерием успешного развития туризма в Волгограде, с точки зрения экспертов, является выстраивание конструктивного партнерства между бизнесом и властью. «Мировой опыт показывает, что в большинстве стран туризм развивается за счет малого и среднего бизнеса, — отмечает Виктор Мосейко. — Есть множество вариантов взаимовыгодного сотрудничества властей с предпринимателями: объявление конкурсов на освоение той или иной территории и получение целевых грантов, реализация разного рода совместных проектов».

Возможности привлечения девелоперов для строительства тех же гостиниц рассматриваются городскими

властями. «В ряде стран применяется практика обеспечения налоговых льгот для, снижения арендной платы для инвесторов, вкладывающих деньги в строительство объектов туристической инфраструктуры, — рассказывает Александр Фролов. — И эти меры достаточно эффективны». Уже сейчас у инвесторов есть возможность компенсировать свои затраты на землеотведение практически на 80%, так как городская программа развития туризма связана с областной программой по развитию предпринимательства. На реализацию последней в бюджете региона предусмотрено 1,7 млн рублей, которые позволят сделать проведение землеустроительных работ более дешевыми для предпринимателей.

С мнением представителей власти согласны и независимые эксперты: «Чтобы развивать туризм на территории Волгограда, необходимо вкладывать больше средств в коммуникационные компании, направленные на продвижение города и отдельных туристических маршрутов, выработать точки туристической привлекательности и целенаправленно продвигать их, более активно сотрудничать с туроператорами», — полагает Сергей Фильченков.

НЕДОЛГОСРОЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ По мнению наблюдателей, в ближайшее время кардинально повысить популярность бренда «Волгоград» не удастся: слишком глобальные проблемы стоят перед властями, в частности в сфере развития инфраструктуры. В течение двух-трех лет вряд ли удастся и сделать

Orbita
туристическая фирма

Каждо путешественников — туризм и через ощущения

Дина Полищук
индивидуальное консультирование и обслуживание

Индивидуальные туры для взыскательных клиентов:

- уикенды в городах мира из Волгограда (Рим, Милан, Прага, Тель-Авив)
- SPA и здоровье
- путешествия по сценарию
- охота, рыбалка
- конференции, выставки, симпозиумы

33-11-41, 33-16-35

Каждую среду на вашем столе

- Новости
- Прогнозы
- Аналитика
- Интервью
- Репортажи

ВРЕМЯ ДЕНЬМ
ВОЛГОГРАД

**(8442) 24-19-71,
www. vr-dengi. Ru**



ЕВГЕНИЙ ТУРОВЕВ

более комфортным для инвесторов законодательство, и разработать крупные инвестпроекты, и реализовать их.

В свете принимаемых мер городские власти прогнозируют, что к 2010 году поток посещающих наш город и область туристов увеличится в среднем на 20–30%. Для достижения этих целей рассматриваются варианты расширения и реконструкции уже работающих в городе отелей, увеличение числа мест отдыха и развлече-

кательных центров, развитие сети общественного питания. По подсчетам специалистов, при таком росте числа туристов годовой объем потребления платных услуг должен увеличиться на 325 млн рублей и составить 1,4 млрд рублей (при среднем ежедневном расходовании денег в сумме 500 рублей на одного человека). При этом увеличение налоговых поступлений в бюджет составит порядка 32,5 млн рублей. ■

ВЪЕЗДНОЙ ПОТОК «МЕЛЬЧАЕТ»

С начала этого года по август поток иностранных туристов в Россию, по данным отечественных туроператоров, упал как минимум на 10–15%.

По словам главы компании «Академсервис ДМС» Леонида Исаковича, наибольший спад наблюдался на рынке Германии и Австрии. Поток туристов из этих стран в Россию составил примерно 80% от прошлогоднего уровня. Аналогичные показатели у Бразилии и Португалии. Чуть меньше падение затронуло рынок Франции — число туристов из этой страны равно 92% от уровня 2007 года. Примерно на 5% просел израильский рынок.

«У нас тоже наблюдается спад: итальянских туристов стало на 10% меньше, испанских — на 20%, французских — на 30%», — отметил генеральный директор компании «Интерсити Сервис» (холдинг «КМП Групп») Дмитрий Сапгир.

«Нынешний сезон нельзя назвать удачным: мы зафиксировали очередное падение спроса на отдых в России, — сказала генеральный директор компании «Тари-Тур» Марина Левченко. — Дело в первую очередь в дороговизне, которая делает отдых в России не по карману основной массе туристов».

По словам Дмитрия Сапгира, для массового туризма Россия изначально страна «тяжелая». «У нас нет инфраструктуры, которая облегчала бы пребывание иностранцев, нет общественных туалетов, — пояснил эксперт. — Нет пешеходных зон, так что популярные в Европе пешие прогулки даже в Москве просто невозможны. Да и население страны слабо говорит на иностранных языках, что создает дополнительный дискомфорт для туристов».

Леонид Исакович уверен, что в России сейчас нет того туристического продукта, который нужен современным туристам. «У нас фактически всего два города, Москва и Петербург, которые принимают туристов, к тому же сезон очень короткий, по сути, только лето, — сказал он. — Зима, может, и была бы интересна для европейских туристов, но у них даже нет соответствующей одежды. Сильно тормозит развитие визовый вопрос. Почему-то китайцы смогли отменить визы для туристов, а мы нет».

В итоге, как отметил Леонид Исакович, московские отели в самый разгар туристического сезона загружены на 40%, а нехватка гостиниц, о которой так модно говорить последние 10 лет — не более чем миф. Гостиниц достаточно, но все они, и дорогие, и дешевые, летом стоят полупустые.

«Интересно, что Вьетнам, Китай, Чехия, Венгрия еще несколько лет назад были даже на более низком уровне с точки зрения въездного иностранного туризма, чем Россия, — заметил Дмитрий Сапгир. — Однако эти страны смогли сконцентрироваться и добиться серьезного прогресса».

В прошлом году число иностранных туристов в России, согласно данным Росстата, уменьшилось более чем на 8%. Их число составило около 2 млн 214 тыс., при этом за рубежом на отдых выехало почти 9 млн россиян.

«Сокращение въездного туристского потока в нашу страну начало происходить с 2006 года, — говорится в комментарии Ростуризма. — Однако, и до 2006 года картина с приездом к нам иностранных туристов была не намного оптимистичней».

В 2004 году, например, согласно данным Росстата, въездной турпоток в Россию снизился более чем на 9%, в 2005 — почти на 17%. Лишь в следующем году рынок слегка подрос, прибавив «целых» 2%, а затем опять спад в размере уже названных 8%.

Интерфакс

25 Всероссийская выставка

ВОЛГОГРАДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

7-9 октября 2008

ДВОРЕЦ СПОРТА ПРОФСОЮЗОВ

ОРГАНИЗАТОРЫ:
ВВЦ «РЕГИОН»
ВВЦ «ВОЛГОГРАДЭКСПО»

ВВЦ «РЕГИОН»
т/ф: (8442) 26-51-86, 24-26-02
www.vzr.ru

Волгоград ЭКСПО
ВЦ «ВолгоградЭКСПО»
т/ф: (8442) 49-19-29, 26-50-59
www.volgogradexpo.ru

Свободные деньги

ФЕСТИВАЛЬ РЕКЛАМЫ

ВСЕРОССИЙСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

- рекламы и рекламные средства
- современные рекламные технологии
- оборудование и материалы
- PR и маркетинг
- медиапланирование
- сувенирная и представительская продукция
- полиграфическое оборудование и технологии

В ПРОГРАММЕ ФЕСТИВАЛЯ:

- Крутой стол
- Правовое регулирование рекламной деятельности в Волгограде
- Конференция для руководителей рекламных агентств
- Семинары, тренинги и мастер-классы для специалистов
- Пять стратегических ошибок рекламного менеджмента
- Международное. Построение эффективных взаимоотношений со СМИ
- Презентации фирм-участниц выставки

23-30-95, 26-50-59

Выставочный центр "ВолгоградЭКСПО"

Выставки, которые посещают

ДВОРЕЦ СПОРТА ПРОФСОЮЗОВ

ЗДЕСЬ!!!

БАНК. КРЕДИТ. ЛИЗИНГ. СТРАХОВАНИЕ

3 Всероссийская специализированная выставка

Услуги более 50 ФИНАНСОВЫХ КОМПАНИЙ на ЕДИНОЙ выставочной площадке

- Все виды страхования
- Ипотека и кредитование
- Операции на фондовом рынке
- Инвестиционно-потребительские программы

13-15 ОКТЯБРЯ

ДВОРЕЦ СПОРТА ПРОФСОЮЗОВ

Организатор: Выставочный центр «ВолгоградЭКСПО»

Волгоград ЭКСПО 26-52-72 49-19-29

Генеральный информационный спонсор

Свободные деньги

ВОЛГОГРАДСКАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

- Топливо-энергетический комплекс
- Нефтегазовый и химический комплекс
- Энергосберегающие технологии, оборудование и материалы
- Черная и цветная металлургия.
- Литейное производство
- Станки. Оборудование. Инструменты.
- Сварочное производство.
- Новые технологии обработки металлов.

13-15 ОКТЯБРЯ

ДВОРЕЦ СПОРТА ПРОФСОЮЗОВ

Организатор: Выставочный центр "ВолгоградЭКСПО"

Тел/факс: (8442) 26-52-72

E-mail: vadim@volgogradexpo.ru

www.volgogradexpo.ru

ГОРОД В ДЕТАЛЯХ

ГОРОДСКАЯ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СРЕДА ПЕРЕПОЛНЕНА КУЛЬТУРНЫМИ И БИЗНЕС-ИДЕЯМИ, СПОСОБНЫМИ ВЫВЕСТИ ЦАРИЦЫН-СТАЛИНГРАД-ВОЛГОГРАД НА КАЧЕСТВЕННО ИНОЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ. ОРГАНАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ОСТАЛОСЬ ТОЛЬКО СНЯТЬ БАРЬЕРЫ НА ПУТИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ, — СЧИТАЕТ ПРОФЕССОР ВОЛГОГРАДСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА ИВЕТТА ШАБУНИНА.



ИВЕТТА ШАБУНИНА,
ПРОФЕССОР ВОЛГУ

GUIDE: Давайте проанализируем точки опоры, определяющие тренд развития города.

Иветта Шабунина: Современный Волгоград сформирован крупным бизнесом: красно-серыми цветами торговых комплексов «Диамант», амбициозным девелоперским проектом Руслана Шарифова «Волжские паруса», реликтовыми предприятиями химии, нефтехимии и

Волжской ГЭС, которые как бы дополняют другое грандиозное сооружение — Мамаев Курган с самой большой в мире скульптурой... С точки зрения масштабов — это эмоционально-потрясающие вещи. И именно они определяют тренд развития. Тем не менее городу не хватает тепла и уюта, создающегося мелкими предпринимателями, строящими мини-отели, пекарни, кофейни, частные зоопарки, ателье, картинные галереи... Не сетевые и франчайзинговые, а именно — с индивидуальным стилем и бизнес-стратегией, не похожие друг на друга. Не хватает гармоничного сочетания глобального и локального, унификации и разнообразия. И в то же время, судя по публикациям в СМИ и беседам с предпринимателями, среда переполнена идеями в сфере бизнеса и культуры, способными вывести город на качественно иной уровень, сделать жизнь комфортнее.

Г.: Вероятно, есть объективные факторы торможения...

И.Ш.: Есть. Но их немного: унаследованная модель управления, ментальность и отношение друг к другу людей с различной практикой жизни. Изменить систему управления — не сложная техническая задача, второй и третий факторы — задача высшего порядка.

Г.: Тогда начнем с простого. Есть решение?

И.Ш.: Как минимум в систему управления городом ввести вирус конкуренции. Не нужно изобретать велосипед. Например, Берлин — один из динамично-развивающихся мегаполисов планеты — представляет собой не унитарное муниципальное образование, а союз городских районов и поселений. Там свои мэры, парламенты и бюджеты. Они конкурируют путем создания более привлекательной инфраструктуры, более мягкого налогового режима, лучшей экологии. Мэр всего Берлина узнает из газет о новых проектах, родившихся и реализованных на его территории. Жители в выигрыше! Теперь рассмотрим ситуацию из экономической жизни Волгограда и посмотрим: как бы она разрешилась в иной управленческой парадигме. Итак, в мае городская дума приняла решение, в 3,5–5 раз увеличивающее для малого бизнеса размер арендных платежей за землю. В результате тысячи предпринимателей либо оказались на грани банкротства, либо подняли цены, создав локальный инфляционный эффект. Что произошло? Сработала привычка работать в условиях вертикали. Городская дума, ве-

роятно, не подумав, приняла решение, переложив ответственность на областной уровень, где была разработана новая методика расчета. А областные власти, в свою очередь, переложили ответственность на центр, издавший первичный нормативный акт. Тем не менее, законодательство о местном самоуправлении и практика других регионов подсказывают: можно было не спешить, оставить величину арендной платы на прежнем уровне. Если бы у районов была возможность самостоятельно формировать бюджеты и принимать локальные акты — они бы конкурировали, борясь за каждого предпринимателя, создавая им условия для развития.

В Волгограде в 90-е годы был короткий исторический отрезок экономического либерализма с широким спектром полномочий на уровне районов и микрорайонов. Им частично воспользовались Дзержинский и Красноармейский районы: усовершенствовали инфраструктуру и создали конкурирующие с центром города точки роста и культурные очаги. Затем возвратился экономический детерминизм, суть которого: все должно быть вертикально и под контролем.

Г.: Тогда позвольте задать дежурный вопрос российско-го интеллигента. Что делать?

И.Ш.: Преобразовать вертикаль в горизонталь. Современной экономической наукой предложены технологии преобразования иерархических систем в сетевые. Они получили название кластерные. Уже упомянутый Берлин представляет собой не вертикально интегрированный мегаполис, а бизнес-кластер. И Волгоград вполне мог бы пойти по такому пути. Тогда городское пространство развивалось бы равномерно. Самая яркая и понятная всем иллюстрация городской вертикали и сверхцентрализации — это когда на тротуарах улицы Мира в центре города два раза в год меняют брусчатку, а на окраине города 10 лет не могут уложить банальный асфальт. Пока у районов, и тем более у микрорайонов, нет необходимых полномочий, чтобы практиковать разнообразие и проводить более адаптивную к условиям территории экономическую политику.

Г.: В Стратегическом плане устойчивого развития Волгограда до 2025 года, который разработан в Волгоградском государственном университете, есть элементы кластерной политики. Вы считаете, они могут быть реализованы?

И.Ш.: Конечно. Говорю с оптимизмом... Но, повторюсь, динамичное развитие возможно при условии, что городская среда будет формироваться как синергетическая сумма реализации разнонаправленных интересов горожан. Это теория, проверенная многовековой практикой. К сожалению, пока факты утверждают обратное. На публичных слушаниях, как сообщает мэрия, план рассмотрели более 150 волгоградцев. Это пятнадцать тысячных процента населения города-героя. Горожанам план оказался неинтересен.

Г.: Другими словами, финансовые и интеллектуальные затраты на подобные документы неэффективны?

И.Ш.: Почему же? Во время работы над планом проанализировано много фактического материала, на который посмотрели по новому, с точек зрения современного зна-

ния. В экспертной и бизнес-среде появились новые идеи, которые постепенно пробьются. Например, не задействован колоссальный туристический потенциал, который игнорировался технократами прошлого века, развивавшими крупнотоннажное и, в основном, токсичное производство. И сегодня возможно получить новые точки роста, перестроив пространственный дизайн, делая ставку на исторические объекты и окружающие город естественные ландшафты.

КПД от принятия стратегического плана можно считать по-разному. Например, как соотношение заявленных и реализованных идей. Можно с юмором: как показатель роста скорости обращения денег на рынке канцелярских услуг во время тиражирования стратегического плана депутатами, чиновниками и экспертами; или как соотношение числа всех действующих на территории региона государственных и муниципальных служащих к числу прочитавших план и оставивших на полях пометки.

Г.: О культурных и бизнес-идеях. Что из того, что обсуждается в ученых и предпринимательских кругах, вы бы поддержали обеими руками?

И.Ш.: Прежде всего, Музей современного искусства... В городе сложилась уникальная школа живописи, работы которой котируются на мировом рынке искусств. Многие горожане об этом ничего не знают. Потому что нигде, кроме частных коллекций и персональных выставок не увидишь работ Андрея Выстропова, Георгия Мотивосяна, Виктора Лосева, Федора Суханова, Виктории Аксеновой. Затем — музей фотографии. Игорь Гольдберг мог бы принести городу такую же славу, какую принес Хельмут Ньютон Берлину или Хорст Хамаан Нью-Йорку... Импионирует, что региональные власти реализовали проект строительства театра кукол. В городе проживают художники, создающие кукол для музеев и театров других городов. Проект даст импульс развитию нишевым индустриям детского досуга и сувениров.

Красиво звучит идея создания в Волгограде и его окрестностях центра ветряной и солнечной энергетики. Здесь на самом деле достаточно солнца и ветра. Плюс к этому, научные центры сохранили инженерный потенциал. Реализация такого проекта позволит в будущем исправить цивилизационную ошибку, вылившуюся в строительство Волжской ГЭС, нарушившую экосистему региона. Органам власти и местного самоуправления остается только поддержать многочисленные идеи и инициативы, снять барьеры на пути их реализации. От преобразования вертикали в горизонталь выиграют все: и мэрия, передающая решение многих задач и ответственность на нижестоящий уровень, и предприниматели, которые получат большую свободу маневра, и остальные горожане, которые смогут воспользоваться плодами конкурентной системы, став реальными действующими лицами, инициируя общественные экспертизы и мозговые атаки, минимизирующие антисистемные риски. Так возможно запустить программу-дезархиватор территории. И все идеи будут реализованы значительно быстрее.

Г.: Тем не менее, Волгоград формировался как город-победитель и город-памятник. Как принято сейчас гово-

рить, возникла зависимость от траектории предшествующего развития. Возможно ли ее изменить? И нужно ли это делать?

И.Ш.: Траекторию изменить несложно. Город создавался как сторожевая крепость, затем был уездным центром купечества, французской промзоной, советским городом мечты со сталинской архитектурой по римским мотивам, городом-победителем, самым зеленым городом юга, самым застойным городом юга, самой красной точкой красного пояса, etc. Три раза менял имя. Но бренд города-памятника в настоящий момент — самый сильный. И действительно, определяет вектор развития и менталитет его жителей.

Г.: Кстати, о сложном — о менталитете...

И.Ш.: Старая ментальность города — в особом чинопочитании, приверженности историческим и поведенческим стереотипам. Плюс, в нежелании и боязни большинства брать на себя ответственность, а меньшинства — делегировать полномочия, отдавать решение проблем на аутсорсинг. Люди борются с собой, выдвигая из себя по капле рабов. Но хочется, чтобы процесс шел быстрее... Менталитет сформировался в годы войны и великих строек, когда интересы отдельной личности не совсем учитывались. Сформировалась привычка работать с иерархическими системами — с фабриками, с заводами, где такой субъект, как человек, во многом обезличен. С малым бизнесом нужно строить отношения в другой парадигме, как с личностями, каждая из которых имеет свою философию и свой интерес. И если требования нового времени будут поняты, талантливые волгоградцы не поедут искать счастья в столицу и за рубеж. И в городе сложатся субкультуры, которые наполнят среду разнообразием и новыми смыслами.

Г.: Тем не менее, в городе достаточно людей, способных доказать самость: архитектор Сергей Сена, восстанавливающий здания дореволюционного Царицына, публицист Анна Степнова, по инициативе которой в Волгограде появились «Ангел города» и «Фонтан влюбленных».

И.Ш.: В городе действительно появились места силы, дополняющие Мамаев курган, а порой и конкурирующие с ним. Они несут в себе иную энергетику и индивидуальность. В то же время, небольшая перестройка системы сможет инициировать появление подобных идей и решений в автоматическом режиме. Ведь сейчас с любой идеей нужно дойти до мэра, убедить его либо увлечь. И только после того, как идея будет одобрена, ее решение начнет спускаться по властной вертикали. Другими словами, при всем многообразии идей, в городе существует единственный центр принятия решений. Это в то время, когда мир живет в эпоху децентрализованной экономики и политики. В основе ресурса развития лучших городов — инициатива горожан и мини-территорий. Главное, у реформы нет противников, есть только привычка поступать сегодня также как вчера. Но постепенная децентрализованная экономика преобразует политику и специфику административного управления. И город со временем станет уютнее.

Интервью взял ИГОРЬ НОВИКОВ

«В ГОРОДЕ ПОЯВИЛИСЬ МЕСТА СИЛЫ, ДОПОЛНЯЮЩИЕ МАМАЕВ КУРГАН, А ПОРОЙ И КОНКУРИРУЮЩИЕ С НИМ. ОНИ НЕСУТ В СЕБЕ ИНУЮ ЭНЕРГЕТИКУ И ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ»

ЛИЧНОЕ ДЕЛО. ИВЕТТА МИХАЙЛОВНА ШАБУНИНА

Доктор экономических наук, профессор кафедры экономической теории и экономической политики Волгоградского государственного университета. Заслуженный деятель науки РФ. Родилась 20 марта 1936 года в г. Новочеркасске Ростовской области. В 1960 году закончила Волгоградский сельскохозяйственный институт (СХИ) по специальности «экономист».

Работала доцентом кафедры экономики СХИ, заведующим кафедрой экономики и менеджмента Волгоградского государственного университета, руководителем волгоградского отделения Российской экологической академии. Неформальный лидер либерального крыла в профессорском клубе юга России. Автор более 200 публикаций по различным вопросам экономики, экологии и природопользования. Наибо-

лее известные: «Методический инструментарий эколого-экономической экспертизы», 1993; «Объективное в формировании стратегии устойчивого общественного развития», 1996 «Становление многоукладной экономики и развитие земельных отношений», 1997.



МНЕНИЕ

ТОРГ УМЕСТЕН ПРАКТИКА ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЧЕРЕЗ ТОРГИ В ВОЛГОГРАДЕ ТОЛЬКО НАЧИНАЕТ ФОРМИРОВАТЬСЯ. НЕРЕДКО АУКЦИОНЫ СРЫВАЮТСЯ. ГЛАВНОЙ ПРИЧИНОЙ СПЕЦИАЛИСТЫ НАЗЫВАЮТ ТО, ЧТО НА ТОРГИ ВЫСТАВЛЯЮТСЯ НЕПОДГОТОВЛЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ, ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ВОЛГОГРАДА ВЫСОК, ПОЭТОМУ, ЕСЛИ БУДУТ УСТРАНЕНЫ ВСЕ НЕДОЧЕТЫ И УСКОРЕН ТЕМП РАБОТЫ, «СИСТЕМА ТОРГОВ» ИМЕЕТ ШАНСЫ ЗАРАБОТАТЬ В ПОЛНУЮ СИЛУ.

СВЕТЛАНА БОБРОВА



КОНКУРСНАЯ СИСТЕМА ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЕРСПЕКТИВЕ ПОЗВОЛИТ УЙТИ ОТ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ЖИЗНЬ ПО-НОВОМУ В Волгограде первые аукционы по выделению земельных участков под жилищное строительство состоялись в июне 2007 года, то есть спустя более чем полтора года после того, как федеральное законодательство регламентировало порядок предоставления участков (см. справку). Поздний старт был обусловлен отсутствием в городе правил землепользования и застройки, генерального плана Волгограда (появился только в конце июня 2007 года), а также сформированных площадок под застройку.

«Чтобы выставить участок на торги, необходимо выполнить ряд условий и прежде всего сформировать участок», — отмечает директор центра экспертного сопровождения проектов, профессор кафедры

градостроительства ВолГАСУ Владимир Остробородов. — Для этого необходимо провести кадастровый учет земли, подготовить техническое условие на подключение к инженерным сетям, а также «освободить» участок от прав третьих лиц, если таковые имеются». По словам господина Остробородова, на момент вступления в законную силу поправок в Земельный кодекс администрация Волгограда не располагала такими участками, а следовательно, не имела право выставлять площадки на торги, в противном случае, «она бы вводила в заблуждение потенциальных покупателей».

«Конечно, все эти причины опосредованно связаны с тем, что Волгоград с весны 2006 года „сотрясали“ политические события: арест мэра, назначение

исполняющего обязанности главы города, подготовка к новым выборам», — отметил генеральный директор ЗАО «Институт Волгоградгражданпроект» Андрей Куприков.

Таким образом в июне 2007 года городские власти, наконец, «сделали предложение» застройщикам — на аукцион были выставлены четыре площадки в Красноармейском районе (многоэтажные жилые дома по улице Фадеева, площадью 5 110 кв. м; 4 695 кв. м; 5 325 кв. м; 4 630 кв. м). Площадки по улице Фа-

деева выиграли ОАО «ВЗ ЖБИ №1» и ОАО «ЖБИК-1». «Несмотря на то, что право аренды на эти площадки компании получили по отдельности, было решено строить дома по единому проекту», — отметил председатель комитета по строительству и архитектуре администрации Волгограда Алексей Лисин. — Сейчас компании заканчивают разработку проектных документов». Планируется, что итогом реализации проекта «На Фадеева» станет введение порядка 100–120 тыс. кв. м нового жилья.

ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМЫ ТОРГОВ НА ЗЕМЛЮ — СДЕЛАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК БОЛЕЕ ПУБЛИЧНЫМ. ЭТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, ДОЛЖНО ПОЗИТИВНО СКАЗАТЬСЯ НА РЫНОЧНОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РОСТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



СТРОИТЕЛЬСТВО

АЛЬПСТРОЙТРЕЙД



ПРОМЫШЛЕННЫЙ АЛЬПИНИЗМ

БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ БЕСКАРКАСНЫЕ СООРУЖЕНИЯ:
СКЛАДЫ, ЗЕРНОХРАНИЛИЩА
(С УТЕПЛЕНИЕМ И БЕЗ)

КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

РЕКОНСТРУКЦИЯ

400002, г. Волгоград, ул. Рабочая, 6
+7 927 251 48 71, +7 905 061 67 92
+7 (8442) 41-41-87, fax: +7 (8442) 41-08-07
e-mail: alpstroitrade@bk.ru



ГЕНАДИЙ ЗВЕРЕВ

НЕУДАЧНЫЕ ПОПЫТКИ Всего в прошлом году с торгов ушло семь участков под жилую застройку, в этом году были реализованы всего две площадки, однако к концу года мэрия обещает «расстаться» в целом с 24 участками. Как показывает практика, далеко не все аукционы в Волгограде удаются провести с «первой попытки». При этом порой торги срываются из-за отсутствия заявок.

Так, 15 августа из-за отсутствия заявок не состоялся аукцион по продаже права на заключение аренды земельного участка «Родниковая долина-2» (комплексная жилая застройка в Советском районе, площадью 701 498 кв. м). «Интерес к участку проявляли несколько крупных компаний, — заявил Алексей Лисин. — Мы получили порядка шести запросов, но на торги компании не вышли». По мнению господина Лисина, причиной этого может быть вовремя не-

решенный компаниями финансовый вопрос. «Проект требует больших инвестиций, — пояснил глава городского комитета по градостроительству и архитектуре. — Вероятно, кто-то не успел собрать деньги или не согласовал вопросы кредитования». Торги по участку «Родниковая долина-2» перенесены на 26 сентября. На начало сентября по-прежнему на эту площадку не было ни одной заявки. По прогнозу Алексея Лисина, торги все же должны состояться, в обратном случае, «возникнут уже вопросы к бизнесу, который порой упрекает городское руководство в отсутствии в Волгограде участков-предложений».

Между тем иной точки зрения по причинам срывов торгов придерживаются эксперты. «Тот факт, что конкурс на приобретение права аренды земельного участка не состоится, был прогнозируем и ожидаем», — отмечает Андрей Куприков. — Практиче-

ски все здравомыслящие специалисты задолго до назначенной мэрией даты отмечали, что выставяемые на торги участки неинтересны для инвесторов». Причина тому — предоставление несформированных участков, которые требуют большой дополнительной работы. «В законодательстве зафиксировано, что муниципалитет за счет собственных или привлеченных средств должен сформировать земельный участок, — поясняет эксперт. — То есть сделать проект, размежевать территорию, обозначить ее регламенты (к примеру, разрешенные виды застройки, этажность) и подвести туда сети». Однако, власти Волгограда идут по другому пути и выставляют, по мнению Андрея Куприкова, на торги «неликвидный товар», тем самым, перекладывают свои «прямые обязанности» на плечи застройщиков. Это в свою очередь увеличивает себестоимость

строительства и сроки реализации проектов. По мнению эксперта, система аукционных торгов, в изначально задуманном виде, в Волгограде до сих пор так и не заработала.

«Аукционы на земельные участки под жилищную застройку в Волгограде с формальной точки зрения работают, — отмечают в ОАО «ВЗ ЖБИ 1». — Но то, что выставляется на торги — это уже другой вопрос». Как пояснили в компании, площадки под застройку, при том, что они не подготовлены с точки зрения технических условий на подключение к инженерным сетям, предоставляются и по завышенной стартовой цене. «Понимаем, когда участок обеспечен сетями и на него высокая цена, — пояснили в ОАО «ВЗ ЖБИ 1». — Но в Волгограде почему-то и участки неподготовленные выставляют на торги, и цену на них, «неадекватную» ус- танавливают». По этой причине компания, рас-

АУКЦИОНЫ ПО СПИСКУ



В 2007 году кроме четырех площадок в Красноармейском районе с торгов ушли земельные участки в Советском районе (комплексная жилая застройка на продолжении улицы имени Академика Комарова, площадью 126 705 кв. м, победитель торгов — ОАО «ВЗ ЖБИ №1») и два в Красноармейском (комплексная жилая застройка по улице Хабаровской, площадью 12 059 кв. м, победитель торгов — Дорин А.Н; строительство многоэтажного жилого дома со встроенными предприятиями торговли и бытового обслуживания по улице Пролетарской, площадью 6 617 кв. м, победитель торгов — Зверев А.В.). Сумма, вырученная после проведения торгов на право аренды земельных участков, составила 102 млн рублей.

В этом году администрация Волгограда планирует реализовать на аукционах 24 земельных участка, предназначенных для комплексного освоения в целях строительства жилья и других объектов. От продажи подготовленных площадок предполагается выручить 620 млн рублей. К настоящему моменту аукционы состоялись по земельным участкам в Дзержинском районе (17-этажный жилой дом по проспекту Жукова, площадью 2 828 кв. м, победитель торгов — ООО «Управление капитального строительства Тракторозаводского района Волгограда» и торговый центр по проспекту Жукова, площадью 4 913 кв. м, победитель торгов — ООО «Управление капитального строительства Тракторозаводского района Волгограда»).

Из-за отсутствия заявок или участия в конкурсе менее двух соискателей аукционы признаны несостоявшимися по трем земельным участкам в Красноармейском районе (коттеджные поселки по переулку Зеленоградский, площадью 9091 кв. м; 11 346 кв. м; 11 567 кв. м), в Советском (индивидуальная жилая застройка в пос. Горьковском, площадью 8 035 кв. м; 25 644 кв. м; 33 000 кв. м), в Краснооктябрьском (станция техобслуживания на ул. Автомагистральная, площадью 2990 кв. м) и в Красноармейском (стоянка легкового автотранспорта по улице Гражданская, площадью 1 513 кв. м).

ТОРГИ ВСЕ ЖЕ ДОЛЖНЫ СОСТОЯТЬСЯ, В ОБРАТНОМ СЛУЧАЕ, «ВОЗНИКНУТ УЖЕ ВОПРОСЫ К БИЗНЕСУ, КОТОРЫЙ ПОРОЙ УПРЕКАЕТ ГОРОДСКОЕ РУКОВОДСТВО В ОТСУТСТВИИ В ВОЛГОГРАДЕ УЧАСТКОВ-ПРЕДЛОЖЕНИЙ»



СТРОИТЕЛЬСТВО

смотрев соответствующее предложение, решила не принимать участие в аукционе на земельный участок «Родниковая долина-2». Тем временем как площадки «На Фадеева» устроили застройщика. «Разумные условия подключения к инженерным сетям и адекватная цена убедили нас в желании осваивать эти участки», — отметили в компании.

Иного взгляда придерживается генеральный директор ООО «Институт проектирования и землеустройства „Волгоградгипробизнес“» Олег Ермоцанов. По его словам, система торгов на земельные участки под жилую застройку в Волгограде уже отлажена и благополучно работает. «Все действия администрации Волгограда вписываются в законодательство и серьезных недочетов нет», — отметил господин Ермоцанов. Претензии же по поводу того, что городские власти представляют несформированные участки на аукционы, по мнению Олега Ермоцанова, необоснованные. «В частности, подвод инженерных сетей муниципалитет обязан делать, если на площад-

ке будет возведено более 1 млн кв. м жилья», — напомнил господин Ермоцанов.

НЕДАЛЕКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Между тем работа по формированию земельных участков в администрации Волгограда продолжается, и в следующем году выставить на торги планируется порядка 30–50 площадок. Устранить недостатки, связанные с вопросами инженерного обеспечения, по мнению городских властей, должна разрабатываемая на базе департамента ЖКХ и ТЭК система «платы за технологическое присоединение». «Благодаря введению этой системы инвестор не будет озабочен строительством инженерных сетей, а будет получать гарантию, что к определенному сроку сети будут подведены», — пояснил председатель городского комитета по градостроительству и архитектуре Алексей Лисин. По его словам, сейчас по этому вопросу разрабатывается нормативная база. Ожидается, что до конца года система будет запущена в действие. Также вскоре в Волгограде

должны быть утверждены «Правила землепользования и застройки». Документ, разработанный еще в прошлом году, будет внесен на рассмотрение в гордуму, по заверению властей, уже осенью.

Эксперты отмечают, что потенциал строительного рынка Волгограда высок. «У нас много земельных участков в пределах городской черты, которые можно сформировать и выставить на торги», — говорит Владимир Ос-тробородов. — Большим плюсом является и то, что есть Генплан, выполненный в контексте нового законодательства». Однако, по мнению эксперта, Волгоград уже «потерял темп», в чем вина администрации.

«В пределах существующей городской черты можно строить по 1 млн кв. м жилья в год на протяжении десяти лет», — отмечает Андрей Куприков. Однако, по его мнению, не следует забывать про наличие покупательской способности и доступности финансовых продуктов, которые предлагают банки. «Должен работать весь комплекс городской экономики, иначе при сокращающихся объемах строитель-

ства цены на жилье в ближайшее время будут только расти, что в итоге еще более сократит круг граждан, способных участвовать в ипотечных программах», — резюмировал эксперт.

Как отмечает аналитик ИК «Финам» Айгуль Зиянгулова, основная задача внедрения системы торгов на землю — сделать земельный рынок более публичным, что в свою очередь должно позитивно сказаться на рыночном регулировании роста стоимости земельных участков. «Однако опыт ряда регионов показывает, что даже аукционная схема выделения участков не дает стопроцентной гарантии от использования коррупционных схем», — говорит эксперт. В то же время использование системы торгов на землю, по словам госпожи Зиянгуловой, оказывает сегодня положительное влияние на развитие строительного рынка, когда все заинтересованные участники строительного рынка (а не только близкие к местным властям) могут совершенно открыто приобрести землю по рыночной цене. ■

ПРЕДЫСТОРИЯ



Согласно принятому в 1990-х годах законодательству, муниципалитеты могли выбирать застройщика конкретного земельного участка как на свой вкус, так и на торгах. По статистике, последний вариант практически не использовался. По оценкам ИК «Финам», на торгах выделялось не более 25% земель в целом по стране, в то время как около 75–80% приходилось на процедуру предварительного согласования. В ряде регионов практически все участки выделялись по предварительному согласованию. Проведение торгов на земельные участки в России началось в конце 2005 года, когда 1 октября вступили в силу поправки в Земельный кодекс РФ, обязывающие предоставлять участки под жилую застройку исклю-

чительно через аукционы. Отныне продажа государственных и муниципальных земельных участков или прав их аренды для жилищного строительства «осуществляется на аукционах». Впрочем, и теперь в обязательном порядке аукционы должны проводиться лишь на площадке под жилую застройку. Способ же распределения участков под строительство коммерческой недвижимости, а также комплексного строительства или реконструкции существующей застройки местные власти пока должны выбирать самостоятельно. С 1 октября 2005 по 1 октября 2006 года, в целом по России было предоставлено около 3457 земельных участков под жилищное строительство, из них — 845 участков на аукционах.

ОБЪЕМЫ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ В ВОЛГОГРАДЕ

ГОД	ОБЪЕМЫ ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ (тыс. кв. м)	РОСТ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА (% К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)
2004	285,338	145
2005	320,675	112,4
2006	387,081	120,7
2007	408,008	105,4

ИСТОЧНИК: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ СТРОИТЕЛЬСКИЙ КОМИТЕТ АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

ВРЕМЯ ЖИТЬ НА ВЫСОТЕ

СКОРО НА ТУЛАКА ВОЗНИКНЕТ УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС DOMINANT ОТ КОМПАНИИ «КВАРТСТРОЙ»



— Елена Николаевна, у Вас сегодня почетная миссия. Можно сказать, Вы выступаете в качестве адвоката высотных сооружений. Итак, с чего начнете «защиту»?

— С актуальности. Рост города вывесь просто неизбежен — это мировая тенденция. Свободной земли не хватает, с каждым днем она дорожает. Параллельно становится все более сложным и длительным процесс получения участка под застройку, особенно если это небольшое «пятно» в центральной части города. Конечно, застройщики стремятся получить с него максимальное количество квадратных метров за счет увеличения высоты здания. Что же касается «точной застройки», то в ее пользу говорят цифры: плотность населения Волгограда сегодня не превышает предельно допустимого значения и составляет 1 777 человек на 1 кв. км. Для Москвы этот показатель составляет 10 380 человек

на 1 кв. км. Так что мы еще сравнительно «широко живем». Кроме этого, проект высотного здания разрабатывается с учетом всех градостроительных норм и инсоляции. Например, наш новый жилой комплекс DOMINANT существенно улучшает микроклимат Тулака. Грандиозное сооружение общей площадью 72 623 кв. м вырастет на месте неприглядного оврага. Сооружение будет представлять собой три высотные башни в современном архитектурном стиле, объединенные стилобатом. В стилоблатной части предусмотрены торговая-развлекательная и деловая зоны, а также подземный паркинг. Уверена, что этот проект «КВАРТСТРОЙ-ВГ» станет ярким штрихом в портрете Волгограда XXI века.

— По этому поводу сомнений нет, но высотка на месте оврага...

— ...будет сверхнадежным сооружением. Специалистами «КВАРТСТРОЙ» был проведен тщательный анализ зарубе-

По результатам социологических исследований, многие волгоградцы в ближайшее время готовы купить квартиру в новостройке и непременно в престижном, благоустроенном районе. Только, как правило, свободные территории в таких районах весьма ограничены. Оптимальным решением проблемы явилась так называемая «точечная застройка» небольших участков объектами повышенной этажности. По поводу последних сегодня мнение двоякое: с одной стороны, любой район с появлением новой высотки «выигрывает»: благоустраивается прилегающая к дому территория, ремонтируются дороги и коммуникации, инфраструктура пополняется лучшими представителями торговых и досуговых заведений, да и стильные фасады радуют глаз. С другой стороны — принцип в «тесноте да не в обиде» по душе далеко не всем. Также настораживает новизна и непроверенность высотных сооружений — как они покажут себя, скажем, через 50 лет? Да и комфортно ли будет жить на высоте 70-ти метров? На эти и другие вопросы отвечает руководитель отдела капитального строительства ООО «КВАРТСТРОЙ-ВГ» Елена Колосова.

ных и российских решений по возведению высотных объектов на подобных земельных участках. В результате была принята современная и сверхнадежная схема устройства фундамента: свайное поле из буронабивных свай и монолитная плита. Наглядно весь дом можно представить в виде огромного паука, погрузившего глубоко в землю свои лапки. Конструктивные и инженерные решения выверены с учетом близости грунтовых вод, ураганных ветров и других форс-мажорных обстоятельств. Если бы даже случилось землетрясение и разрушилась самая нагруженная колонна, то здание не пошатнулось бы и спокойно стояло до полного ее восстановления. Проектирование велось около года, что составляет треть всего периода реализации проекта.

— Хотите сказать, что жилой комплекс такого масштаба будет построен всего за три года?

— Да, ввод в эксплуатацию запланирован в конце 2010 года, а строительные работы по котловану были начаты осенью 2007-го.

— Этажей пока не видно...

— ... потому что целый год планомерно ушел на устройство фундамента — выложено около тысячи свай. Эксперты установили, что их несущая способность превышает в два раза нормативную нагрузку. Скоро начнем монолитные работы.

— Можно о монолитных работах подробнее?

— Технология монолитного домостроения пришла в Россию из Западной Европы, где на протяжении десятилетий прекрасно себя зарекомендовала как наиболее прогрессивная и оптимальная для возведения высотных сооружений. Суть технологии в следующем: на строительной площадке монтируются арматурные каркасы, потом устанавливается опалубка, повторяющая контуры будущего здания, и заливается бетонная смесь. После схватывания бетона формируется прочный железобетонный каркас, на который ложится вся нагрузка. Таким образом, несущие конструкции сведены к минимуму, благодаря чему стало возможным свободное планирование внутреннего пространства здания. По сравнению с панельными и кирпичными домами, монолитные здания отличаются оригинальными архитектурными решениями, устойчивостью к влиянию техногенных и иных внешних воздействий, высокими показателями шумо- и теплоизоляции, а также длительным сроком службы — свыше 150 лет. Монолитная технология существенно увеличивает скорость строительства, особенно если бетон поставляется бесперебойно.

— Ну это, наверное, от подрядчиков зависит?

— В нашем случае нет. В структуре «КВАРТСТРОЙ-ВГ» создана дочерняя компания «КВАРТСТРОЙ Механизация», которая обеспечивает бетоном не только наши строительные объекты, но и площадки других застройщиков. Ка-

чество бетона соответствует всем нормативным показателям и определяется собственной лабораторией.

— Что ж, по поводу актуальности и практической высоток сомнений не осталось. А вот вопрос психологический — насколько комфортно жить на высоте?

— Тот факт, что повышенным спросом пользуются квартиры на высоких этажах, говорит сам за себя. Любоваться панорамными видами Волги и города из окна собственной квартиры — это оказывает только положительное влияние на психологическое состояние. Также степень загазованности в районе высоких этажей значительно снижена, что для современного мегаполиса так актуально — действительно можно выйти на балкон и подышать свежим воздухом.

— А если лифт сломается?

— Исключено. Наша собственная эксплуатирующая компания «КВАРТСЕРВИС ВГ», благодаря продуманной системе диспетчеризации инженерного оборудования, позволяет устранить малейшие неполадки в «зачаточном» состоянии. Поэтому все системы жизнеобеспечения комплекса, в том числе и лифты, будут работать бесперебойно, как швейцарские часы.

— Что ж, остается только поплавать в блестящей защите. У меня лично назрел вопрос о цене квартиры...

— А это уже надо звонить в отдел продаж «КВАРТСТРОЙ-ВГ» — 49-17-17. www.kvartstroy.ru

ЗЕМЛЯ ОБЕТОВАННАЯ

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ И ОРГАНАМ ВЛАСТИ ВОЛГОГРАДА УДАЛОСЬ СОВМЕСТНО ВЫРАБОТАТЬ СТРАТЕГИЮ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ. ЕСЛИ ЭТОТ ОПЫТ ОКАЖЕТСЯ УДАЧНЫМ, — А ШАНС, ПО МНЕНИЮ, ЭКСПЕРТОВ ВЕЛИК, — КОЛЛЕГИАЛЬНО ВЫРАБОТАННЫЕ ИДЕИ И СОЗДАННЫЙ В РЕГИОНЕ МЕХАНИЗМ СОГЛАСОВАНИЯ ИНТЕРЕСОВ БИЗНЕСА, ВЛАСТИ И ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА, СТАНЕТ ВОЗМОЖНЫМ ТИРАЖИРОВАТЬ В ДРУГИЕ РЕГИОНЫ РОССИИ.

АННА СЕРГЕЕВА

Повышение арендной платы на земельные участки стало проблемой для малого предпринимательства. Понятно, что властям надо сформировать бюджет, потому что сборы по аренде на землю легко прогнозируемы в отличие от налоговых поступлений, которые зависят от уровня жизни, спроса и скорости обращения денег. Малому же бизнесу нужны оборотные средства, и повышение арендной ставки в многократном размере для многих равносильно разорению. Выработать правильное, удобное как бизнесу, так и власти решение проще всего коллегиально, в ходе обсуждений и дискуссий. Постепенно к этому методу приходят и волгоградские власти и бизнес.

В СИЛУ ЗАКОНА Первая попытка урегулировать земельные отношения между бизнесом и властью была предпринята в июле прошлого года. Тогда вступил в силу Федеральный закон РФ № 212 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности». Согласно ФЗ полномочия по определению условий, порядка и сроков внесения арендной платы за земельные участки на территории муниципальных образований возлагаются на субъект Федерации. В Волгоградской области постановлением № 2033 от 6 декабря 2007 года губернатор Волгоградской области утвердил единую методику расчета арендных платежей за землю для всех муниципальных образований региона. Если раньше аренда рассчитывалась исходя из базовых ставок, утвержденных депутатами муниципальных образований, то отныне она зависит от кадастровой стоимости земельного участка. На размер арендной платы в соответствии с постановлением влияют четыре параметра: кадастровая стоимость земельного участка (КСЗУ), коэффициент вида использования земельных участков (КВИ), коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка из категории земель населенных пунктов (КДП), коэффициент категории арендаторов (ККА, используется для категорий льготников). Первые два коэффициента устанавливает субъект Федерации, последние — утверждает городская дума и согласовывает администрация Волгоградской области.

Для волгоградцев значение повышающего показателя КДП было сформировано мэрией и утверждены 15 мая решением Волгоградской городской думы № 3/84. Таким образом, по оценке экспертов, решение депутатов увеличило стоимость аренды земли для различных категорий предпринимателей в 3,5–5 раза. Больше всего от новой методики расчета пострадала владельцы торговых павильонов и автостоянок. В распоряжении „Ъ“ оказалось обращение предпринимателей к главам города, области, прокурору ре-

ДЛЯ РЕШЕНИЯ ВОПРОСА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЫЛА СОЗДАНА СОГЛАСИТЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ, В КОТОРУЮ ВОШЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ МЭРИИ, ДЕПУТАТЫ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ, ПРЕДСЕДАТЕЛИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ГОРОДА



УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО ВОПРОСЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРОЩЕ РЕШАТЬ КОЛЛЕГИАЛЬНО

гиона и спикеру областного парламента, в котором указаны размеры арендной платы за прошлый и нынешний годы. К примеру, по договору № 6253 от 31 октября 2005 года арендные платежи составляли 19 497,04 рублей, а в этом году сумма выросла до 73 989,86 рублей, т. е. на 280%. А по договору № 5721 от 28 февраля 2005 года аренда и вовсе подросла на 462%: с 22 628,59 рублей до 127 277,60 рублей.

ДВОЙНОЙ РАСЧЕТ Протест против «необоснованного увеличения» стоимости аренды земельных участков представители волгоградского отделения общероссийской организации «Опора России» направили властям города в августе. «Опору России» поддержали и коллеги из общероссийской общественной организации «Деловая Россия». По мнению предпринимателей, увеличившаяся в разы арендная плата в ближайшей перспективе приведет к тому, что многие фирмы могут просто разориться, либо будут вынуждены увеличить стоимость продукции и услуг, что создаст локальный инфляционный эффект. «В конечном итоге издержки лягут на кошельки потребителей», — констатирует профессор кафедры эконо-

О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Государственный кадастровый учет земельных участков — в соответствии со ст. 1 ФЗ РФ от 02.01.2000 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» — это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качес-

твенную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Экономическая теория однозначно признает тот факт, что совершенной методологии кадастровой оценки земель в мире не существует. Больше всего проблем возникает именно с муниципальными землями в составе городов. Любые консолидированные коэффициенты, будь то удаленность от центра,

номической теории и экономической политики Иветта Шабунина.

Новые коэффициенты были приняты в мае этого года, но срок их действия — с января 2008 года. «Предпринимателям при осуществлении своей деятельности приходится рассчитывать все возможные убытки и расходы, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе и расходы на платежи по арендной плате, а решение Волгоградской городской думы полностью разрушает систему бюджетирования и планирования бизнеса», — отметил на заседании круглого стола «Цена квадратного метра: земельный вопрос глазами бизнеса и власти», председатель Кировского отделения Общероссийской организации «Опора России» Андрей Удахин. — Безусловно, что и возможность увеличения размера арендной платы также учитывается, но учесть, что арендная плата увеличится в 3,5–5 раз объективно невозможно».

Кроме того, новые коэффициенты по расчету арендной платы за земельные участки утверждены, с одной стороны, для каждого из районов города, с другой стороны, не соотносятся с уровнем жизни, инфра-

структурной обеспеченностью и плотностью населения района. К примеру, значения коэффициентов дифференциации для размещения объектов — торговые павильоны, составляют: Дзержинский — 5,7; Кировский — 4; Тракторозаводский — 4; Советский — 3; Краснооктябрьский — 3; Красноармейский — 2,5; Центральный — 2,2; Ворошиловский — 3,5. Таким образом, аренда земельного участка в практически не развивающемся Кировском районе оказалась почти в два раза дороже, чем аренда участка той же площади в изначально более выгодном Центральном районе. Вызвало непонимание со стороны предпринимателей и отсутствие в постановлении понятия «прилегающая (или обслуживающая) территория». Теперь владелец торгового павильона обязан платить за 1 кв. м аренды газона столько же, сколько стоит 1 кв. м земли, на которой собственно находится бизнес.

«Этой методикой власти пытались подогнать стоимость аренды к кадастровой стоимости земли», — поясняют эксперты. — Однако кадастровых участков в городе более 700, в границах одного района их количество может насчитываться до сотни. Поэтому возникла ситуация неравной оплаты аренды на террито-

риях. В России, например, Транссибирская магистраль представлена в виде светящейся длинной полосы огней, тянущейся через всю страну — от Москвы через Центральную Азию и до Владивостока, а Волгоград — как треугольник с вершинами в точках расположения Волжской ГЭС, Южной промышленной зоны и микрорайона «Семь Ветров». Т. е. чем выше плотность света, тем выше бизнес-активность и соответственно — стоимость земли.

средний уровень жизни населения территории, или ее инфраструктурная обеспеченность в реальной экономической практике вызывают вопросы, т. к. не являются равномерно рассеянной в экономическом пространстве функций. В настоящее время в мире широко обсуждается методология оценки земель на основе интенсивности световых пятен. Ученые NASA создали световую карту человеческой цивилизации. Карта была создана на основе данных, полученных с во-

енных спутников AMS-3 DMSP (оборонной метеорологической спутниковой программы). Самые яркие участки Земли — наиболее урбанизированные и индустриально развитые, но не обязательно наиболее населенные (сравните Западную Европу с густонаселенным Китаем или Индией). Города, как правило, располагаются вдоль побережья (например, яркая полоска Лазурного берега Южной Европы, светлые контуры Италии или страны Магриба в Африке) и транспор-



риях, равных по транспортной доступности или потоку покупателей».

В ОЖИДАНИИ НОВОГО ПОКАЗАТЕЛЯ

Для разрешения данной ситуации предприниматели предложили установить максимальный размер коэффициента дифференциации для размещения торговых павильонов — 1,5 (что уже повлечет за собой увеличение арендной платы не более чем на 50%). «По нашему мнению, данное предложение является разумным решением существующей проблемы, — комментирует Андрей Удахин. — Уже в ближайшей перспективе предлагаемое нами поэтапное увеличение арендной платы за использование земли, но не более 20% в год, позволит достичь администрации Волгоградской области желаемых результатов (переход на расчет арендной платы за использование земельных участков по методике, утвержденной постановлением губернатора Волгоградской области), при этом сохранит малый и средний бизнес».

Проблема арендных ставок, заверяют в мэрии, будет решена в ближайшее время. Уже создана согласительная комиссия во главе с первым вице-мэром Александром Давыденко. В нее вошли представители мэрии, депутаты городской думы, председатели общественных организаций. «Работа согласительной комиссии вылилась в обращение к депутатам и чиновникам областной администрации, — рассказывает заместитель председателя комитета по земельным ресурсам Наталья Волкова. — Прежде всего, были сформулированы предложения по стоимости аренды на 2009 год. Думаем, что показатели адекватные». Кроме того, согласительной комиссией были разработаны предложения, касающиеся внесения изменений в классификацию в части обслуживающих площадей.

Кроме того, предприниматели предлагают установить альтернативный порядок расчета арендной платы за земельные участки. Его суть: отдельно просчитываются коэффициенты на земельный участок, который находится непосредственно под объектом и на земельный участок, предоставленный для обслуживания данного объекта.

Однако региональные чиновники сомневаются в том, что прилегающие территории и собственно территории, занимаемые бизнесом, можно подвести под разные коэффициенты. «Можно разделить территорию на два отдельных участка, — пояснил заместитель начальника управления земельных отношений администрации Волгоградской области Александр Воробьев. — Введение двух коэффициентов на один участок невозможно». В администрации предпринимателей заверили, что уже начата работа по новой кадастровой оценке, но это займет, правда, не менее двух лет.

Тем временем сторонние наблюдатели «земельный вопрос» видят несколько иначе. «Специфика России — достаточно дешевые ставки аренды земельных участков, особенно если речь идет о земле, находящейся в муниципальной или региональной собственности, — комментирует аналитик ИК «Финам» Юлия Голышева. — Исключением являются, разве что девелоперские проекты. Предприниматели привыкли к этому, воспринимая любую попытку привести цены к рыночным условиям как прямое покушение на свой доход. В принципе, решение этой проблемы в мире уже найдено: приватизация муниципальной земли. Если город будет зарабатывать на налоге на имущество, это снизит возможности для коррупции (особые ставки для своих), а предпринимателей не будет оснований для претензий».

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ МОЖЕТ БЫТЬ В ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ЕСЛИ ГОРОД БУДЕТ ЗАРАБАТЫВАТЬ НА НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО, ЭТО СНИЗИТ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ КОРРУПЦИИ (ОСОБЫЕ СТАВКИ ДЛЯ СВОИХ), А ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ НЕ БУДЕТ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ПРЕТЕНЗИЙ

↑
БИЗНЕС И ВЛАСТЬ

В ПОИСКАХ КОМПРОМИССА

Петр Беляков, председатель Совета безопасности малого бизнеса некоммерческого партнерства «Волгоградский актив предпринимателей»:



— Наша организация всегда готова вести диалог, пытаться найти компромисс. От имени НП «Волгоградский актив предпринимателей» мы предложили рассмотреть ситуацию с арендной платой на земельные участки на заседании Совета безопасности Волгоградской области, что укладывается в логику Федерального закона № 209, обязывающего властные структуры обеспечивать благоприятные условия для развития малого бизнеса.

Наша общая задача, чтобы этот законодательный акт реально работал. Все-таки малый бизнес реализует огромную социальную функцию — создает рабочие места для людей, готовых самостоятельно нести ответственность за материальное благополучие своих семей.

СОГЛАСИТЕЛЬНЫЙ МЕХАНИЗМ

Валентина Зимнякова, заместитель главы администрации города Волгограда:



— Коэффициенты по аренде муниципальной земли, которые разрабатывала мэрия, проходят согласование в областной администрации. Предпринимателям нужно сказать «спасибо». Они не просто выступили единым фронтом, а предложили механизм согласования разнонаправленных интересов. Для того, чтобы мобильно принимать решения по вопросам, которые затрагивают интересы различных слоев горожан, сформирована согласительная комиссия. И нужно сказать, благодаря такому положительному энергетическому заряду, областные власти также включились в процесс. Теперь очень важно сообща, коллегиально не только утвердить ставки на этот год, но и рассмотреть коэффициенты на предстоящий 2009 год.

ЕДИНЫМ ФРОНТОМ

Андрей Удахин, председатель Кировского отделения Общероссийской организации «Опора России»:



— Такое «братание» всех предпринимательских объединений произошло впервые. Конечно, жизнь заставила: введенные арендные ставки могли полностью уничтожить малый бизнес. Например, крупные промышленные предприятия первыми научились лоббировать свои интересы. Нашли подход. И для них арендные ставки возросли только на 20%. И главное, предприниматель должен иметь возможность прогнозировать свой бизнес и свои расходы.

В данном случае, все поняли: если арендные ставки не будут пересмотрены, то предприниматели выйдут на улицу с митингами и пикетами. А по большому счету, война никогда не имеет победителей. В данной ситуации город и его руководители имеют шанс сохранить опору. Не зря наша организация называется «Опорой России».

ЗАВЕРШИТЬ К НОЯБРЮ

Александр Воробьев, заместитель начальника управления земельных отношений администрации Волгоградской области:



— Предприниматели, недовольные ставкой арендной платы за землю вправе обратиться в администрацию города со своим видением вопроса. Потому что договор аренды они подписывали с городом, и документ принят городской думой.

В данный момент мы собираем предложения по всей Волгоградской области для внесения изменений и дополнений в методику расчета арендной платы, работа должна быть завершена к ноябрю. Кстати, один из вариантов решения проблемы — это снижение ставки земельного налога, который определяет муниципальная власть. Ведь именно под величину земельного налога нужно подвести размер арендной платы.

ROCKWOOL®
НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Из поколения
в поколение...



ROCKWOOL —
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ
ИЗ КАМНЯ



Реклама Товар сертифицирован

Аракс (861) 253 7366
Тепломаш (863) 236 0860
Югмонтаж-2000 (861) 258 5060, 258 3388
Строймаркет (861) 260 0231
Волгоградский оптово-строительный рынок (8442) 477 759, 477 758

8 800 200 2277
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

www.rockwool.ru

Начни свой день с газеты Коммерсантъ



23.09.2008
выйдет
цветное приложение
«Транспорт»



**BUSINESS
GUIDE**



30.09.2008
выйдет
цветное приложение
«Финансы»



21.10.2008
выйдет
цветное приложение
«Компании»



14.11.2008
выйдет
цветное приложение
«Телеком»



Коммерсантъ

Михаил Прохоров еще подрос
В результате сделки по «Норникелю» он получил не 11, а 14 процентов «Русала»

Владимир Путин попал под разгрузку
У премьер-министра появились возможности заняться самым важным

Картинный жест
Наследникам Малевича вернули пять его работ из амстердамского музея

Сочи водят за нос
Поздновские строят и неизвестности
Апрель рынок акций и неизвестности

ежедневная газета
+
цветные приложения:
Guide,
Business guide,
Quality

ЗАО «Коммерсантъ» в Волгограде»
тел./факс (8442) 23-87-40, 23-87-98
e-mail: komdaily@volgograd.kommersant.ru