



ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



чительных средств в реконструкцию парка, а заинтересован лишь в аренде помещений под свой малый бизнес. Нужен кто-то, кто организует процесс реконструкции парка, инвестирует длинные деньги в такой проект, а затем будет управлять множеством мелких арендных объектов, эксплуатацией парка. Решать задачи по обновлению парков можно в форме государственно-частных партнерств, где именно за государством остается роль инициатора процесса, а инвестору оно должно показать предсказуемость возврата инвестиций». И такой показательный пример уже есть — парк в городе Орехово-Зуево, который предприниматели взяли в концессию, выиграв конкурс в 2011 году. За прошедшее время парк благоустроили, почистили пруд, восстановлена беседка Морозова (когда-то парк был частью усадьбы, принадлежавшей Савве Морозову и его матери), на территории появился мини-зоопарк, восстановлен Зеленый театр, где бесплатно показывают старые фильмы, построен каток, посещение которого платное, но с широким спектром льготных предложений. При составлении рейтинга парков городской ПКИО г. Орехово-Зуево стал самым ухоженным, по мнению опрошенных посетителей сайта: 70% респондентов поставили парку 5 баллов и 30% оценили его на 4 балла. Коммерческая составляющая пока представлена ярмарками, проводимыми на территории раз в несколько недель, а якорным арендатором стала компания «Карусель-регион», построившая на территории парка аттракционы.

По словам концессионера — генерального директора ООО НХЛ Андрея Хромова, за образцы для подражания были взяты московские парки. Доволен и город — обычно городские парки дотационные, здесь же парковая активность наполняет горбюджет. Однако не все так гладко. «По условиям конкурса, победителями которого мы и стали, аренда парковой земли обходится в 4 млн руб. в год. Пока мы не начали свою деятельность, мы не понимали всю тяжесть этой финансовой нагрузки, а сегодня понимаем очень хорошо. Поэтому в переговорах, которые мы сейчас ведем с другим парком и другим городом, в который нас пригласили, мы оговариваем уже совсем другие условия: льготный пятилетний период на время реконструкции парка с символической арендной ставкой, а в дальнейшем ставка аренды должна составлять примерно 1 млн руб. в год. Притом что сегодня содержание парка обходится администрации примерно в 4,5 млн руб., она все равно остается в выигрыше», — рассказывает Андрей Хромов.

Надо сказать, что огромные земельные налоги, которые платят зоны отдыха, поскольку не попадают в льготную категорию, не считают справедливыми не только бизнесмены, но и сама подмосковная администрация. Игорь Чайка прямо признает, что областные законы по земельному налогообложению необходимо менять. Не исключено, что при снижении налогов сэкономленные средства бизнес направит на развитие все тех же парков, от чего выгадают все. Но, увы, пока масштабными ГЧП-проектами по развитию городских парков Подмосковье похвастаться не может, но есть интересные локальные проекты, считает руководитель информационно-аналитического отдела АКГ «Градиент Альфа» Виталий Цветков. Впрочем, пока, по его словам, это партнерство с определенными оговорками — не «классическое» ГЧП, а просто сотрудничество муниципалитетов и бизнеса при освоении и развитии территорий. «Консультируя девелоперов, мы рекомендуем им при строительстве жилых микрорайо-



нов и возведении социальной инфраструктуры отдавать приоритеты не только детским садам и школам, как обычно, но и прилегающим зонам отдыха. Когда девелопер презентует городу проект с тем же парком, его шансы получить одобрение администрации существенно возрастают. Бизнесу это выгодно по той причине, что продать квартиры с видом на парк или поблизости от него можно по более высоким ценам, чем без такого соседства, город таким способом решает социальные проблемы, а мэр не чинит препон и победоносно отчитывается о создании новой или реконструкции старой зоны отдыха перед избирателями и региональным руководством», — рассказывает Виталий Цветков и приводит пример: «Один из таких проектов в 2013–2014 годах реализовывался в Серпухове. Земельный участок под строительство трех жилых домов был выделен строительной группе компаний ПЖИ с обременением привести в порядок соседний пруд с парком. Девелоперы почистили и углубили пруд, благоустроили парк, установили спортивные и детские площадки. День города в этом году широко отмечался именно здесь. Он был едва ли не самым массовым за последние годы по количеству участников и самым представительным по качеству высокопоставленных гостей праздника, а это уже не только PR, но и GR». «Как только мы создадим понятные, прозрачные, инвестиционно привлекательные условия для развития в парковых территориях малого и среднего бизнеса, что мы сейчас и делаем, они туда пойдут. И мы тем самым по линии ГЧП даем импульс развития нашим паркам,

но за частные деньги. И такую программу мы сейчас разрабатываем, и налоговые стимулы, и льготное кредитование, и возможность аренды земельного участка по льготной цене — все это мы делаем. И заставляем муниципальные власти это тоже делать», — заключает Игорь Чайка.

Кстати, парки могут войти и в зону интересов девелоперов, строящих в Подмосковье, считает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский: «В основном программы реализуются в крупных подмосковных городах-саттелитах, где плотность застройки не ниже столичной, а места для прогулок за пределами города и в городах не благоустроены. В ближайшее время в региональные нормативы градостроительного проектирования будут внесены изменения, которые обяжут при комплексной застройке территорий учитывать создание парков и увеличивать площадь озеленения. Тогда девелоперы станут еще и немного дендрологами...» По мнению господина Котровского, программа «Парки Подмосковья» совершенно логично ложится в канву инфраструктурного развития региона, повышения комфорта жизни жителей области. Тем более что парк — это тоже инфраструктура, но только рекреационная, необходимая для того, чтобы людям было где гулять, проводить время с детьми, отдыхать, заниматься спортом, наслаждаться природой, при этом чтобы было безопасно и комфортно — дорожки, фонари, урны, скамейки, детские площадки, уход за деревьями и кустарниками, вывоз мусора, видеонаблюдение — все это требует расходов, которые

**РАЗВЛЕЧЕНИЯ И СПОРТ
ПРЕДСТАВЛЕНЫ
В ПОДМОСКОВНЫХ ПАРКАХ
ВО ВСЕХ ФОРМАТАХ —
ОТ ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК
ДО ЭКСТРИМА**

могут дополнительно лечь на областной бюджет, а могут стать не самой тяжелой нагрузкой для девелоперов или инвесторов. «Интерес к парку (если говорить именно об их рекреационной, прогулочной функции) у девелоперов чаще всего лежит в плоскости приятного соседства и бесспорного маркетингового преимущества. Сложно найти застройщика, который, имея в шаговой доступности парк или лес, не использует в нейминге и маркетинговых коммуникациях этот очевидный плюс. Если говорить о классических парках, то, учитывая, что это рекреационные зоны, где никакое строительство невозможно, девелопер может взять шефство над парком, увеличить объем озеленения, облагородить его для своих жителей по согласованию с властями и поддерживать в ухоженном состоянии, тем самым возместив, например, дефицит прогулочных зон на территории своего объекта», — смотрит в будущее Дмитрий Котровский.

БОЛЬШАЯ ТЕМА Помимо локальных городских парков в Подмосковье до недавнего времени заявлялось множество проектов создания масштабных тематических парков. От этнографического парка «Россия» до первого в РФ тематического религиозного парка, от парка российской истории до парка русских сказок. Каким из этих грандиозных проектов суждено сбыться, а каким — лечь на полки истории, покажет время, а пока свое реальное воплощение находят проекты, возможно, не столь масштабные, зато более понятные и реалистичные и по творческой концепции, и по финансовой технологии строительства. Например, в горнолыжном клубе Леонида Тягачева работает сноуборд-парк, при детском оздоровительном центре «Поляны» работает «Чудо-парк», где будет интересно и взрослым, и детям. Тут и роскошный каскадный пруд, и логово Робин Гуда, и различные анимационные шоу и концерты, и даже рыбалка. В 100 км от Москвы создана настоящая птичья страна — парк птиц «Воробы», где проживает около 2 тыс. птиц с разных концов света (кстати, похожий формат — биостанция заказника «Журавлиная родина» неподалеку от Талдома и оленья ферма на Егорьевском шоссе. Похоже, самым масштабным из подобных подмосковных проектов является национальный конный парк «Русь», расположенный в Ленинском районе Московской области. Этот парк расположен в бывшей вотчине графа Орлова, помимо всего прочего — известного конезаводчика. Поэтому большинство парковых активностей здесь связано с удивительным миром лошадей и конного спорта, в котором современность тесно переплетена с русскими историческими традициями. «Охотничий двор», «Орловские конюшни», конноспортивный комплекс «Виват, Россия», конноспортивный клуб «Левадия», пони-клуб. Однако останавливаться на достигнутом никто не собирается. Как сообщили в пресс-службе национального конного парка «Русь», сегодня здесь активно ведется строительство ипподрома рысистых бегах «Орловский». Понятно, что появление в ближайшем Подмосковье ипподрома международного уровня — это и новый шаг на пути многовековой традиции скачек и бегах, и новый виток развития самого парка. Кстати, о традициях. С 20 декабря здесь начинает работать «Город мастеров». Перед этим проектом стоит задача познакомить детей и взрослых с традиционной художественной культурой, историей вещей и ремесел, с настоящими инструментами и материалами, которыми по сей день пользуются традиционные русские ремесленники. ■