

Экономика региона

«Никто не подарит золотые горы, власть должна создавать инфраструктуру»

В конце июля постановлением губернатора Новосибирской области Владимира Городецкого был создан координационный совет по развитию Новосибирской агломерации. На сегодняшний день это крупнейшая городская агломерация Сибири с населением около 2 млн человек, что, по данным официальной статистики, составляет 2/3 населения области. Об основных задачах, стоящих перед советом, и перспективах развития агломерации „Ъ“ рассказал заместитель губернатора Новосибирской области **Сергей Сёмка**.

— интервью —

— Почему в развитии Новосибирской области правительство решило пойти именно по пути создания агломерации? — Мы не пошли по пути создания агломерации. Она де-факто уже создана. Мы хотим оформить этот процесс де-юре и им управлять. Чтобы это не было какое-то непонятное движение. Сегодня земельных участков для комплексного освоения территорий в Новосибирске практически не осталось. Но они есть на прилегающих к городу территориях. По объему капитальных вложений инвестиции в Новосибирский район сопоставимы с инвестициями в Новосибирск.

— То есть, по сути, областной центр расширяет свои границы? — Нет. Мы не трогаем установленные границы муниципальных образований и те полномочия, которые есть у глав этих образований. Все остается на своих местах, и не только в административном плане. Речь об экономике. Чем сегодня владеет муниципалитет? Прежде всего землей, если она не федеральная или областная. Если ты сегодня владеешь землей, будешь ею распоряжаться, очень важно, чтобы твои соседи знали о последствиях реализации того или иного инвестиционного проекта на территории, особенно если это затрагивает и их интересы.

— Когда разрабатывали концепцию развития Новосибирской агломерации, учитывали международный, российский опыт? — Да, но Новосибирск идет по своему пути, я считаю, каждый такой проект уникален. Покажите мне еще один такой же город, как Новосибирск, который развивался бы такими темпами. Нет таких городов. Новосибирск — самый быстроразвивающийся и растущий по численности населения город. Ему всего 122 года. У него своя история и свои особенности. Конечно, мы учитывали мировой опыт, привлекали экспертов к разработке концепции. У нас огромная территория, и это еще одна особенность Новосибирска. Когда обсуждалась концепция развития агломерации, нам в Совете Федерации напрямую задавали вопрос: развивая агломерацию, где 2 млн человек проживает, вы не забудете об остальной территории области, где живет 700 тыс. человек?

— Не забудете? — Я думаю, у нас все-таки в приоритете развитие всех городов и районов области. Есть бюджетная обеспеченность на одного жителя региона. Проект не ограничивается толь-

ко теми муниципалитетами, которые вошли в границы агломерации. Следующая территория, прописанная в концепции развития, — Куйбышевско-Барановская промышленная зона. У нее тоже своя перспектива развития.

— Но, согласитесь, уровень инвестиционной привлекательности Новосибирска и прилегающих к нему районов выше тех, что расположены дальше на запад. — Смотря для каких инвесторов. Есть такие проекты, где инвестор ищет несколько иных плюсы в территории. В сельских районах сравнительно дешевая, относительно Новосибирска, и при этом квалифицированная рабочая сила. С точки зрения чистой экономики это очень большая выгода для инвестора. В Каргате, например, — в 200 км от Новосибирска — строят большой агрокомплекс, несколько очередей уже запущено. В Куйбышевско-Барановской зоне — 320 км от областного центра — построен кирпичный завод.

В Куйбышевском восстановлен спиртзавод, он выпускает продукт высокого качества, который использует сибирский ликеро-водочный завод. Нефтеперерабатывающий завод в Коченеве — это сегодня привлечение дополнительно китайских инвестиций, проектная документация будет готова уже в сентябре. Все эти проекты реализуются.

Санаторий «Озеро Карачи» — 420 км от Новосибирска, вода в озере по своим характеристикам не уступает Мертвому морю в Израиле. Курорт союзного значения, который сейчас восстанавливается. Работает наш инвестор, местный. Он же выпускает минеральную воду «Карачинская», сегодня это известный бренд, а предприятие входит в тройку лидеров по объему производства бутилированной воды в России. В регионе есть где и что развивать.

— Соглашение о создании агломерации подписали главы 12 муниципалитетов. Решения координационного совета для них будут носить рекомендательный или обязательный характер? — Конечно, рекомендательный. Но при этом глава того или иного района или города будет принимать участие в работе совета. Решения будут носить рекомендательный характер, но будут приняты вместе с тем главой, который будет эту рекомендацию исполнять. Здесь очень тонкая грань.

— Какие задачи стоят перед координационным советом? — Понимать, что происходит на территории, а не просто согласовывать какие-то изменения или размещение тех или иных инвестиционных проектов. Важно знать, какие последствия реализация инвестпроекта вле-



Здесь не получится так: пришли, верхний слой земли сняли, залили фундамент, и пошло-поехало. Это более творческий проект

чет за собой для других муниципалитетов. Мы, областная власть, должны все это координировать. В этот совет войдут главы районов и городских округов, входящих в Новосибирскую агломерацию.

— Если говорить о самой концепции создания Новосибирской агломерации, ее инфраструктуре, промышленном потенциале, исходя из каких прогнозов определялись возможные точки роста? — Мы выделили зоны опережающего развития, опираясь на то, что по факту уже происходит. В свое время было принято решение о создании промышленно-логистического парка (ПЛП) — это одна из точек роста. Рядом с ПЛП — «Аэросити», где развитие аэропорта Толмачево мы видим не только как якорного инвестора, а все-таки якорного резидента этой территории. Обновлен международный терминал, есть договоренности с ФГУП «Почта России» о строительстве большого федерального распределительного центра. Уже разрабатываются проектные решения скоростной доставки пассажиров в аэропорт. Проект «Аэросити» включает в себя и развитие города Оби, прилегающих территорий Коченевского и Новосибирского районов. Все это связано и с развитием порта, и с развитием ПЛП.

Еще одно направление, которое в концепции названо условно «Наукополис», включает в себя Академгородок, Краснообск, наукоград Кольцово и прилегающие к ним территории. Это не просто территориальное деление. «Наукополис» — это мощные научно-исследовательские центры фундаментальной, вузовской и корпоративной науки, которые необходимо объединить инженерной и социальной инфраструктурой. Недавно губернатор посетил площадку по строительству жилья для сотрудников компаний — резидентов технопарка Академгородка. У нас сегодня есть работников должны ходить в детские сады и школы на той территории, на которой они живут. Но здесь была высказана просьба, чтобы эти дети учились и ходили в детские сады Советского района Новосибирска. Министр образования сейчас ищет пути решения.

Промышленно-строительный кластер в Искитимском районе. Это еще одна точка роста. В Искитимском районе очень крупный проект по добыче антрацита. В планах инвестора увеличение добычи до 10 млн т, расширение железной дороги. Все проекты, связанные с производством стройматериалов, добычей нерудного сырья, сосредоточены в Искитимской районе.

— Определенные концепцией точки роста интересны инвесторам? Сколько нужно будет вложить, чтобы проект, который пока в большей части теория, был реализован? — Как можно это посчитать? Посчитать можно только вложения в инфраструктуру. Мы должны успевать строить необходимые дороги, инженерные сети, чтобы не сдерживать развитие территории. Это можно просчитать. Например, сегодня строится Вос-

точный обход, развязка на ул. Петухова, тоннель в Кольцово, который даст ощутимый толчок и для инвесторов в том числе, ни для кого не секрет, что на этом направлении можно час в пробке на железнодорожном переезде простоять. Юго-западный транзит и Бугринский мост, который является частью трассы, выходящей на Ордынское кольцо и Восточный обход на правом берегу. Вот эти деньги еще можно считать. А что будут вкладывать инвесторы и что они планируют, мы посчитать без их участия не можем.

— Концепция агломерации предполагает существенное увеличение населения на ее территории. Прирост должна обеспечить и миграция из соседних регионов. Этих людей нужно обеспечить работой и жильем. — Миграция уже сейчас есть, по факту. Людей интересует прежде всего место работы, а затем уже создание условий для комфортного проживания. В том же ПЛП, например, выделена селитебная зона, где со временем, когда появится определенное количество резидентов, будет строиться жилье для сотрудников компаний, работающих в ПЛП. Развивается и транспортная инфраструктура. Сначала каждое предприятие, которое работало в ПЛП, вопрос доставки работников решало самостоятельно. Затем бизнес скооперировался и вместе с железной дорогой изменил схему транспортировки.

Я считаю, проблемы должны решаться немного раньше их возникновения. Сегодня можно все что угодно понастроить, вложить огромные деньги. Но для кого, если там не будет резидентов? В России единое экономическое пространство, и на нас оказывают влияние все процессы, которые происходят не только в стране, но и в мировой экономике.



«Мы строим ровно столько, сколько продаем»

В ноябре группа компаний (ГК) «Стрижи» введет в строй шестую очередь одноименного микрорайона на севере Новосибирска. Тем самым она завершит здесь масштабное жилищное строительство в рамках первоначального проекта. Гендиректор ГК «Стрижи» ИГОРЬ БЕЛОКОБЫЛЬСКИЙ рассказал об итогах этой работы, дальнейших планах группы, а также перспективах развития рынка.



— Группе компаний удалось уложиться в график работ, утвержденный еще несколько лет назад? — Мы его заметно опережаем. Предположную очередь микрорайона Стрижи мы сдали в эксплуатацию в июле этого года — на шесть месяцев раньше срока; завершающую, шестую очередь мы будем сдавать в начале ноября — на полтора месяца раньше. Тем самым мы завершим здесь первоначально утвержденный план, построив 145 тыс. кв. м. Из них 60 тыс. кв. м приходится на 2015 год. Я не учитываю стройки по программам с обманутыми дольщиками (три уже доведены до конца, осталась еще одна). И все это — за три с половиной года, хотя изначально планировалось уложиться в пять.

Коммерческая инфраструктура Стрижей, которую мы обещали, создается в срок. Магазин шаговой доступности и кафе введены в строй, торговый центр будет открыт 12 сентября. Строительство транспортно-пересадочного узла идет строго в рамках инвестиционного договора с мэрией. Что касается социальной инфраструктуры, то уже построен детский садик. В этом году мы открываем филиал центра зимних видов спорта — детскую биатлонную школу, которую будет курировать двукратная олимпийская чемпионка Анна Богалин. Выделяем землю под поликлинику, чтобы разнести детскую и

взрослую поликлиники, сегодня работающие в одном помещении. Единственное, что пока не сделано, — это большой спортивный открытый комплекс. Но 60% его финансирования — это средства федерального бюджета, а с этим возникли понятные проблемы.

В целом только жилая часть проекта обошлась в 6,3 млрд руб. Плюс 1 млрд руб. на инфраструктуру. Плюс мы вкладывались в обустройство микрорайона: 30% «внутрикварталки» создали за свой счет, благоустроили парки. 2,5 млн руб. уже вложили в создание лыжной базы, 2 млн руб. — в строительство хоккейной коробки.

— Сегодня все чаще можно слышать рассуждения о том, что отсутствие спроса делает нерентабельными подобные проекты... — Объем продаж за семь месяцев этого года превышает аналогичный показатель 2014-го на 56%. Мы строим ровно столько, сколько продаем, — это наш принцип. Поэтому к моменту окончания строительства у нас все площадки распроданы. Если где-то ошибаемся с товаром или с ценообразова-

нием, то моментально это чувствуем. В Стрижах среднезвешенная цена 1 кв. м (хотя это очень условный показатель) составляет 56 тыс. руб., в нашем проекте на Родниках — 58 тыс. руб. Для жилья такого класса это дисконтная цена, она ниже справедливой где-то на 10–15%. Поэтому, как только мы как застройщики уходим с объекта, «вторичка» на нем подскикавает на 10–15%.

— Сфера интересов ГК «Стрижи» ограничивается севером Новосибирска? — Север — эта стратегия. Здесь мы стоим прочно, плотно и надолго. Поэтому решили, что развитие микрорайона Стрижи не закончилось. Уже сейчас ведем активное строительство седьмой и восьмой очередей, которые не входили в первоначальные планы. Аккумулируем земельный банк для расширения. Новые площадки гораздо сложнее, они предполагают в том числе расселение частного сектора.

Но ограничиваться северными территориями не собираемся. В Стрижах у нас нет конкурентов, на Родниках — системный только один конкурент. Не чтобы, как говорится, «не терять чуйку», сейчас будем выходить в зоны высокоплотной конкуренции. В сентябре стартуем с проектом на пересечении улиц Дунайская и Кирова, где выиграли право на развитие застроенной территории. Хотим сравнить себя с конкурентами в их географии.

— Государство меняет правила игры в отрасли. Сейчас речь идет о том, чтобы запретить продажу жилья на стадии строительства. Это нанесет сильный удар по бизнесу? — Если говорить о ГК «Стрижи», то она в этой ситуации не проиграет. Мы одна из немногих компаний в Новосибирске, которая на каждый проект получает проектное финансирование Сбербанка России. Последний по времени кредитный договор я заключил в декабре 2014 года. У нас достаточно прозрачная отчетность и достаточно прозрачная форма деятельности.

Другое дело, что рынок в целом такое решение просто перетрясет. Давайте вспомним историю вопроса. Несколько лет назад устав от беспредела на строительном рынке, Госдума приняла ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». Он обязывает проходить регистрацию в органах юстиции, что на 100% предохраняет от двойных продаж. Этот закон дисциплинировал новосибирское строительное сообщество. Посмотрите, Новосибирск, хотя и остается одним из самых проблемных муниципалитетов России по числу обманутых дольщиков, но все они, за исключением одного случая, появились до внедрения ФЗ-214.

Но в 2013 году некоторые депутаты Госдумы вдруг начали лоббировать поправки в этот закон. Посыл был очень грамотным: коммерческие риски, риски ошибок надо страховать. Но их поправки оказались сырыми, совершенно неподготовленными. Они предусматривали три механизма: страхование сделок, банковское поручительство и создание единственного на всю страну Общества взаимного страхования (ОВС). Но страховое сообщество проигнорировало эти положения, поскольку ему этот рынок оказался неинтересен. Банки тоже отказались. А что означает ОВС на практике? Это когда застройщик средней руки из Южно-Сахалинска вступает в одно сообщество со строительной компанией из Москвы, у которой объемы инвестиций в десятки миллиардов рублей. Та разорилась, страхового фонда не хватило, и южно-сахалинскому застройщику придется заплатить по долгам московского.

Необходимо убрать из закона слово «единственный». Пусть создадут требования по страховому фонду, и тогда свои ОВС возникнут на Урале, в Новосибирске, в Москве. Если создать нормальный механизм страхования коммерческих рисков, то он решит лишнюю долю проблем. Но создается ощущение, что для инициаторов поправок зако-

нотворческий «пинг-понг» в Госдуме гораздо важнее, чем судьбы людей. Они создают мертворожденный механизм.

— Можете спрогнозировать последствия для отрасли принятия поправок в ФЗ-214 в их нынешнем виде? — Россия — уникальная страна. Государство у нас прилагает огромные усилия для того, чтобы вовлечь содержание «чулков» и кошельков граждан в коммерческий оборот, но не удается — рынок акций и облигаций не работает. Если не считать банковских депозитов, то единственный рынок, на котором население научилось активно играть своими сбережениями, — это рынок долевого участия в строительстве. Сейчас он отдается под контроль банкам. Но, во-первых, в Российской Федерации, я уверен, пока есть только один банк, который умеет работать с проектным финансированием, и два, которые пытаются. Во-вторых, я ответственно заявляю, что в Новосибирске всего несколько банковских специалистов, которые в состоянии понять строительный процесс. В-третьих, если мы говорим о проектном финансировании, каждый такой проект на месяц буквально вышибает из жизни банковского специалиста. В Новосибирске одновременно реализуются сотни проектов. Где мы найдем для них сотни профессиональных специалистов? К тому же у строительного сообщества Новосибирска и банков напрочь отсутствует взаимопонимание.

Поэтому результат будет такой: строители посмотрят на все это и снова уйдут в «тень», а в «тени» уже никто никогда этих дольщиков не проконтролирует. Отрасль может потерять в объемах до 30%. Тот черный рынок, из которого наш президент вытаскивал отрасль годами, снова заработает. Мы получим всплеск спекуляций, резкое удорожание жилья, административные и банковские барьеры. Это решение отбросит отрасль в начало 90-х со сверхдиким неконтролируемым капитализмом.