



ufa.kommersant.ru

Review

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Город Уфа

Пятница 10 июня 2016 №102 (5851 с момента возобновления издания)

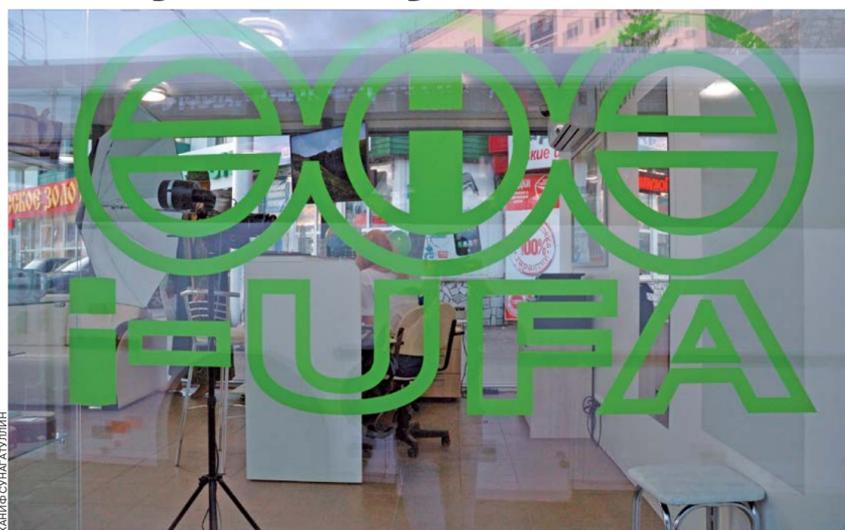
14 Мэрия прекращает практику выдачи муниципальных гарантий

15 Новые уфимские проекты: вертолетный центр и СП по расселению жилья

— тренды —

Уфимские власти расширяют пакет предложений для инвесторов, готовых вкладывать и окупать инвестиции в городских проектах. В новый портфель перспективных инвестпроектов администрации включены более 20 предложений в разных отраслях экономики стоимостью от 10 млн до 27 млрд рублей. Разнообразие инвестпортфеля необходимо любому городу, имеющему диверсифицированную экономику, отмечают эксперты.

Искусство упаковки



Бизнес, который планирует вести дела в Уфе — городе, признанном одним из самых благоприятных для вложений в России, предложен для реализации 21 инвестпроект общей стоимостью 39 млрд рублей. Новые предложения, сформированные городской администрацией в 2016 году, объединены в Портфель перспективных проектов и опубликованы на муниципальном инвестиционном портале. Самые затратные из них с точки зрения вложений традиционно рассчитаны на строительство объектов транспортной инфраструктуры. Новшество заключается в том, что теперь кроме бюджета источником возврата денег инвестору должна стать плата за проезд. В перечне появились и такие новые идеи как создание совместных предприятий горожан и застройщиков для расселения ветхого фонда, строительство вертолетного центра, сети автозаправочных газовых станций и многоуровневых парковок.

Платным дорогам открыли въезд

90% затрат на проекты, включенные в инвестиционный портфель Уфы, приходится на строительство транспортного коридора для соединения через город федеральных трасс М7 и М5 (так называемый Восточный въезд из города), нового моста через реку Белую в Черниковке и «левый» развязки у моста через реку Уфу в районе улиц Пугачева и Кувшикина. Восточный въезд, стоимость которого оценивается в 26,7 млрд рублей, — долгострой, доставшийся городу еще с советских времен. Проект нового моста в Черниковке с выездом к поселку Алексеяева стоимостью 7,5 млрд рублей появился совсем недавно. Оба проекта предполагают строительство в рамках концессии с участием республики, банков и подрядных компаний. Возврат инвестиций, как отмечается в описании этих проектов, власти гарантируют за счет отчисления эксплуатационных платежей из Дорожного фонда и сбора платы за проезд. Учитывая, что стоимость обоих проектов превышает 1 млрд рублей, они могут быть включены в перечень приоритетных для республики, претендовать на налоговые льготы и другие преференции республики. На проект Восточного въезда уже готово технико-экономическое обоснование. Проект нового моста пока только разрабатывается, говорится в пояснительной записке.

Строить развязку стоимостью 1,2 млрд рублей в Зауфимье с выездом в Кузнецовский затон и Пугачевскую слободу власти предлагают в рассрочку путем перечисления инвестору первого взноса, а оставшуюся часть возвращать в течение нескольких лет с процентами. Проектно-сметная документация на первый этап развязки подготовлена. На нее есть положительное заключение Госэкспертизы, отмечается в пояснениях к проекту.

Проблему ветхого жилья доверяют СП

В пятерку крупнейших по затратам вошли и проекты, рассчитанные на строительство жилья и коммерческой недвижимости. Так, городские власти готовы выделить землю для строительства или уже готовый муниципальный объект для реконструкции под создание медицинского центра неврологии и реабилитации. Предварительная стоимость этого проекта оценивается в 900 млн рублей. Он пока находится в начальной стадии проработки. Строительство, как полагают в мэрии, может быть осуществлено в рамках государственного частного, муниципального частного партнерства или концессионного соглашения, параметры которого будут оговорены дополнительно. Городские власти готовы предоставить инвестору земельный участок вне конкурса, а возврат инвестиций гарантируют за счет оказания платных услуг, сдачи площадей в аренду или их продажи.

В 700 млн рублей оценен пилотный проект, получивший название «Реформа социального фонда собственников России». Его предлагается реализовать на земельном участке в Затоне, в квартале улиц Ах-

метова, Шмитда и Запорожского переулка, который сейчас застроен двухэтажными бараками. Суть проекта состоит в том, чтобы объединить усилия инвестора-застройщика и владельцев квартир в ветхих домах. Предлагается, чтобы инвестор и собственники жилья объединились в СП — жилищно-строительный кооператив, оформили в собственность участок под многоквартирным домом и прилегающую территорию, заключили договор, предполагающий расселение жителей сначала в маневровый фонд в том же квартале, а затем — в квартиры в построенных домах. Оставшаяся часть квартир, как предлагают авторы проекта, будет реализована на рынке, а коммерческая недвижимость — сдана в аренду. Старые дома могут быть снесены или реконструированы по решению участников СП — также с целью продажи. К проекту уже готово технико-экономическое обоснование, отмечается в пояснительной записке. Само ТЭО не приводится.

Спортивные объекты «капитализируют»

Окупаемыми, как полагают городские власти, могут быть и вложения в развитие спорта. В районах плотной жилой застройки — на Дуванском бульваре, улице Ухтомского в Деме и Ферина в Инорсе, где несколько лет назад были установлены быстро возводимые надувные физкультурно-оздоровительные комплексы, их предлагается реконструировать в капитальные многофункциональные центры, каждый стоимостью 300 млн рублей. Инвесторов, по всей видимости, в первую очередь владельцев надувных конструкций, должна заинтересовать возможность получения вне конкурса участков площадью 4-6,2 тыс. кв. м со всеми коммуникациями, а также льготы по налогу на прибыль и имущество и наличие технико-экономического обоснования проекта. За предоставление участка администрация рассчитывает получить в новых капитальных сооружениях в собственности по одному верхнему этажу, например, в виде спортивного футбольного комплекса, отмечается в пояснениях к проекту.

Еще одна идея предполагает строительство в парке имени Гафури в рамках концессии городского велодорожки стоимостью 80 млн рублей. Для него на территории парка планируется отвести участок площадью 0,5 га. Сам объект должен быть передан муниципалитету, который в свою очередь готов передать его в управление инвестору для возврата средств за счет сдачи помещений в аренду, их продажи и передачи в аренду спортивного инвентаря. На проект пока подготовлен только бизнес-план, отмечается в материалах.

Газовым заправкам закинули сети

Отдельный проект предусмотрен для создания в городе сети автогазозаправочных станций. Стоимость ее создания предварительно оценена в 500 млн рублей. Городские власти готовы передать оператору земельные участки в обмен на то, что он за свой счет переоборудует городскую технику на газ. Кроме того, что инвестор сможет окупить вложения продажей топлива, администрация готова перечислять ему часть сэкономленных на топливе денег. У проекта пока есть только бизнес-план. Его предлагают реализовать в рамках энергосервисного контракта, МЧП или концессии.

Парковки пустили в рост

Три проекта из инвестиционного портфеля Уфы предусматривают развитие сети платных парковок. Так, городские власти предлагают бизнесу в разных частях города развернуть сеть многоуровневых парковок стоимостью 200 млн рублей каждая. Помимо сбора платы за въезд и хранение автомобиля инвестор может заработать на передаче части площадей в аренду или продать их, отмечается в пояснениях к этому проекту. Городские власти готовы обсудить варианты создания МЧП, например, предоставить участок для таких парковок вне конкурса. c15

«Замороженных инвестпроектов в городе нет»

— интервью —

Заместитель главы администрации Уфы Ильдар Хасанов рассказал в интервью «Review. Город Уфа» о том, как кризис отразился на экономике города, что еще можно сделать для улучшения качества жизни горожан и откуда возьмутся на это деньги.

— Ильдар Финатович, сильно ли сказалась экономико-финансовая ситуация в стране на инвестиционной активности в городе?

— Кризис пока не сильно затронул экономику города. Индекс промышленного производства по итогам 2015 года в Уфе составил 100,8%, объем промышленного производства — 690 млрд рублей, и это второй показатель среди крупных городов России, не включая, конечно, Москву и Санкт-Петербург. Объем отгруженной продукции всех отраслей составил 900 млрд рублей, он вырос по сравнению с 2014 годом на 7%. Мы получили 112 млрд рублей инвестиций, что на 6% выше уровня 2014 года. В 2016 году ожидаем, что положительная динамика промышленного производства сохранится до 101%, оборот предприятий превысит 700 млрд рублей, а объем инвестиций увеличится до 115 млрд рублей. Изменение внешних макроэкономических условий, цен на нефть и курса рубля, — все это в основном сказалось на снижении внешнеторгового оборота и прежде всего импорта. Но вы видите, что часть импортных товаров была замещена товарами отечественного производства, а часть продуктов, которые в России не производятся как, например, чай, рис, кофе, значительно подорожали. Мы исходим из прогноза, что падение ВВП в России прекратится к четвертому кварталу текущего года, а в 2017 году начнется небольшой рост.

— Какие отрасли производства просели больше, какие — меньше?

— Ни в одной из отраслей производства, представленного в городе, существенного падения не произошло. Было снижение в диапазоне от 2,2% (у деревообработчиков) до 15,8% (у производителей машин и оборудования). Но у последних, в первую очередь здесь речь об УМПО, спад показателей в начале года был плановым. До конца года машиностроители нарастят объемы.

— Прошлый год был нетипичным для Уфы: шла подготовка к саммитам ШОС и БРИКС. Какие вложения получил город от инвесторов, привлеченных к подготовке этих мероприятий?

— Как я говорил, мы привлекли в экономику города в прошлом году 112 млрд рублей, это на 6% выше уровня 2014 года. Конечно, подготовка и проведение саммитов положительно повлияли на рост инвестиций: в городе был реконструирован и отремонтирован 21 объект, а в общей сложности улучшения затронули более 5 тысяч объектов. Только в строительстве семи новых гостиниц частные инвесторы вложили более 10 млрд рублей. Число одновременно строящихся в городе объектов за последние четыре года возросло более чем вдвое — с 250 до 650. Значительно увеличился объем вводимого жилья.

— Какие расходы на подготовку к саммитам понесли республиканский и федеральный бюджеты?

— Бюджеты — республиканские и федеральные средства в основном расходовались на строительство нового международного терминала аэропорта, реконструкцию взлетно-посадочных полос, строительство набережной реки Белой, капитальный ремонт городских улиц и дорог, парков и скверов. Это суммарно порядка 10 млрд рублей.

— Готов ли бизнес сейчас, когда форумы завершились, все так же активно вкладываться в развитие городской инфраструктуры? Что делает для этого городская администрация?

— Мы по-прежнему гарантируем открытость для инвесторов, серьезно продвинулись в сокращении сроков оформления разрешительных документов на строительство, упрощении процедур и сроков подключения к инженер-

ным сетям. На уровне республики, вы знаете, предусмотрены налоговые льготы для операторов крупных проектов. Они вносятся в реестр приоритетных. На муниципальном уровне поддержка инвесторам оказывается в виде консультационной и методической помощи, через систему единого окна, которая позволяет серьезно сократить время на оформление документов. Через Инвестиционный портал мы информируем бизнес о свободных производственных площадях и участках, которые они могут выкупить или взять в аренду. Сотрудничаем и в рамках муниципального частного партнерства. Все начатые инвестпроекты в городе в подавляющем большинстве продолжают. Лишь по некоторым, как, например, строительство сети бассейнов компании «Атлантика», удлиняются сроки.

— Инвестиционная емкость проектов, ожидающих реализации в Уфе, оценивается в 39 млрд рублей. В инвестиционном портфеле города 21 проект. Это и новые мосты, и сложные проекты вроде Восточного въезда, платные и многоуровневые парковки. Какие из них вы бы отнесли к самым важным?

— В Уфе сложилась уникальная для России структура инвестиций: 90% — это частные деньги и только около 10% — государственные. Поэтому для нас важны инвестиционные проекты независимо от их стоимости, главное — чтобы они соответствовали закону и не ухудшали окружающую среду. Наиболее важными для города мы считаем проекты, требующие вложений в инфраструктуру — социальную, дорожную, инженерную и транспортную, в создание инновационных промышленных предприятий, так как это больше всего влияет на улучшение качества жизни горожан.

— В инвестпортфеле упоминается проект строительства в Уфе вертолетного центра. Когда и для чего будет реализован этот проект?

— Эта идея предложена частным инвестором (компанией «Аэросоюз», — R), у которого уже есть развитие таких проектов в других регионах. От города компании предложен земельный участок (у ТЦ «Мега», — R), а все остальное сопровождение оказывает Корпорация развития республики.

— Удастся ли на самые затратные с точки зрения капиталовложений проекты привлекать средства из федерального бюджета?

— При помощи федерального бюджета и бюджета республики в городе реализуется целый ряд крупных проектов. Например, строительство

Набережная реки Белой финансируется из двух источников: берегоукрепление — в основном на средства федерального бюджета (до 85%), благоустройство — на средства бюджета республики. Затонский мост строится пока на средства бюджета республики и кредитные. Но в этом году мы ожидаем, что федеральный бюджет выделит на завершение строительства моста 1,5 млрд рублей. Строительство Тимашевской развязки начинается на внебюджетные средства: здесь мы рассчитываем на помощь нефтяников и бюджета. Из федерального и бюджета республики финансируется строительство Паралимпийского центра на улице Камышлинской. Альтернатив привлечению бюджетных средств не так много: это ГЧП-проекты и контракты с рассрочкой платежа. Но и для их заключения и исполнения муниципалитету приходится привлекать федеральные и республиканские деньги.

— Еще до кризиса объявлялось о планах строительства в Уфе двух протяженных канатных дорог: от южного склона у телецентра до микрорайона Дема, от проспекта Октября до Спайлово. Сейчас они отложены в долгий ящик или все-таки перспективны?

— Оба этих проекта предназначены для бизнеса. Мы в свою очередь готовы предложить структурировать их как муниципальное частное партнерство, а для гарантии окупаемости затрат предложить инвесторам построить рядом бизнес-инфраструктуру: предприятия торговли и общепита. С этими проектами мы не торопимся, они ждут своего часа. c14

прямая речь

Отмечаете ли вы позитивные перемены в Уфе?

Шамиль Газизов, генеральный директор футбольного клуба «Уфа»:

— Конечно. Город становится чище. Все приезжие отмечают, что наш город очень зеленый, а самое главное — тут живут очень хорошие, добродушные люди.

Андрей Назаров, сопредседатель «Деловой России»:

— На мой взгляд, улучшение есть, Уфа движется вперед. К саммитам ШОС и БРИКС в городе были сделаны значительные работы по благоустройству, строительству инфраструктуры, отелей, дорог. Это сильно продвинуло город к уровню таких соседей как Казань или Екатеринбург.

Оксана Савченко, чемпионка Паралимпийских игр 2012 года по плаванию:

— Улучшения происходят! Появились парки, аллеи, где семьи с детьми могут безопасно гулять; тем, кто увлекается спортом, есть где заниматься. Безусловно, многое делается и, надеюсь, будет делаться дальше.

Азат Фазылов, президент Торгово-промышленной палаты республики:

— Не только я — все гости, которые к нам приезжают, отмечают, что Уфа в последнее время сильно изменилась в лучшую сторону. Город очень зеленый, привлекательные жили, красивые здания. Самое главное — чистый город. Это внешняя экспертная оценка. Я как житель, естественно, радуюсь и согласен с ней.

Раис Габитов, блогер:

— Аппрейт Уфы, запущенный к саммитам, продолжается. Особенно радует центр. Особенно летом. Особенно летним теплым вечером. Лично мне для полноты счастья не хватает какой-нибудь фишки, например, арт-объектов высокого класса.

Александр Антонов, владелец группы компаний «Даско»:

— Конечно, вижу. В Уфе становится все больше мест с комфортной городской средой, появляются парковки, пешеходные благоустроенные зоны. Стало больше фонтанов, зелени. В городе расширили дороги.

Игорь Савельев, писатель, журналист:

— Честно, глобально не вижу ни улучшений, ни ухудшений. Жизнь в Уфе всегда примерно одинакова: где-то убывает, где-то прибывает. Я не разделяю ни криков про лужи, дороги и комаров, но и не вижу серьезных инфраструктурных решений за последние годы. Пока бюджет города формируется из всегда одинакового НДФЛ, а не от доходов от производства, например, нечому и неоткуда взяться. Мы живем в некой застывшей ситуации, но, возможно, сейчас это и не худший вариант.

Айдар Зубаиров, руководитель филиала ВТБ24:

— Конечно! И я бы отметил не появление клубов, аллей, фонтанов или гостиниц. Мне больше импонирует, что Уфа стала показывать свой характер, и он получает горячее одобрение горожан. Тысячи велосипедистов, тысячи любителей культуры, с удовольствием расположившиеся на склоне у Конгресс-холла. Мне нравится то, каким становится наш город.

Владимир Захаров, активист общественного движения в защиту памятников истории «Архзащита»:

— Да, вижу. Стало лучше, потому что стало интереснее: в городе устраиваются хорошие мероприятия — фестивали, кино под открытым небом, звезды велосипедистов. Что касается сохранности и защиты памятников архитектуры и культуры, то тут ситуация, я бы сказал, в состоянии шаткого равновесия. Вроде бы и носить стали мало памятников, и реставрировать обещают много, но на практике делается мало или почти ничего. c14