

по «социалке», в том числе создание специального фонда, в который бы девелоперы перечисляли средства на строительство садов, школ и поликлиник. Участники рынка восприняли инициативы власти поделить с ними социальными обязательствами критически и ссылались на то, что у застройщиков нет на это средств, особенно в условиях кризиса. В результате была выработана схема подписания соглашений с застройщиками, в рамках которых они берут на себя часть расходов на социальные объекты при реализации крупных проектов.

Первое такое соглашение осенью 2017 года подписали ГК «КОРТРОС», краевое правительство и администрация Перми. Оно предполагало, что группа, осваивающая квартал бывшей краевой психиатрической больницы (более 9 га в центре Перми), построит здесь и безвозмездно передаст городу детский сад на 160 мест, а также выкупит и передаст площадку под строительство школы в центральной части города. В результате в конце 2017 года «КОРТРОС» приобрел у АО «Стройиндустрия» право аренды участка на ул. Ленина, 33, 35 (0,95 га). Это земля рядом с гимназией №17, на которую образовательное учреждение уже давно претендовало. Кроме того, парк площадью 2 га, который будет благоустроен на территории ЖК, тоже будет передан в муниципальную собственность. Общая площадь жилой застройки в квартале №179, которую ГК «КОРТРОС» планирует завершить в 2020 году, составит 180 тыс. кв. м. Здесь появятся 3 тыс. новых квартир класса комфорт и комфорт-плюс с подземными паркингами.

«Мы с самого начала позиционируем себя в регионе как социально ответственная компания. Здесь мы взяли на себя обязательства по строительству детского сада за счет собственных средств. Для региональных рынков это исключение, в Москве — наоборот. Мы движемся здесь системно и надолго, и берем на себя дополнительные обязательства, которые сказываются на экономике (проекта. — ВГ) не лучшим образом, но это наш вклад в будущее. Пока он себя оправдывает. Власть видит в нас надежного партнера, и покупатели квартир в наших ЖК понимают, что от нас, как от застройщика, можно получить больше в смысле социальных обязательств», — отмечал генеральный директор ГК «КОРТРОС» Станислав Киселев.

Вслед за федеральным игроком соглашение с муниципалитетом и краем весной 2018 года подписал один из региональных лидеров жилищного строительства — холдинг «Сатурн-Р». Оно касалось микрорайона Красные Казармы, в котором девелопер возводит ЖК «Арсенал». По условиям соглашения застройщик за свой счет проектирует и строит школу на 1225 мест со стадионом и детский сад на 175 мест. Объекты будут переданы в муниципальную собственность в качестве пожертвования. До подписания документа в отношениях холдинга с властями присутствовала некоторая напряженность: министром провел проверку городского департамента градостроительства и архитектуры и обнаружил нарушения, в итоге это сказало на проекте девелопера: у него были отозваны пять градпланов (по мнению министра, муниципалитет изначально не должен был их выдавать) и ему отказали в выдаче двух разрешений на строительство. Параллельно с до-



РИТЕЙЛЕРУ «ЛЕНТА» ПРЕДЛОЖИЛИ ВЗЯТЬ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОРОЖНОЙ РАЗВЯЗКИ НА БУЛЬВАРЕ ГАГАРИНА, ГДЕ КОМПАНИЯ ПРИОБРЕЛА ОБЪЕКТ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГИПЕРМАРКЕТА

стижением договоренностей по социалке были выработаны решения по выдаче градостроительных документов.

После подписания соглашения владелец «Сатурн-Р» Александр Репин признал, что в компании «увидели выгоду взаимодействия с городскими и краевыми властями» при освоении такой крупной площадки в центре Перми (32 га, 500 тыс. кв. м жилья). «Мы не в состоянии решить все вопросы, а это водоснабжение, теплоснабжение и прочее. Мы не собираемся превращать площадку в долгострой, мы собираемся полностью ее освоить через три-четыре года. Без помощи городских и краевых властей это сделать невозможно. Это выверенное, взвешенное решение, которое не говорит „вам заломали руки“. Сначала казалось, что это звучит так, но по факту мы благодарны друг другу», — резюмировал Александр Репин.

«Мы меняем градостроительные подходы. Основная наша задача — чтобы жилье строилось вместе с социальной, транспортной, инженерной инфраструктурой. Подписанное соглашение является для нас значимым, потому что на его основе мы отработывали принципы, подходы к новой политике, искали баланс интересов застройщиков, власти, а главное, что это в интересах жителей края. Это отняло много времени и сил, но все стороны сделали шаг навстречу друг другу. Власти поменяли изначальную позицию, смягчили ее, посмотрели экономику застройщиков, все обстоятельства и особенно необходимость окончания уже начатых проектов. В середине процесса правила не должны меняться кардинально», — прокомментировал договоренности с девелопером губернатор Пермского края Максим Решетников. Он также поблагодарил застройщиков за то, что и «они свою позицию смягчили, с пониманием отнеслись к новым правилам».

Губернатор заявил, что этот же механизм будет использоваться в отношениях и с другими участниками рынка: «Со всеми подрядчиками (девелоперами. — ВГ), которые строят крупные объекты, будем внедрять такой же подход. Поэтому что, к сожалению, на территории края есть точки, где много жилья построено при полном отсутствии социальной инфраструктуры. Нам предстоит длительно восполнять эту потребность. Важно, чтобы новые объекты эту недообеспеченность не увеличивали».

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ Разделение с инвесторами обязанностей по созданию сопутствующей инфраструктуры сегодня распространяется и на проекты в сфере коммерческой недвижимости. Оно в основном связано с дорогами и благоустройством улиц. Первое такое соглашение было подписано еще в 2015 году между администрацией Перми и ООО «Ла Терра». Эта компания аффилирована с московским холдингом MallTech, который реализует в Перми проект строительства торгово-развлекательного центра «Планета» на месте бывшего ипподрома (шоссе Космонавтов, 162). Площадь ТРЦ составит 150 тыс. кв. м с учетом подземной парковки. На двух этажах разместятся 185 магазинов, около 20 кафе и ресторанов, многозальный кинотеатр, детский развлекательный центр с аттракционами и продуктовый гипермаркет. Первой очередью «Планеты» стал строительный гипермаркет «Леруа Мерлен», который был сдан в 2017 году. Прежде чем приступить к строительству ТРЦ, девелопер по соглашению с муниципалитетом должен был построить кольцевую развязку на шоссе Космонавтов и Связева. Стоимость работ по ее созданию составила 350 млн руб. Объект был закончен в конце 2017 года.

Предполагалось, что обязательства по строительству дорожной развязки возьмет на себя и ритейлер «Лента», выкупивший землю и здания выставочного центра «Пермская ярмарка» на бульваре Гагарина, чтобы реконструировать их в гипермаркет. Актив был приобретен в 2016 году, сумма сделки превысила 600 млн руб. Сеть надеялась открыть новый гипермаркет уже в 2017 году. Однако вскоре у ритейлера возникли проблемы: городские власти по договоренности с руководством региона отказали торговой компании в согласовании дорожной схемы. В 2018 году власти предложили «Ленте» разработать и построить дорожную развязку, на форуме в Санкт-Петербурге были достигнуты соответствующие договоренности. Стоимость затрат оценивалась по-разному — от 300 млн до 1 млрд руб. Однако в итоге к конкретным решениям стороны пока не пришли, реализация проекта не начата.

При реализации другого, более масштабного проекта властям все-таки удалось найти общий язык с девелопером. Речь идет о строительстве многофункционального комплекса в самом центре Перми, на месте бывшей кондитерской фабрики (пересечение улиц Петропавловской и Попова). Здесь появится пятизвездочная гостиница, управлять которой будет оператор Radisson Hotel Group, многозальный кинотеатр, детские развлекательные центры, торговые галереи, а также «трансформируемое выставочное пространство» и парковка на 1200 мест. Об этом рассказал учредитель девелопера МФК ООО «Перспектив Перми» Александр Петров после подписания инвестиционного соглашения с краевым Агентством инвестиционного развития в мае 2019 года. Инвестор готов профинансировать строительство объектов дорожной инфраструктуры на сумму около 200 млн руб. Среди них дополнительные полосы движения по улицам Попова, Монастырской, Петропавловской, пешеходные переходы через улицы Попова и Монастырскую. Объем инвестиций в проект составляет 8,6 млрд руб.

В будущем проекты краевые власти «задают» обязательства инвестора уже на этапе подготовки площадки. Так, например, этой весной на заседании краевого совета по предпринимательству и улучшению инвестклимата глава регионального минэкономразвития Максим Колесников представил планы по привлечению инвесторов на площадку ДК «Телта» (Пермь, ул. Окулова, 14). Отбор интересных будет осуществляться на основании разработанных минэком критериев. По условиям отбора, объем инвестиций в проект должен составлять не менее 500 млн руб., категория отеля — не менее четырех звезд, площадь застройки — не менее 8 тыс. кв. м, номерной фонд — минимум 100 номеров. Гостиничный бренд должен быть представлен не менее чем в трех странах, в которых располагается не менее 30 отелей. Срок реализации — не более 48 месяцев. Предполагается, что в ходе реализации также должны появиться объекты инфраструктуры — паркинг не менее 100 машиномест, спортивно-оздоровительный центр с тренажерным залом площадью не менее 1 тыс. кв. м. Кроме того, инвестор должен обустроить прилегающую территорию, в том числе пешеходный переход на набережную, на сумму не менее 200 млн руб. Конкурсный отбор инвесторов на строительство гостиницы планируется объявить в июне. ■

РАЗДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО СОЗДАНИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ И НА ПРОЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

