



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЧИТАЕТ,
ЧТО ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
НОВАЦИИ ПОМОГУТ
РАЗВИВАТЬ ИСТОРИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР НИЖНЕГО НОВГОРОДА

РОМАН ЯРОВОЦКИЙ

→ или компенсировать муниципалитету затраты на эти цели. Подобные торги городская администрация не проводила с середины 2018 года, когда мэр Владимир Панов наложил мораторий на новые аукционы РЗТ, назвав их неэффективным и неинтересным инвесторам инструментом. Застройщики действительно считали договоры на РЗТ чересчур затратными и затянутыми не только из-за расселения жильцов, но и в связи с длительной процедурой разработки и утверждения проектов планировки и межевания. По данным департамента строительства мэрии, на реализацию проекта уходило от 5,5 до 8,5 лет, и стройки со временем замораживались или сильно отставали от плана работ. Из 120 заключенных в 2007–2018 годах договоров РЗТ в Нижнем Новгороде действуют 83, и администрация постепенно прекращает действие неисполненных контрактов.

Альтернативой этим торгам городские власти видели новую схему расселения ветхих домов с компенсацией процентной ставки по жилищным кредитам собственникам квартир, однако она оказалась нереализуемой. Поэтому в прошлом году чиновники объявили несколько новых аукционов на РЗТ и еще некоторым застройщикам продлили действие контрактов, заключенных в предыдущие годы.

Развитие застроенных территорий теперь тормуется из-за активности градозащитников. Пока инвестор и администрация годами оформляют документы, городские активисты проводят экспертизы домов, подлежащих сносу, и власти признают их

вновь выявленными объектами культурного наследия (ОКН), после чего здание снести уже нельзя, как и построить что-то новое рядом, в охранной зоне. Застройщики говорят, что в последние несколько лет это явление стало массовым. Девелоперы и защищающие их права юристы считают, что такое положение дел создает неопределенность и сильно затрудняет привлечение инвесторов. Поэтому они предлагают ввести критерии для включения строений в список вновь выявленных ОКН. Их позицию отчасти разделяют в областном управлении охраны объектов культурного наследия, глава которого Григорий Меламед видит основным критерием отбора значимость таких домов для города. Однако градозащитники считают, что установление критериев на региональном уровне — явное превышение полномочий, поскольку порядок и форма обращения граждан по этому вопросу, а также методики отбора утверждены на федеральном уровне. В этом вопросе стороны к консенсусу не пришли.

Пока правила игры не определены, редевелопмент исторических территорий будет буксовать, а на месте ОКН будут появляться новоделы, лишь копирующие облик исторического здания, как это было случае с «Шахматным домом» на улице Пискунова, напоминает Татьяна Романчева. Она считает, что градозащитникам стоит меньше ратовать за сохранение старых домов в центре и больше доверять градостроительному совету при губернаторе Нижегородской области. Из-за градостроительных ограничений многие инвесторы отказываются от проектов в центре

Нижнего Новгорода и за время, пока власти работают с ОКН, успевают возвести несколько жилых микрорайонов, говорит эксперт.

БЫСТРЕЕ, ЛУЧШЕ, КРУПНЕЕ Пока застройщики и инвесторы пытаются решить вопрос работы по схеме РЗТ, правительство Нижегородской области видит перспективы в комплексном развитии территории (КРТ) и начало заключать первые договоры с инвесторами. Этот подход, утвержденный в региональном законодательстве в 2019 году, отличается от РЗТ большими масштабами освоения земель и реновацией не только жилых, но и промышленных участков, которые не используются целевым образом. Такие проекты в том числе могут быть реализованы по инициативе группы инвесторов. «КРТ — более современный тип отношений, не привязанный к обязательному проведению торгов и конкурсов, что позволяет более комфортно договариваться с инвесторами. Такие договоры более точно определяют механизмы поддержки или изменения стартовых условий, что позволит инвестору брать много обязательств», — считает министр земельных и имущественных отношений Сергей Барinov. На договоры КРТ смогут рассчитывать инвесторы, заключившие контракты развития застроенных территорий, но не реализовавшие проекты по независящим от них причинам. Обязательным условием для КРТ станет строительство социальной и инженерной инфраструктуры.

Другой задачей перехода на КРТ власти называют устранение правовых пробелов в нормативных актах, мешающих реализации масштабных девелоперских проектов. Федеральными нормами разрешается комплексное развитие территорий по инициативе собственников или арендаторов земли и органов МСУ. Однако в областном законе в 2019 году прописали возможность принимать решения о проведении торгов по КРТ правительством региона.

Как пример администрация области приводит договор КРТ о редевелопменте улицы Черниговской, заключенный с компанией «НКХП-Девелопмент», близкой к бизнесмену Виктору Ключаю. По проекту бывшая территория мукомольного завода купцов Башкировых превратится в гостиничный комплекс «Центр делового сотрудничества» в стилистике старинных зданий. На месте элеватора построят высотное здание, в котором разместится деловой центр, отель и торговые помещения. Часть площадей будет отведена под жилье. На верхних этажах авторы проекта намерены сделать смотровую площадку и общественные помещения. Пока это только концепция, и инвестор начинает сносить здание элеватора.

Второй крупнейшей территорией редевелопмента после Черниговской должна стать улица Ильинская, где нижегородские власти рассчитывают разместить IT-кластер. На Ильинской планируется сохранить старинную купеческую застройку, восстановить единый архитектурный облик улицы, частично разрушенный предыдущими проектами, и расширить пешеходную зону. Здесь девелоперам и властям предстоит решить задачи сохранения объектов культурного наследия, в том числе вновь выявленных, а в 2020 году таковыми могут быть признаны три десятка домов.

Прогнозировать и оценивать перспективы договоров КРТ в отсутствие реализованных проектов сложно, говорит Татьяна Романчева. Однако сложности освоения центра Нижнего Новгорода давно ясны на примере договоров РЗТ и, вероятно, перейдут в наследство инвесторам, которые планируют работать по КРТ. «Во-первых, большинство таких торгов проводилось по завышенным ценам, а официальное оформление земельных отношений занимало довольно много времени. В центре города сложно с коммуникациями: для крупных девелоперских проектов их явно недостаточно, а состояние имеющихся — плохое. Дополнительным препятствием стало и ограничение высотности домов в соответствии с генеральным планом. Поэтому экономика подобных проектов сомнительна. И если мы говорим о коммерческих проектах, никто просто так вкладываться в развитие города не будет, поскольку бизнес в первую очередь интересуется прибылью», — говорит госпожа Романчева. По ее словам, практика РЗТ служила прежде всего для пополнения бюджета, однако об интересах коммерсантов городские власти совершенно не думали. В итоге после передачи земельных полномочий на областной уровень неясно, как Нижний Новгород будет распоряжаться своей территорией и зарабатывать на инвесторах, добавляет эксперт. ■

**ПОКА ПРАВИЛА ИГРЫ НЕ ОПРЕДЕЛЕННЫ,
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ИСТОРИЧЕСКИХ
ТЕРРИТОРИЙ БУДЕТ БУКСОВАТЬ, А НА
МЕСТЕ ОКН БУДУТ ПОЯВЛЯТЬСЯ НОВОДЕ-
ЛЫ, ЛИШЬ КОПИРУЮЩИЕ ОБЛИК ИСТО-
РИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ**

↑
ПРАВИЛА ИГРЫ