

«ЗАПРОСЫ ОБЩЕСТВА МЕНЯЮТСЯ — ГОРОЖАНЕ ХОТЯТ ИМЕТЬ В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ ПАРК»

В последние годы у горожан возрастает запрос на комфортную и озелененную городскую среду. Если в новых строящихся районах эту потребность можно предусмотреть, то в старых вопрос с рекреационными зонами — зонами для отдыха — стоит достаточно остро. Директор ГК «АПРИОРИ» Сергей Козлов рассказал о том, в каком состоянии находятся рекреационные зоны Екатеринбурга и с какими сложностями предприниматели сталкиваются при их освоении. БЕСЕДОВАЛА АНАСТАСИЯ РЕУТОВА

Review: Как вы оцениваете обеспеченность Екатеринбурга рекреационными зонами и их состояние?

Сергей Козлов: Для начала стоит определить, что является рекреационной зоной. В рамках действующего законодательства это участки, которые предназначены для отдыха: городские леса, парки, пляжные зоны, набережная. В качестве примера можно назвать лесопарк Шарташский, Калиновский лесопарк, парк Маяковского, дендропарк, Харитоновский парк, Набережную реки Исеть.

У каждого района должна быть рекреационная зона. Однако историческая застройка Екатеринбурга сложилась так, что в центре рекреационных зон мало. Существующие не закрывают все потребности жителей и зачастую выглядят заброшенными, их функциональность низкая, а связь с другими рекреационными пространствами отсутствует.

Другое дело новые районы — Академический, Солнечный, Новокольцовский — там освоение территорий идет по новым нормативам, где предусмотрено достаточно много зеленых зон. Это происходит потому, что запросы общества меняются — горожане хотят иметь в пешей доступности парк, где можно будет провести время с семьей, позаниматься спортом или просто отдохнуть.

Р.: Можно ли изменить ситуацию в старых районах города?

С.К.: История о том, чтобы снести существующее здание и разбить парк, нереализуема. Остается вариант с благоустройством и функциональным наполнением уже имеющихся территорий. Однако здесь есть проблема финансирования — бюджет Екатеринбурга не может себе позволить в каждом микрорайоне обустроить парк. Потому в решении вопроса важны предприниматели, которые, кстати, охотно отзываются и помогают. Для них это, в первую очередь, социальная ответственность.

Благодаря симбиозу властей и бизнеса за последние несколько лет город стал более зеленым и комфортным для пребывания, была благоустроена и приведена в надлежащий вид значимая часть рекреационных зон. Например, городская набережная. Ее как таковой 20 лет назад не было — кусты и бурелом. Сейчас от Макаровского моста и до Цирка это единое рекреационное пространство, связанное между собой и наполненное различными функциональными объектами. И его планируется продлить до парка Маяковского.

Р.: С какими проблемами можно столкнуться при освоении участка?

С.К.: Рекреационные зоны исключительные, в них ограничено любое строительство. Бизнесмены зачастую могут рассчитывать только на скамейки и столики для отдыха. Ни мангальных зон, ни капитальных объектов, а для временных нужна разрешительная документация.

Для властей ограничением может быть принадлежность участка. Муниципальные и региональные активы, ввиду того, что они «находятся ближе», легче финансировать, благоустраивать и контролировать.



Иная ситуация с федеральной собственностью. Например, историческая жемчужина Екатеринбурга — Харитоновский парк — находится в федеральной собственности и сейчас пребывает в некотором запустении. Однако ни субъект, ни муниципалитет не могут потратить на него ни копейки, поскольку это не их актив. Реконструкцию необходимо согласовать с собственником — Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры, у которого не всегда хватает средств на собственное обеспечение, не говоря уже о благоустройстве парка.

Р.: В Свердловской области в последние годы есть несколько громких проектов, например на Шарташе и на Уктусе, когда предприниматель планирует строительство, но встречает сопротивление со стороны жителей, которые утверждают, что это особая зона и застройка здесь невозможна. Как часто бизнес сталкивается с такими проблемами и какой механизм действий?

С.К.: Как только начинается освоение какого-то рекреационного участка, общество всегда раскалывается на два противоборствующих лагеря: кому-то хочется,

чтобы там все осталось нетронутым, другие желают гулять по этой территории с домашними питомцами и детскими колясками.

Можно рассмотреть пример с зоной отдыха «Шарташ пляж», которую открыл «Баден-Баден». Это, несомненно, востребованный у жителей продукт — об этом говорят выстроившиеся в день открытия очереди посетителей. Несмотря на то, что на Шарташе есть частная собственность, по градостроительным регламентам капитальных объектов в этой части возводить нельзя. Здесь предприниматель поспешил. Чтобы исчерпать проблематику надо выстроить диалог с местными активистами и экологами, привести все в соответствие с нормами законодательства, то есть поменять зонирование участка.

К тому же городские власти анонсировали заключение концессионного соглашения с ВЭБ по благоустройству Шарташского лесопарка. В рамках него планируется обустроить спортивные площадки и зоны отдыха, сделать тропы здоровья, установить места сортировки мусора. Чтобы и в этом случае избежать описанной выше проблемы, лучше вместо обществен-

ных слушаний провести особую процедуру, в рамках которой собрать пожелания граждан, объединить их и выдвинуть концессионеру. Тогда он сможет предусмотреть весь спектр необходимых работ.

Р.: Почему бизнес спешит при освоении рекреационных зон?

С.К.: Это специфика предпринимателей. Им надо быстро сделать и получить прибыль. Уже потом они начинают анализировать и исправлять ошибки. Им хочется доводить документы до логического конца и осуществлять деятельность параллельно, чтобы не терять времени. Но формально так нельзя. Эта ошибка может дорого стоить, вплоть до штрафов, взыскания ущерба и изъятия земельного участка. Я бы советовал 10 раз подумать, прежде чем строить и куда-то торопиться, проанализировать риски и зоны участка. Потому что есть обременения, которые можно снять или уменьшить их влияние. Но этим многие предприниматели пренебрегают.

Р.: Сейчас в регионе активно развиваются кемпинги и глэмпинги. Часто владельцы покупают землю, не зная, что на ней ничего нельзя строить. Насколько эта проблема актуальна?

С.К.: Действительно, в этом году наблюдается всплеск внутреннего туризма. Свердловская область начала догонять Алтай и Карелию по ряду вопросов, в том числе в части строительства глэмпингов и кемпингов.

Главная проблема в этом вопросе — местоположение. Для такого типа отдыха нужны тихие и уединенные места, а это по большей части федеральные леса и берега рек. И здесь возникает вопрос, как сформировать участок, чтобы он был доступен для освоения. Обычно эта процедура занимает от пяти месяцев.

Предприниматель не просто выбирает понравившийся участок и начинает развивать там бизнес. Перед этим нужно выделить эту землю из участка площадью в несколько тысяч гектаров, провести дополнительные экспертизы, подтверждающие возможность освоения участка, а после подать документы в министерство природных ресурсов, которое изучает заключения и выставляет участок на аукцион. Поскольку процедура не из легких, то подобных заявок мало — очень редко предприниматели претендуют на одну и ту же землю. Потому что это рискованный бизнес, сезонный, с длинным периодом окупаемости.

Предприниматели, которые не первый год занимаются рекреационными зонами, тщательно проверяют участок. Кто впервые планирует войти в этот бизнес и берет первый понравившийся участок — рискует столкнуться с ситуацией, когда на приобретенной земле ничего нельзя построить, даже возведение глэмпинга под жирным вопросом.

Р.: Что может помочь в развитии рекреационных зон?

С.К.: Качественный эффект можно получить от выделения грантов и субсидий на развитие внутреннего туризма и рекреационных зон. Кроме того, процесс предоставления участков под рекреацию на данный момент очень трудоемок и энергозатратен. Необходимо сделать его более упорядоченным и инвестиционно привлекательным для предпринимателей. ■