

«Важно не нафантазировать»

Губернатор оценил проекты комплексной застройки Воронежа

На градостроительном совете при губернаторе Воронежской области обсудили три проекта комплексного развития территорий (КРТ). Серьезные вопросы у Александра Гусева вызвал план появления на «улице мойщиков» 187 тыс. кв. м жилья вместо ветхих 30 тыс. кв. м. По мнению главы региона, власти в лице регионального Агентства жилищного ипотечного кредитования (АЖИК) должны не сами реализовывать проект, а искать девелоперов-партнеров. Два других проекта были приняты без вопросов. В результате на левом берегу вместо 21,8 тыс. кв. м может появиться 129 тыс. кв. м жилья, на правом вместо 19,5 тыс. — 91,1 тыс.

Первым на заседании регионального градостроительного совета при губернаторе Воронежской области был представлен проект КРТ так называемого квартала или улицы мойщиков (здесь в свое время располагались стихийные автомойки) возле исторического памятника «Ротонда» — территории в границах улиц 45-й Стрелковой Дивизии, Транспортной, Бурденко и переулка Здоровья. Гендиректор АЖИК Сергей Князев рассказал, что участок включает в себя три смежных квартала общей площадью 19,2 га. Из них под жилую застройку запланированы 10,2 га.

Под снос должны пойти 68 малоэтажных многоквартирных домов (16 уже признаны аварийными) общей площадью более 30 тыс. кв. м. Вместо них запланировано 187 тыс. кв. м жилья на 6,2 тыс. человек. На первых этажах должны появиться коммерческие помещения площадью примерно 23 тыс. кв. м. Число машино-мест — 2,7 тыс., из них 1,4 тыс. подземных и 1,3 тыс. надземных.

Под застройку разработаны две концепции. Первая предполагает строительство от 9 до 22 этажей. По второй этажность домов вдоль улиц будет снижена, а внутри квартала увеличена до 30. На территории также расположены детсад на 100 мест и школа на 300 мест. По данным Сергея Князева, в сад по факту ходят 128 детей, а в школу — 198. Проект предусматривает снос детсада и появление двух учреждений во встроенно-пристроенных помещениях на 150 мест каждое. К школе планируется пристройка на 600 человек.

Сергей Князев заявил, что сальдо по проекту может составить около 2 млрд руб., а чистый дисконтированный денежный поток NPV исходя из ставки 17% — порядка 790 млн руб. «Полученный результат может быть передан в бюджет в виде дивидендов либо квадратными метрами построенного жилья и объектами инфраструктуры», — отметил он. Застройщиком готовится выступить само АЖИК. Компания при положительном решении может к 1 августа 2024 года завершить все подготовительные мероприятия.

Однако полного одобрения проект не получил. Александра Гусева удивило желание АЖИК стать застройщиком: «При примерной себестоимости строительства 1 кв. м жилья в 100 тыс. руб. это более 18 млрд руб. инвестиций. Для чего нам тратить такие деньги? Маневренный фонд проще купить в других местах и спокойно им распоряжаться». «Мы можем выступать на подготовительном этапе, а застройщиком быть какой смысл? Надо искать партнеров на проект. Есть на эту территорию потенциальные застройщики? Нужно искать интересантов и понимать, какой для них стимул заходить в проект. Здесь не все однозначно с точки зрения экономики», — отметил господин Гусев.

Губернатора поддержал депутат облдумы и глава строительной компании «Квартал» Дмитрий Лукинов: «Исходя из представленной финансовой модели, без себестоимости паркинга себестоимость 1 кв. м будет 110 тыс. руб. А продается по 120 тыс. Разница всего 10 тыс. Есть ли понимание срока реализации? Возможная прибыль может составлять не более 3%, если проект на семь лет. Это очень рискованная модель». Господин Лукинов также отметил отсутствие экономических расчетов при строительстве подземных парковок. Он попросил обратить внимание на то, что такие паркинги «очень долго продаются». Сергей Князев пояснил, что себестоимость 1 кв. м рассчитана на уровне 70 тыс. руб., на расселение — 90 тыс. за «квадрат». Срок реализации проекта — 15 лет. На расселение к площадям добавлено 30%.

Курирующий строительную отрасль вице-премьер Константин Кузнецов рассказал, что территорию могут разбить на три участка и потенциально на трех застройщиков. Замминистра строительства Илья Климов добавил, что законодательство в области КРТ позволяет привлечь инвесторов в разных формах: «Возможно через классические торги с условием выплаты аренды. Или АЖИК может выступить застройщиком и по аналогии с “Домом.РФ” провести торги».

Мэр Вадим Кстенин отметил, что экономика проекта создана на освоение всего участка: «Мне слабо понятно, как можно тут тремя участками заработать». Губернатор также предложил искать одного партнера или пул инвесторов, но ограничить его сроками. «Важно работать с одним юрлицом», — отметил он. Губернатор подчеркнул, что сам проект строительства нового жилья на этом месте «правильный со всех точек зрения», но требует доработки, особенно в части затрат властей и поиска застройщиков. Два других проекта получили полную поддержку. О них докладывал вице-мэр Сергей Петрин.

Первый касается КРТ в границах улиц Димитрова, Калачеевской и Обручева. Здесь на 12,2 га 27 ветхих домов общей площадью 21,8 тыс. кв. м. Вместо них можно построить 129 тыс. кв. м жилья на 4,3 тыс. человек. Этажность рассчитана от двух до 14. Расселение жилья Сергей Петрин оценил в 3,2 млрд руб. Кроме того, застройщик обязан построить два детсада не менее чем на 280 мест ориентировочной стоимостью 390 млн руб. и благоустроить сквер «Каскад» и бульвар Димитрова примерно за 15-20 млн, а также оплатить проектирование реконструкции школы с 948 до 1,5 тыс. мест (около 40 млн).

По словам вице-мэра, стартовая цена торгов на проект может составить около 100 млн. При этом, подчеркнул Сергей Петрин, уже есть интересант — «Воронеж строй комплекс» Алексея и Игоря Вороновых. Эта компания в первую очередь известна крупными подрядами, в том числе строительством водоподъемной станции №21 за более чем 3 млрд руб., школы и детсада за 764 млн и корпуса оперного театра за 555 млн. Кроме того, господам Вороновым принадлежит застройщик «Свой дом», который получил контракт на предоставление квартир обманутым дольщикам.

Министр архитектуры и градостроительства Андрей Еренков назвал мастер-план проекта одним из самых гуманных с точки зрения встраивания в городскую среду: «Нет ощущения, что здесь пытаются переборщить с экономикой, высотность не запредельная, коэффициент застройки разумный».

В третий проект уже безуспешно пытались привлечь застройщиков. В квартале на 6,3 га по улицам 9 Января, Семилукской, Краснодонской и Малаховского необходимо снести 28 зданий общей площадью 19,5 тыс. кв. м, а вместо них построить дома до 25 этажей на 3

тыс. человек (площадь жилья — 91,1 тыс. кв. м). Изначально застройщиков обязывали возвести детсад на 140 мест и школу на 1,5 тыс. мест.

На первый аукцион никто не заявился. После этого власти увеличили число мест в детсаду до 290, а по школе обязали только оплатить проектирование. Также необходимо организовать пешеходную часть по улице Газовой. По оценке Сергея Петрина, расселение потребует более 3 млрд руб., стройка детсада — около 400 млн. Стартовая цена аукциона предварительно рассчитана на уровне 70 млн против 70,1 млн на предыдущих торгах. Вице-мэр добавил, что проектом уже заинтересовался пул застройщиков, но не раскрыл их. «Жители тоже заинтересованы, они постоянно спрашивают, когда их расселят. Они сами подталкивают нас к принятию быстрых решений»,— добавил он.

Андрей Еренков отметил, что в каждом проекте есть «шероховатости», но на этапах согласования они будут сняты. «Важно не нафантазировать. Наша задача не заработать на КРТ, а убрать ветхий фонд и заместить его нормальным. При этом важна и архитектура, чтобы не получилось безликое панельное жилье»,— резюмировал Александр Гусев.

Александр Прытков