

Хронический схематоз строительного рынка Новосибирска

15.06.2020



МИП комом

В Новосибирске есть работающий в целом неплохо механизм масштабных инвестиционных проектов (МИП). Суть его заключается в том, что застройщик за полученный без торгов земельный участок берет на себя часть социальной нагрузки: выделяет квадратные метры своего жилья городу для переселения туда нуждающихся или вносит средства на счета ЖСК, созданного дольщиками для сдачи долгостроя. Прежде механизм МИП применялся в основном именно для решения проблемы обманутых дольщиков. В целях расселения старого фонда его использовали значительно реже и только на окраинах, рядом с развивающимися микрорайонами. Хотя несколько успешно реализованных договоров уже есть.

В конце прошлого года мэрия впервые предложила на МИП по-настоящему завидный участок: полтора гектара земли на улице Плановой. Взамен расселения девяти ветхих и аварийных домов на улице Вавилова. Здесь будут строить детский сад. То есть участок нужно расселять сразу по двум причинам. Для воплощения задуманного в жизнь требуется больше 2,8 тысячи кв. м жилья. И в мэрии рассчитывали, что выйдет баш на баш – участок на Плановой взамен на расселение девяти домов на Вавилова.

Однако на деле все три участника конкурса предложили варианты, выгодные для себя, но не решающие проблем города. Компания Веры Коноваловой 000 «Новосибирск СтройМастер К» готова была отдать 8,84% от своего проекта жилкомплекса на Плановой (2122,57 квадратов из 24 тысяч кв. м проектной застройки), барнаульское 000 «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» – 8,2% (1230 кв. м из 15 тысяч), а 000 «Специализированный застройщик «Квартал», учрежденное ИК «Стрижи» и Игорем Белокобыльским, – 8,177% (1635,4 кв. м из 20 тысяч).

Хитрее, меньше, выгоднее

По словам Александра Колмакова, замначальника управления строительства мэрии Новосибирска, заявки проходили по формальным критериям МИП, однако не решали главной задачи. То есть сколько предлагаемые застройщиками квадратные метры не позволяли полностью расселить жителей этих самых девяти ветхих и аварийных домов. А при определении победителя и вовсе вышел казус – выиграл, воспользовавшись лазейкой в законодательстве, не тот, кто предложил больше квадратных метров людям, а тот, кто быстрее отдаст – «Квартал» заявил о готовности предоставить свои скучные метры быстрее других – через месяц после подписания договора.

«Всего учитывается три критерия: деловая репутация застройщика (она зависит от объемов сданного жилья за последние два года), процент передаваемых на расселение квадратных метров и срок передачи квартир. Все три компании набрали высший балл по первым двум пунктам, поэтому выиграл «Квартал», в последний момент изменивший срок предоставления квартир с двух лет на один месяц», – объясняет Александр Колмаков.

Он признает, что на старте конкурса никто не ожидал, что кто-то схитрит и самый главный для города критерий – количество квадратных метров под расселение – окажется не у дел. Но схитрили все участники конкурса, заявившись практически по минимальным граням, занизив процент застройки. Колмаков уверен, что на предложенных полутора гектарах земли и 30 тысяч кв. м жилья «не стало бы перебором». И разумная доля от них в размере примерно 10% закрыла бы потребности города.

Но коли этого не произошло, мэрия отказалась всем троим. Юристы обнаружили в проектах «Квартала» и «Строймастера К» отдельно стоящие административные здания, хотя закон о МИПах допускает строительство только жилых домов. Нашли у всей тройки также проблемы с финансовыми документами.

Одновременно, дабы не повторять ошибок, в городе решили изменить процедуру отбора победителей МИПов. Как ожидается, до конца года будет действовать уже новый порядок и можно проводить новый конкурс.

Прибыль, прибыль и еще раз прибыль

Однако с городом не согласился «Квартал», обжаловав отказ в Антимонопольной службе. В УФАС застройщика поддержали, посчитав, что отдельно стоящие нежилые постройки необходимы, поскольку там по проекту предполагалось размещение управляющей компании. В мэрии же считают, что в законе четко прописано: строить в рамках МИПов можно только жилье. И это не случайно. «Земля под отдельно стоящим зданием другого назначения впоследствии может осваиваться под новое жилье, а это вступает в серьезное противоречие с самим смыслом масштабного инвестпроекта», – считает Александр Колмаков.

Ну а за примером того, как с помощью лазеек в законодательстве «осваивается» такая земля, далеко ходить не надо. Достаточно посмотреть, как в микрорайоне «Сад Кирова» фирма «Аркетта Девелопмент», собственники которой (по информации депутата горсовета Дамаева) тесно связаны с собственниками группы компаний «Стрижи», ударно возводит жилой комплекс «Булгаков». Там мэрия выдала землю застройщику целево под возведение спортивного объекта. И застройщик одноэтажную коробочку спорткомплекса даже соорудил. После чего, получив землю в собственность, коробочку эту быстро снес и строит на ее месте многоэтажный «человейник», перегружающий инфраструктуру микрорайона.

Что помешает «Кварталу» после получения земли под нежилой постройкой в собственность по схеме, продемонстрированной «Аркеттой», эту постройку снести и на ее месте водрузить жилую многоэтажку? С которой, кстати, никаких квадратных метров под расселение жильцов аварийных домов уже отдавать будет не нужно? Да ничего не помешает, поскольку эта лазейка в законодательстве

существует до сих пор.

Обжаловал в УФАС отказ мэрии и «Новосибирск СтройМастер К», но компания в числе прочего высказала несогласие и с порядком определения победителя. Фирма заявила наибольшее количество передаваемых на расселение квадратов, но все равно проиграла. «СтройМастер К» считает, что наибольшее количество передаваемых жилых помещений должно быть одним из главных показателей для сопоставления ходатайств. «В противном случае может быть злоупотребление прав со стороны застройщиков, и Новосибирск получит от реализации проекта МИП гораздо меньшее количество жилых помещений, чем мог бы», – заявил представитель компании на комиссии антимонопольного ведомства.

По мнению депутата Заксобрания Новосибирской области Андрея Жирнова, история с этим МИПом очень показательна.

«Часто от владельцев строительных компаний, тех же самых «Стрижей», можно услышать о том, какие они молодцы, что расселяют ветхое жилье. Но скажем откровенно – для них это никакая не благотворительность. Это бизнес. Причем бизнес выгодный. Даже в этой истории застройщики так и не предложили лучшие условия для города и горожан, а лишь всячески хитрили, создавая для себя схему с максимальным количеством барышей. Безусловно, главное для них – это прибыль, прибыль и еще раз прибыль. И отказаться от лишних миллионов им, конечно, очень тяжело. Но с другой стороны, от их жадности страдают интересы всего города. По сути, мы сталкиваемся с попыткой заработать на человеческой беде. Думаю, что изменения в положение о МИП назрели. Законодательство должно отвечать интересам развития Новосибирска и решениям стоящих перед ним проблем, а не помогать «буржуям» зарабатывать сверхприбыли», – считает парламентарий.

Теперь исход этого противостояния зависит от позиции Арбитражного суда, который начнет рассмотрение дела по иску «Квартала» к мэрии Новосибирска уже совсем скоро, 17 июня. Чью сторону примет арбитраж: мэрии Новосибирска, желающей расселить жителей аварийных домов, или застройщика, желающего отдать меньше, а получить побольше, – покажет время. Практика свидетельствует, что быстро такие споры не решаются, а значит пока что точно ясно только одно: и новый садик детям, и новое жилье людям из аварийных домов придется ждать и дальше.

Олег Петров