

Земельный вопрос и инвестиционный ответ

Генеральный план – та «одежка», по которой судят об инвестиционной привлекательности территории

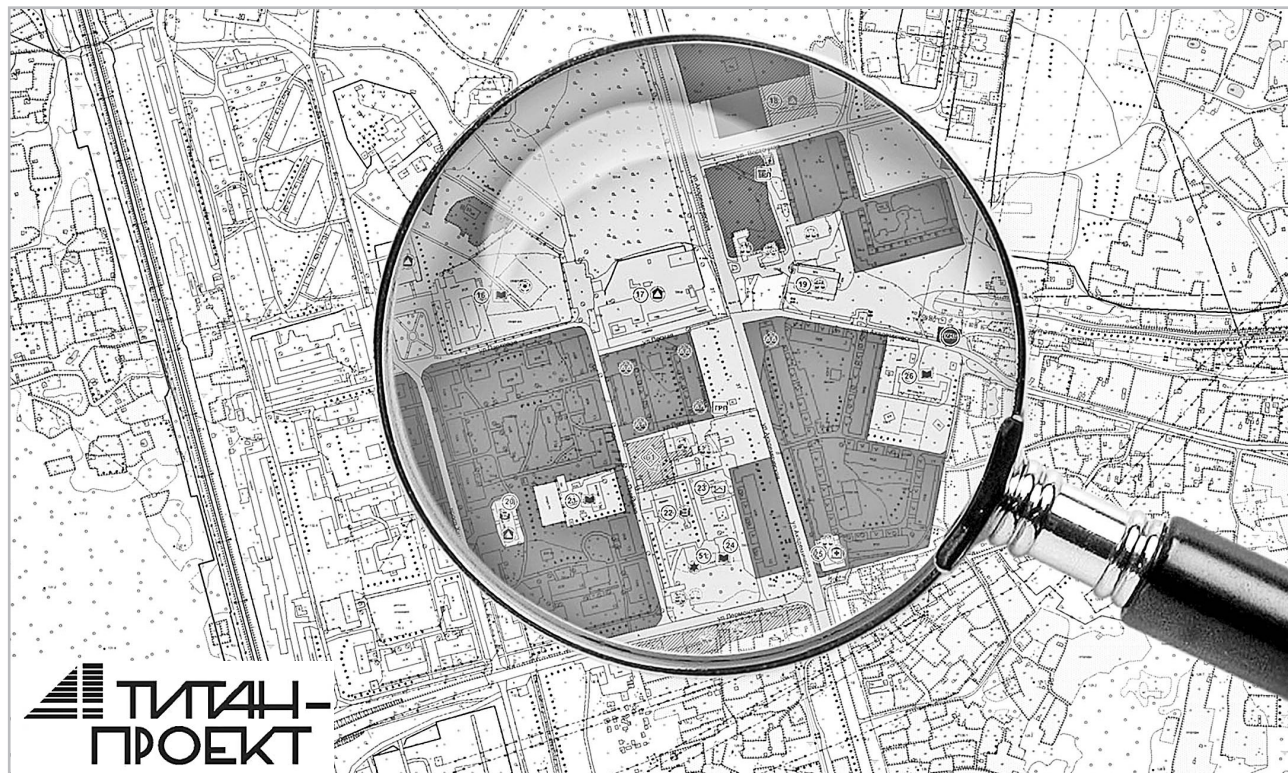
Сергей БОРОВЛЕВ

Развитие территорий в принципе невозможно без частных инвестиций – это аксиома. Конкурентная борьба за инвестора ведется постоянно – это реалии. А в нынешнее непростое как для федерального, так и для местных бюджетов время, когда возможности самоинвестирования регионов и муниципалитетов стали весьма ограниченными, она еще более обострилась. Это – вызов.

Отвечая на него, регионы пытаются обустроить особые экономические зоны, реализовывать масштабные инфраструктурные проекты, развивать у себя индустриальные парки, создавать территориальные кластеры и т.д. И в послании губернатора Тверской области Андрея Шевелёва Законодательному собранию региона привлечение отечественных инвесторов, сохранение объема и количества ежегодно реализуемых инвестиционных проектов с возвратом к динамике роста их числа в среднесрочной перспективе названы приоритетными задачами. Эта работа должна носить более активный характер, подчеркнул глава региона. Нужно искать инвесторов, предлагать им территории, разрабатывать свои пути развития.

Первый шаг в этой работе – разработка и утверждение градостроительной документации территории, претендующей на инвестиции. Именно грамотно составленный генеральный план, включающий в себя интересные для инвесторов позиции, является той самой «одежкой», по которой они встречают инвестиционные предложения регионов и муниципалитетов, судят о серьезности инвестиционных намерений. Соответственно, сам факт отсутствия такого документа – очевидный стоп-сигнал для инвесторов: если уж на территории не проработан ключевой для них земельный вопрос, требующий решения на начальном этапе инвестиций, о чем тогда можно разговаривать дальше?

Почему генплан – это земельный вопрос? Потому что в нем предусмотрено зонирование территории, размещение объектов местного, регионального, федерального значения. Именно в генплане для конкретной территории отражены принципиально возможные варианты использования земли, которые в дальнейшем получают развитие в правилах землепользования и застройки и в документации по планировке тер-



ритории. И чтобы инвестировать в создание любого объекта на земельном участке, необходимо в генплане предусмотреть строительство на этом участке. Генплан также является основным инструментом для изменения категории земель. И, в соответствии с Земельным кодексом, именно органы местного самоуправления уполномочены применять этот инструмент с целью повышения инвестиционной привлекательности территорий и региона в целом.

Группа компаний «ТИТАН» занимается разработкой градостроительной документации уже без малого десять лет. За это время «ТИТАН» выполнил более двухсот работ этого профиля – от схем территориального планирования муниципальных районов до генеральных планов и правил землепользования и застройки сельских и городских поселений.

Не секрет, что сегодня никак не используются огромные площади находящихся в частной собственности сельскохозяйственных земель. Именно эти земли в основном попадают в инвестиционный оборот под строительство жилья, производственных сооружений, объектов туризма и рекреации, для чего в генеральном плане предусматривается их перевод из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов, земель промышленности или земель особо охраняемых территорий и объектов. Таким образом, получается, что серьезные инвестиции приходят на конкретную территорию только после утверждения ее генерального плана. И потому органы местного самоуправления весьма заинтересованы в скорейшей разработке и утверждении ге-

неральных планов своих поселений и их согласовании на региональном «верху» – это позволяет им решить земельные вопросы в пользу инвестора и с учетом интереса территории.

В соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса РФ, генплан поселения утверждается представительным органом местного самоуправления, а решение о подготовке его проекта принимает глава местной администрации.

Разработка качествен-

ного генерального плана – процесс очень трудоемкий и дорогостоящий. Он включает в себя создание цифровой картографической основы на территорию поселения, сбор и анализ исходных данных о территории проектирования, изучение документов территориального планирования муниципального района, субъекта РФ применительно к территории проектирования, создание картографических и текстовых документов проекта генплана и материалов по обоснованию принятых проектных решений. Проект генплана необходимо опубликовать на федеральном интернет-ресурсе. Также предстоит организовать публичные слушания по проекту, пройти процедуру согласования проекта с региональными и федеральными органами исполнительной власти, и т.д. В зависимости от

сложности проекта работа над генпланом может занять от четырех месяцев до года. И на протяжении всего этого периода муниципальные власти и привлеченные ими специалисты работают над генпланом бок о бок.

Понятно, что в данном случае грамотный выбор подрядчика для таких работ – половина успеха. Муниципалитеты нередко прибегают к этой цели к закупке через аукционы, в которых побеждает предложивший минимальную цену. Качество работ при таком подходе остается за скобками. Закономерный результат – в массе своей слабые и малоинформативные проекты генпланов, в принципе не способные заинтересовать инвесторов.

К счастью, имеются в нашем регионе и исключения в виде положительно опыта разработки генпланов. Есть немало поселений, которые провели закупку через открытый конкурс и в итоге смогли привлечь к сотрудничеству грамотных и ответственных разработчиков.

При выборе подрядчика для создания генплана поселения важно думать не только о решении задачи сегодняшнего дня – непосредственной разработке проекта, но и наперед, то есть о жизни после его создания. А она может поставить свои задачи, например, потребуется доработать проект с учетом выявленных в нем недостатков или внести в него коррективы, связанные с появлением у поселения новых инвестиционных возможностей. И потому очень важно, чтобы разработчик проекта, он же консультант, не только принимал активное и непосредственное участие в про-

цессе согласования проекта, но и не исчез с горизонта заказчика через 2–3 года, а то и ранее. А такой сценарий вполне вероятен в случаях, когда исполнитель проекта отбирался на аукционе по принципу «кто запросит меньшую цену»: век компаний-разработчиков, формирующих портфель заказов за счет очевидного демпинга, обычно недолог. Добросовестный же разработчик проекта должен быть всегда на связи с заказчиком, в постоянной готовности подсказать тому возможные варианты решений в конкретных ситуациях, в том числе связанных с инвестиционными проектами, разъяснить их преимущества и предупредить о сопутствующих рисках, связанных с их принятием.

Конечно, и сами муниципальные власти, в свою очередь, не должны в ходе работы над генпланом оставаться в роли пассивного наблюдателя за процессом. Ведь им в перспективе предстоит вплотную работать с этим документом, принимать с его помощью знаковые решения

Органы местного самоуправления весьма заинтересованы в скорейшей разработке и утверждении генеральных планов своих поселений и их согласовании на региональном «верху» – это позволяет им решить земельные вопросы в пользу инвестора и с учетом интереса территории.

в сфере управления территорией. И потому необходимо изначально требовать от подрядчика, без оглядки на его авторитет и все возможные регалии, предоставления широкого спектра информации в генплане, четкости и ясности ее изложения. И впоследствии, опираясь на генплан, грамотно отста-

ивать свои позиции на переговорах с инвесторами, коммерческие приоритеты которого могут в чем-то идти в разрез с интересами территории. Все это означает, что местным властям так или иначе придется повышать собственную градостроительную грамотность, уходя при общении с подрядчиком, инвестором и властями более высоких уровней от дилетантского «скажите, как нам надо» к уверенному «мы знаем, чего хотим».

Учиться всему этому, опять же, лучше под руководством признанных профи с многолетним опытом работы в этой сфере. К таковым, безусловно, относятся специалисты ГК «ТИТАН». Эта группа компаний занимается разработкой градостроительной документации уже без малого десять лет. За это время «ТИТАН» выполнил более двухсот работ этого профиля – от схем территориального планирования муниципальных районов до генеральных планов и правил землепользования и застройки сельских и городских поселений. Ежедневно к его специалистам обращаются муниципалитеты за консультацией в вопросах разработки, изменения, согласования, утверждения, применения и экспертизы градостроительной документации. «Мы высоко ценим такое доверие со стороны наших заказчиков и партнеров», – говорят сотрудники ГК «ТИТАН». – По-другому и быть не может: мы живем на Тверской земле, заинтересованы в ее развитии и благополучии и всегда принимаем живое участие в реализации жизненно важных для муниципалитетов проектов».

За годы успешной практики на градостроительном поприще ГК «ТИТАН» нарабатала собственные рецепты по повышению эффективности процессов территориального планирования на всех стадиях. В том числе – на стадии со-

гласования генплана. Как показывает практика, для муниципалитетов нашей области этот этап в силу целого ряда причин (в том числе слабого понимания, насколько широко реальные полномочия, данные им законодательством) оказывается наиболее проблемным, и «ТИТАН» всегда готов прийти на помощь. ①