Максим Доронин, руководитель управления инвестиционного развития, земельно-имущественных отношений и информационного сопровождения АО «Мосинжпроект»

Добрый день уважаемые коллеги, дамы и господа! Сегодня меня пригласили рассказать даже не столько про «Мосинжпроект», сколько про опыт реализации в Москве крупных градостроительных проектов.

Наверное, для начала нужно сказать, что такое крупный градостроительный проект, потому что в законодательной практике и в обиходе в принципе уже достаточно давно прижилось выражение «комплексное развитие территории», а вот понятие «крупный градостроительный проект» широкой общественности оно не известно.

Крупный градостроительный проект – это территория, на которой планируется застройка порядка более одного миллиона квадратных метров, причем это не только жилье и там общественные функции. Это и различные социальные объекты, и спортивные, и больницы и тому подобное. Объекты инженерной инфраструктуры и прочее.

Далее. Какие основные показатели эффективности могут быть по крупным градостроительным проектам? В первую очередь, это успешная интеграция в существующую городскую среду, обеспечение единой архитектуры по всей застройке, как правило это не обязательное, но желательное условие, чтобы мы не получили такой набор «шанхаек» в плохом смысле этого слова.

Наверное, это в том числе повышение эффективности расходования бюджетных средств, ну и повышение привлекательности территорий для бизнеса. В чем повышение привлекательности для бизнеса? Вот представьте себе у нас есть территория – дальше мы будем об этом более подробно говорить – площадью 200 гектаров и город принимает решение что мы хотим эту территорию активно развивать. Я, например, как представитель девелоперской компании буду очень внимательно смотреть на эту территорию. Поэтому крупные градостроительные проекты должны создавать для застройщика благоприятную среду.

А за счет чего она создается? А за счет того, что город обеспечивает эту территорию необходимой инженерной инфраструктурой, обеспечивает транспортную доступность этой территории, создает там какие-то объекты социальные, тем самым облегчая инвестору жизнь.

Так было по нескольким нашим площадкам, я сейчас отдельно расскажу. Какие у нас в принципе этапы проходит крупный градостроительный проект? В первую очередь, это разработка градостроительной документации и последующее ее утверждение, это разработка комплексной схемы инженерного обеспечения, это проектирование и строительство опережающими темпами инженерии, больше дорожной сети, возможно даже социальных объектов, это строительство общественных дворов и жилых прочих объектов, ну и последующая их эксплуатация.

На сегодняшний день, в свою очередь успешная реализация крупных градостроительных проектов, я подчеркиваю – успешная, она приносит в том числе и свои плоды, а именно что получается. Город получает развитие каких-то отдельных городских пространств, которые раньше либо плохо использовались, либо неэффективно никак не использовались. Город получает новые рабочие места. Город получает какие-то новые зоны притяжения, ну и соответственно увеличение притяжения налогов в городской бюджет.

Давайте перейдем уже к практической части, активно развиваются три площадки крупных градостроительных проектов. Это Мнёвниковская пойма, это московская площадка завода Хруничева, это Административный центр вблизи поселка Коммунарка. Это большие проекты. Общая площадь их территорий составляет порядка 973 гектаров. Там строятся не только объекты жилищной инфраструктуры, но и всевозможные социальные объекты, спорткомплексы, какие-то зоны притяжения, потом покажу какие другие объекты. На создание всей инфраструктуры выделяется порядка 466 миллиардов рублей бюджетных средств, более 600 миллиардов рублей внебюджетных инвестиций. По окончанию строительства, по окончанию расчетного периода до 2030 года будет создано там в общей сумме порядка 225 тысяч рабочих мест и в сумме планируется увеличение налоговых поступлений где-то на 289 миллиардов рублей. Достаточно такая амбициозная задача. И по всей этой скажем так глобальной территории… всей этой территорией необходимо управлять.

Как в классической теории управления проектом для достижения целей задач необходимо разрабатывать структуру управления, и это возможно, когда у тебя есть какой-то единый орган или группа людей или какая-то организация, которая несет ответственность за вот эти проекты, группы проектов. Нужна команда, команда управления проектом. Иначе, когда на этой территории будет сражаться отдельное количество застройщиков, количество государственных органов и так далее, здесь как правило будет большое количество сложностей, большое количество проблем.

В Москве этот принцип управления территорией реализован путем создания института операторов развития территорий крупных градостроительных проектов. Что из себя представляет… Это организация, группа людей, которые работаю в этой организации, которая выступает координатором всех участников этого проекта, которая между собой этих участников сводит, которая решает какие-то технические вопросы, которая решает организационные вопросы, которая в какой-то степени контролирует этих участников проекта, которая принимает решение по оптимизации технической, в то числе по оптимизации финансовой, по оптимизации расходов бюджета и так далее. Определяет в какой-то степени очередность строительства тех или иных зон. Ну т.е. выступает конкретным каким-то лицом, которое территорию эту всю между собой скажем так разводит. Этот самый оператор по большому счету как я уже говорил связующее звено, одно окно.

И по всем трем территориям, про которые я говорил ранее, по всем этим трем территориям в Москве операторам выступает АО «Мосинжпроект». В данном случае выбор «Мосинжпректа» как компании оператора он, наверное, не случаен. Потому что один из крупнейших органов России и номер один из подрядчиков в Москве, более 60 лет на рынке, ну и в общем там портфель проектов. Ну и в общем там у нас, у моей команды есть достаточно большой опыт.