ИЗ АРХИВА ФУТБОЛЬНОГО КЛУБА "ФОРВАРД"

На этом пустыре планировалось построить современный спортивный комплекс.

Мечта резидента

или почему во Владивостоке на улице Татарской, 38 не построили современный спортивный комплекс

В сентябре 2017 года, накануне старта очередного Восточного экономического форума, вице-губернатор Приморья по вопросам здравоохранения, социальной сферы, физической культуры и спорта Павел Серебряков в интервью корреспонденту ТАСС красочно описал перспективы "развития физической культуры и спорта в Приморском крае" в рамках одноименной государственной программы, ориентированной на 2013-2020 годы.

По его словам, до конца 2019 года планировалось построить пять крытых ледовых катков - в Арсеньеве, Дальнегорске, Лесозаводске, Находке и Уссурийске. И все это в рамках вышеназванной государственной программы. В Уссурийске, кстати, уже действует один ледовый дворец, построенный при губернаторе Сергее Дарькине, большом поклоннике футбола и хоккея.

Но, как стало известно вашему корреспонденту, строительство пяти крытых катков в Приморье под угрозой срыва из-за отсутствия проектно-сметной документации. Хотя деньги на строительство ледовых дворцов заложены в краевом бюджете.

Футболисты есть, играть негде

Во Владивостоке в 2018 году тоже должны были сдать в эксплуатацию спортивный комплекс, с футбольным полем с трибунами на 1300 человек, крытой хоккейной коробкой, беговой дорожкой, универсальным стадионом с возможностью проведения игр по волейболу, баскетболу, теннису, детским городком с аттракционами, административными зданиями и даже гостиницей для спортсменов на 20 номеров. Современная спортивная база в Советском районе краевого центра на улице Татарской, 38 дополняла программу "Развитие физкультуры и спорта в Приморском крае на 2013-2020 годы". Ее планировало построить ООО "Форвард" - резидент свободного порта Владивосток. Будущий спортивный комплекс даже анонсировался на сайте министерства РФ по развитию Дальнего Востока в октябре 2017 года. И засветился в некоторых приморских СМИ.

В свое время Игорь Пушкарёв, будучи главой администрации Владивостока, резонно поддержал проект компании "Форвард". Мол, в соседнем Уссурийске семь стандартных стадионов, где жители играют в футбол и занимаются другими видами спорта. А в столице Приморья только два: "Юность" на улице Овчинникова и на Седанке. И оба в убитом состоянии, там нет ни раздевалок, ни туалетов.

Стадион "Динамо", где тренируется футбольная команда "Луч-Энергия", и пришкольные стадионы не в счет. Первый - закрыт для любительского футбола, вторые - нестандартных размеров. Они подходят только для мини-футбола. И то не все. Есть еще стадион "Строитель", но его эксплуатируют бейсболисты.

Между тем, сегодня во Владивостоке существуют ПЯТЬ (!) любительских футбольных лиг. В каждой - по 10 команд в среднем по 20 человек. Это целая армия спортсменов-любителей, которым надо где-то тренироваться и проводить соревнования. А с этим-то как раз проблема. Можно, конечно, организовывать чемпионаты в спортивном комплексе "Олимпиец", что в последнее время и делается. Но футбол любит небо над головой и зеленую траву на поле.

Получить землю без торгов

По словам директора компании "Форвард" Дмитрия Титкова, выбранный для реализации проекта земельный участок на улице Татарской, 38 по своему назначению позволял вести строительство спортивных объектов. На площади более 41 тысячи кв. метров предполагалось создать инфраструктуру для полноценного отдыха молодых спортсменов, плюс рекреационные и парковочные зоны. Местные инвесторы, любители футбола и хоккея, планировали вложить в социально значимый проект более 60 млн рублей. Запуск спортивной базы гарантировал появление более 20 новых рабочих мест. А это уже налоги в местный бюджет.

В интервью, опубликованном на сайте министерства РФ по развитию Дальнего Востока, директор ООО "Форвард" рассказал, что "строительство нового комплекса окажет содействие развитию спортивной инфраструктуры в регионе. Основной аудиторией комплекса станут дети, занимающиеся спортом. Площадка позволит организовать не только отдых и тренировочный процесс, но и круглогодичное проведение соревнований".

Дмитрий Титков полагал, что, получив статус резидента свободного порта, компания "Форвард" сможет воспользоваться преференциями особого экономического режима для эффективной реализации проекта, гарантированные законом. В том числе, получить земельный участок под застройку без торгов.

Никто на участок не посягал

...На календаре конец декабря 2017 года. Но на земельном участке на улице Татарской, 38, где должен возводиться спортивный комплекс, тишина и бурьян. И еще горы мусора, который сюда свозят недобросовестные горожане. В таком же девственном состоянии эта территория, принадлежащая муниципалитету, была три года назад, когда Титков стал заниматься оформлением этого участка земли площадью 7 га, который на тот момент никому не был нужен. Он написал заявление в Управление муниципальной собственности Владивостока (УМС) с просьбой предоставить ООО "Форвард" в долгосрочную аренду этот бесхозный клочок земли. И получил отказ, оказалось, что данная территория сформирована так, что некоторые ее участки попали под запретные "красные" линии. Поэтому ее нельзя ни в аренду сдать, ни вообще как-либо использовать. Для какой надобности это было сделано, неизвестно.

Но выход из тупиковой ситуации был найден. По заявлению Титкова (на тот момент компания "Форвард" еще не была резидентом свободного порта Владивосток), желанный земельный участок был сформирован заново. После чего образовалось два участка: один площадью 4 га, другой - 0,8 га. "Красные линии" остались за бортом.

По счастливому совпадению, в декабре 2015 года Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, с одобрения губернатора Приморья Владимира Миклушевского, принял Акт определения кадастровой стоимости земельных участков, используемых под стадионы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, тренажерные залы, бассейны и другие спортивные объекты (зона Р-2). Этот документ устанавливал пониженный коэффициент стоимости данных участков в размере 605,23 рубля за кв. метр. На круг общая площадь земельного участка составила 24 млн рублей, что очень даже устраивало компанию "Форвард".

И, поскольку в аренде Титкову отказали, оставалось дождаться аукциона по реализации вожделенного клочка земли, который дважды объявлялся в 2016 году. И дважды срывался, поскольку никто, кроме компании "Форвард", на эту территорию не посягал. Как оказалось, до поры до времени.

Изменился коэффициент - земля подорожала

Конкурент у Дмитрия Титкова появился, когда он оформлял соглашение с АО "Корпорация развития Дальнего Востока" (АО "КРДВ") об осуществлении ООО "Форвард" деятельности резидента свободного порта Владивосток.

Вторым претендентом на участок земли на улице Татарской, 38 была строительная компания, также будущий резидент порто-франко, специализирующаяся на возведении офисных зданий и многоэтажных домов. Только конкуренту "Форварда" не подходил вид разрешенного использования данного земельного участка.

После чего УМС Владивостока приостановило торги и по просьбе АО "Корпорации развития Дальнего Востока" изменило вид разрешенного использования этой территории. Имеет право, как собственник земли *(в распоряжении редакции копии соответствующих документов. - **Авт.**)*. Так в перечне спортивных объектов, которые разрешено устанавливать в рекреационной зоне Р-2, появились "яхт-клубы, лодочные станции". Это было нелогичное решение: от самой крайней точки земельного участка до уреза воды более 150 метров, и между ними проходит дорога.

Между тем, это обновление автоматически повлекло за собой сбой в программе Кадастровой палаты и, как следствие, аннулировало вышеназванное Постановление департамента земельных и имущественных отношений, подписанное Владимиром Миклушевским в декабре 2015 года. Но это еще не все. На прежние позиции вернулся коэффициент кадастровой стоимости земель. Напомним, если ранее он равнялся 605,23 рублей за кв. метр, то сейчас стал 5000 рублей. То есть увеличился почти в десять раз! Автоматически взлетела и кадастровая стоимость земельного участка - с 24 млн рублей до 288 млн рублей!

Об этих неподъемных новшествах директор компании "Форвард" узнал, когда стал готовиться к третьему аукциону, как он полагал, завершающему. Но после повышения кадастровой стоимости земельного участка Титков отказался от участия в аукционе.

Выдачу документов тормозили намеренно?

Третий аукцион состоялся за две недели до получения компанией "Форвард" статуса резидента свободного порта Владивосток. В торгах участвовало два претендента на земельный участок. Победителем стала строительная компания - конкурент "Форварда". На первый взгляд, здесь все по-честному: победил сильнейший, а город получил от аукциона свои дивиденды.

Но у Дмитрия Титкова остался на душе осадок. Он резонно полагает, что вполне мог бы стать владельцем земельного участка на улице Татарской, 38 и без торгов, если бы чиновники в "Корпорации развития Дальнего Востока" вовремя выдали ему подписанное Соглашение резидента свободного порта Владивосток, а не растянули бы эту процедуру больше чем на месяц. Случайно это произошло или намеренно, одному богу известно. Между тем, согласно п. 33 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, резидент свободного порта Владивосток имеет право на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов. Однако УМИ Владивостока безосновательно отказало компании "Форвард" в предоставлении данного земельного участка и послало резидента на торги.

Чем эта история закончилась, мы уже знаем. Но, по всему видно, что это еще не финал.

Как мы уже рассказывали, земельный участок, выбранный Дмитрием Титковым для реализации социального проекта, расположен в зоне отдыха, спорта, туризма и развлечений (зона Р-2), где узаконено строительство спортивных объектов.

Однако есть информация, что, согласно проекту генерального плана Владивостока, разработанного ООО "ИТП Град" в 2017 году, не исключено изменение назначения "спорного" земельного участка на улице Татарской, 38. То есть, из зоны Р-2 его хотят "перепрофилировать" в зону СН-5 ("Зона озеленения специального назначения"), которая не предусматривает какое-либо ведение хозяйственной деятельности. Читай, строить здесь нельзя. Отсюда вопрос, тогда для какой надобности строительная компания выкупила на аукционе этот земельный участок? Нет ли здесь подводного камня, который мы не видим?

И еще, если в новом году на этом участке, по просьбе все того же АО "КРДВ", муниципалитет вдруг установит, к примеру, зоны Ж-2, Ж-3 или Ж-4 ("Жилые зоны, предназначенные для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности"), то тогда жителям Владивостока о развитии спорта останется только мечтать. И сожалеть о несостоявшемся современном спортивном комплексе.

Сергей КОЖИН.