

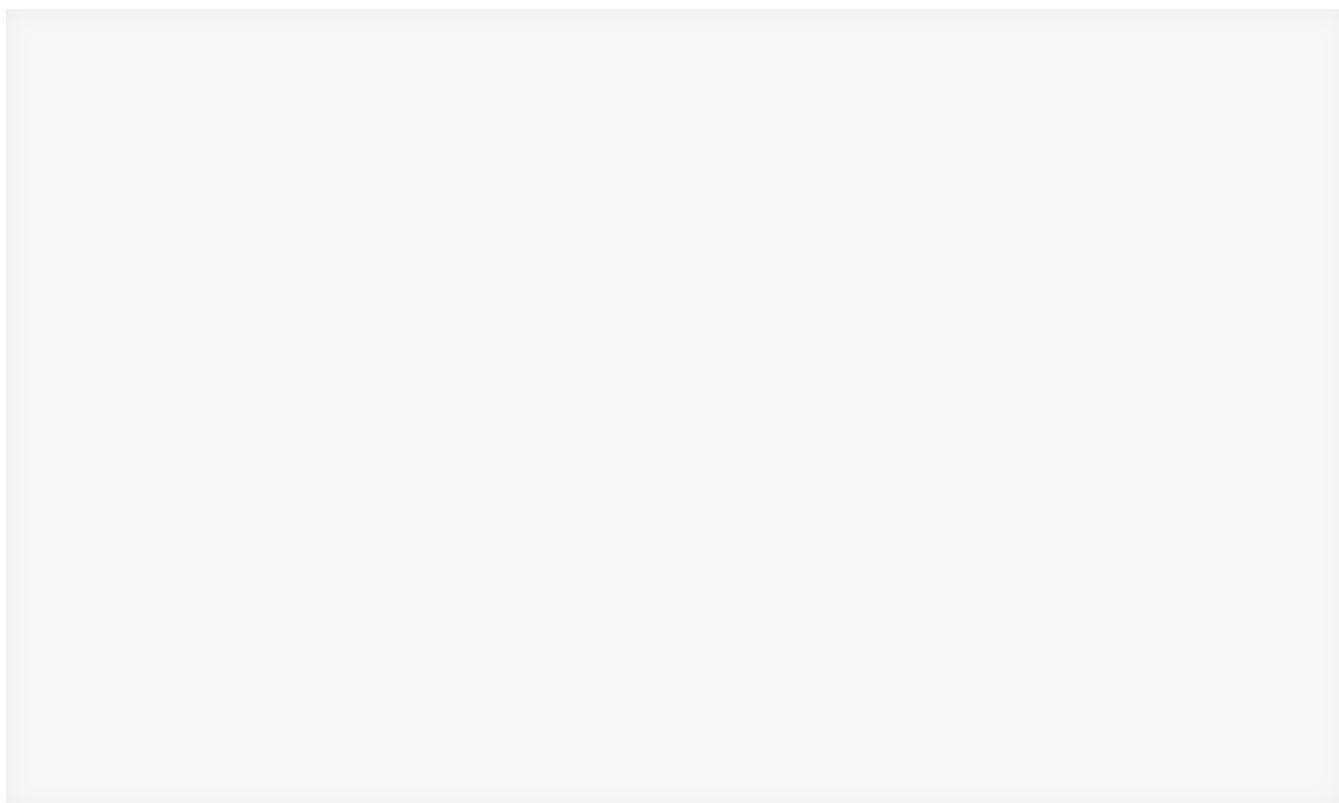
# Бусы для аборигенов: как правительство Бурятии отдало центр Улан-Удэ московскому девелоперу «ПИК»

Феноменальный рост доходности при строительстве и перепродаже новостроек в столице Бурятии Улан-Удэ, вызванный льготной ипотекой ДФО, стал триггером для реализации весьма странных схем на самом дорогом земельном участке города. Меня как журналиста привлек внимание громкий судебный процесс в Арбитражном суде РБ.

В чем смысл вопроса. В 2018 году предприниматель купила в Улан-Удэ здание магазина на улице Смолина, 65, которое находилось в весьма плачевном состоянии. Провела капремонт и открыла в нем несколько магазинчиков. После чего передала этот небольшой торговый центр в управление своей дочери. И все было хорошо, бизнес развивался, пока на горизонте не появились тучи...

Существует легенда, как ушлые голландские колонисты купили у индейцев США остров Манхэттен за стеклянные бусы. Это стало самой выгодной инвестицией в мире: земля центра Нью-Йорка сплошь застроена небоскребами. С тех пор технологии прикупа земли под жилищного строительства многократно видоизменялись, но суть осталась неизменной. Когда происходит спайка крупного бизнеса с чиновничеством, местным аборигенам достаются за землю те же стеклянные бусы. Причем с административным прессингом и судами.

Такой вот местный Манхэттен, живописная, вытянутая вдоль набережной Селенги территория в 65,2 гектара земли в 2023 году была отдана правительством Бурятии московскому девелоперу «ПИК» для строительства небоскребов. Последний создал некое ООО «Специализированный застройщик «Пик Байкала» и намерен хорошо заработать на продаже и аренде коммерческих площадей в центре города (200 тысяч квадратных метров только одних квартир). Плюс коммерческие площади – это магазины, торговые центры, кафе и другое.





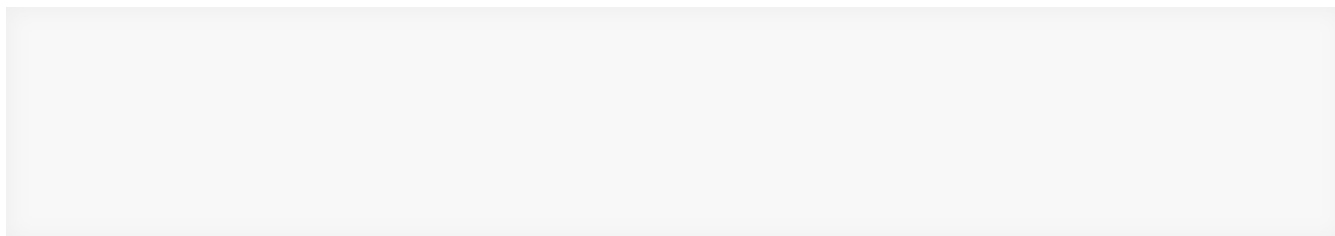
ошибемся, если оценим стоимость проекта в пять миллиардов рублей, которые девелопер может «поднять». При этом стоимость подводки инженерных коммуникаций, сноса и расселения легла на плечи бюджета. Очень выгодная схема, которую организовали для москвичей местные власти.

И ладно бы отдали землю по обычной схеме инвестирования, когда девелопер берет на себя расселение. Схема была не идеальной, но рабочей. Да собственники освобождаемой под застройку земли продавали свои земельные участки задорого. А местные застройщики, имея сверхрентабельность, выкупали землю и строили. Для москвичей же в 2023 году организовали новую, выгоднейшую схему. Обозначив ее под помпезным названием: «Постановление Правительства РБ №617 «О решении о комплексном развитии территории жилой застройки центральной части г. Улан-Удэ».

Указанным Постановлением в границы КРТ включен в том числе и небольшой торговый центр по улице Смолина, что не могло не радовать владельца здания. Ведь это воспринималось как возможность развития, предполагало новое грандиозное строительство в партнерстве с государством, заключение некоего соглашения о сотрудничестве, где предприниматель готов был участвовать и земельным участком, и вложением денежных средств.

Вместо диалога с предполагаемым застройщиком, у собственника торгового центра начинаются проблемы: регулярные отключения электроэнергии, аварии на линии водопровода и т.п. Из-за чего пришлось купить дорогостоящий генератор и решать проблемы с обеспечением здания водой! Начались регулярные звонки от предприимчивых риелторов с предложением за недорого продать помещение. Вообще, классические рейдерские методы по принуждению.

Мы решили разобраться, почему это происходит и вот что выяснилось. Правительство РБ заключило договор с ООО «Специализированный застройщик «Пик Байкала» (номинальный застройщик), которым уже предусмотрено будущее изъятие земельного участка под возведение 16-этажного здания. И застройщик берет обязательство самостоятельно осуществить переговоры с собственниками (правообладателями) объектов нежилого назначения, планируемых к изъятию, по вопросу перехода прав на имущество.





Обязательство застройщиком успешно игнорируется, вместо него заявлено ходатайство Правительству РБ о принудительном изъятии у предпринимателя земельного участка вместе с расположенным на нем зданием.

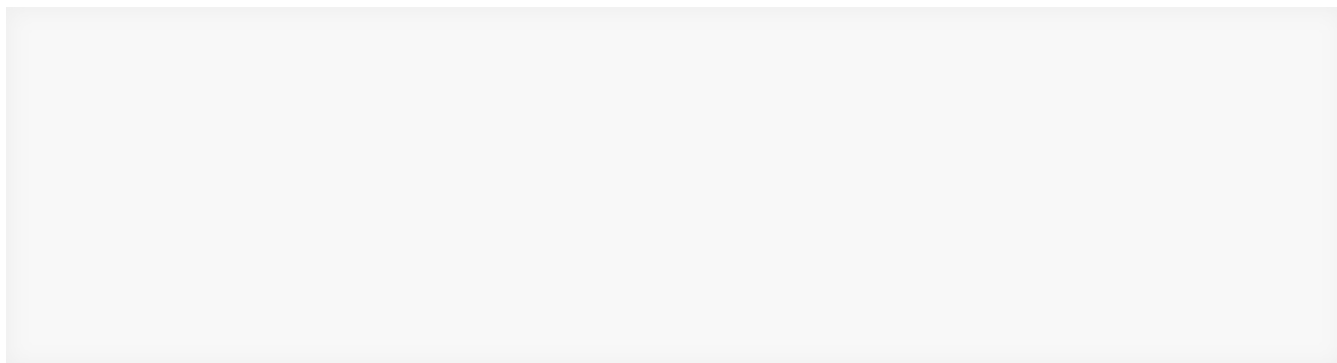
Опираясь на ходатайство и Постановление № 617 4 августа 2024 года Правительство РБ вместо заключения предполагаемого соглашения о сотрудничестве с предпринимателем выносит весьма скандальное распоряжение № 660-р «об изъятии для государственных нужд Республики Бурятия».

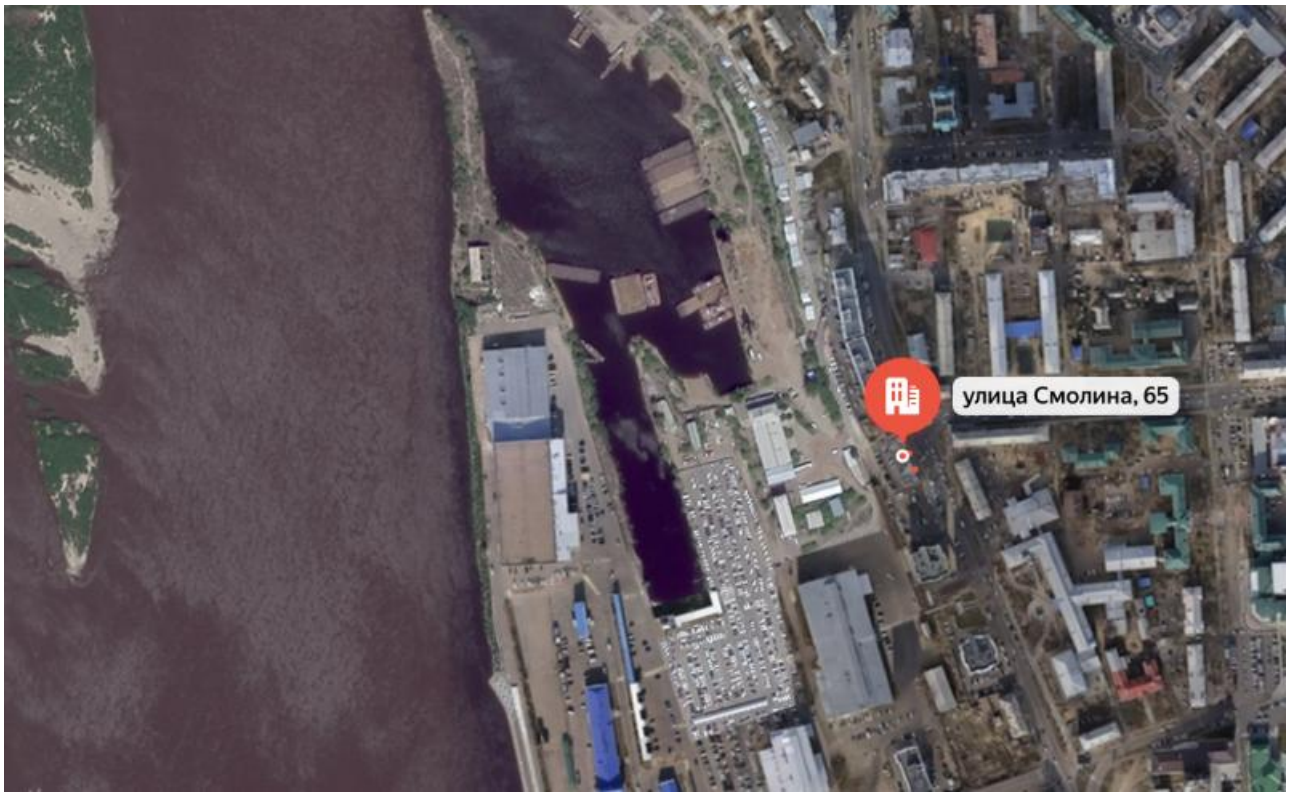
Прикрываясь «государственными нуждами», чиновники начали изымать земельные участки у собственников земли. Причем по якобы «независимой оценке» стоимости земли, весьма выгодной для чиновников (дорого не заказывали).

Потрясающая схема отъема земли и недвижимости! Никакого диалога, никаких предложений. Нам понравилась ваша земля, мы ее включили в программу, оценили как нам выгодно, получите бусы и проваливайте! Спасибо вам!

Кстати странно, что архитекторы проекта наплевали на исторические традиции центра Улан-Удэ-Верхнеудинска, где выше трех этажей ничего не строилось. И небоскребы в исторической части города никто ранее не строил, это неслыханная наглость и уничтожение исторического центра с его исторически сложившейся малоэтажной застройкой.

Но здесь есть и подводные камни. Этот район переодически затопляемый. Грунты не выдержат многоэтажной нагрузки и поплывут. Чтобы убедиться в этом, достаточно заглянуть весной в подвал любого здания в этом районе – везде сырость, плесень, от грунтовых вод не спасает никакая изоляция.





Возвращаясь к «государственным» нуждам. Напомним, что под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности государства, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств РФ, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения). И невозможно установить каким образом возведение многоквартирного дома ПИКа будет способствовать достижению интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества?

Согласно статье 49 Земельного кодекса РФ, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется только в исключительных случаях и только по определенным основаниям, связанным с выполнением международных договоров, строительством объектов федеральных энергетических систем, автомобильных и железных дорог, АЭС, космических объектов, систем объектов энергетических систем регионального значения, систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения. Высотка девелопера ПИКа никоим образом не подходит под эти критерии. Просто бизнес, ничего государственного!

**Фактически, речь идет об изъятии имущества у одного субъекта предпринимательской деятельности с целью передачи другому субъекту, который будет получать прибыль от реализации квартир в многоквартирном доме.**

Просто для сравнения: недавно губернатор Забайкальского края и пять промышленных партнёров подписали соглашение о сотрудничестве по реализации инвестпроекта строительства межвузовского кампуса в столице региона.

Часть финансирования для строительства планируется привлечь за счет бюджетных средств, но поддержка бизнеса тем не менее составляет больше трех миллиардов рублей.

Проект предусматривает возведение учебного корпуса, технопарка, ИТ-парка, конгрессно-выставочного комплекса, общежитий и спортивных объектов. Таким образом, повышается качество образования в регионе, а промышленники закрывают дефицит кадров.

На наш взгляд это очень хороший пример партнерства государственной власти и бизнеса. Бурятия такими примерами похвастать не может. У нас интересную землю правительство может просто «изъять», а партнерство с бизнесом получается пока только в виде подарков городской земли и коммуникаций москвичам. А местный бизнес идет в суд, поскольку предусмотренные законом основания для изъятия земельного участка для государственных нужд отсутствуют.

А пока суд да дело, возникает вопрос: почему правительство РБ, подписавшее распоряжение об изъятии земли, игнорирует необходимость диалога с местными предпринимателями в угоду интересам московских структур? И как долго Бурятия будет «развиваться» в ущерб собственному населению и бюджету?

Добавим, что и расселение граждан из «зоны ПИКа» проходило крайне некрасиво. Одни граждане сносимых домов получили по 65 тысяч рублей за квадрат, а более строптивные жильцы – по 130 тысяч рублей за квадрат. Сейчас мы собираем информацию о том, как граждане распорядились теми небольшими «бусами», которые им выдали при отселении и к этому вопросу мы вернемся в ближайшее время.

Автор: Фокс Смит © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ПОЛИТИКА, БУРЯТИЯ 👁 14993 10.03.2025, 05:59  
🔖 57

URL: <https://babr24.com/?IDE=274446> Bytes: 9217 / 8798 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:*

[bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)



Автор текста: **Фокс Смит**, журналист.

На сайте опубликовано **134** текстов этого автора.

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: equatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)