

На следующий день, как и планировалось, Чжуан Суань отправился на встречу в административный комитет. Его сопровождали Бай Юйсянь и группа специалистов из проектного отдела.

В прошлый раз с чиновниками из комитета он пересекался лишь на земельном аукционе, проходившем в банкетном зале отеля, а не в этом строгом, неприметном здании. К тому же тогда Чжуан Суань с головой ушел в чистый восторг от возможности мгновенно спустить целый миллиард, поэтому не обратил внимания на окружающих.

К счастью, особый помощник Бай проявил предусмотрительность. Он заранее разузнал всё о руководстве комитета: кто какую должность занимает и за какие вопросы отвечает. Всю дорогу до места Юйсянь неустанно посвящал босса в эти детали.

Как выяснилось, ни глава администрации, ни партийный секретарь не имели профильного образования в сфере строительства или градостроительства — оба пришли из сферы экономики и государственного управления. А вот среди молодых кадров выделялся выпускник факультета промышленного и гражданского строительства Университета Q по имени Ду Хуа. Он окончил вуз на несколько лет раньше Бай Юйсяня и уже успел зарекомендовать себя как перспективный специалист. В комитете Ду Хуа считался главным техническим экспертом, так что даже вышестоящие чиновники прислушивались к его мнению, когда дело касалось градостроительных тонкостей.

Юйсянь поднял университетские связи и раздобыл личный номер Ду Хуа. Правда, произошло это лишь поздно ночью, а беспокоить человека в столь нескромный час Бай не решился.

Дождавшись утра, Юйсянь отправил Ду Хуа короткое сообщение: представился, указал место работы, намекнул на университетское братство и вежливо выразил надежду на будущие консультации по профессиональным вопросам. Это был упреждающий ход. Если условия комитета окажутся чересчур суровыми, Бай Юйсянь рассчитывал использовать статус выпускника одного вуза, чтобы встретиться с Ду Хуа тет-а-тет и найти компромисс.

Впрочем, посвящать Чжуан Суаня в свои приготовления помощник не стал — в конце концов, они даже не виделись, да и расчет мог не оправдаться.

Однако едва делегацию проводили в переговорную, интеллигентный молодой человек в очках сам шагнул навстречу помощнику:

— Младший брат Бай? Неужели ты?

Юйсянь взгляделся в его лицо:

— Старший брат Ду?

В памяти Бай Юйсяня этот человек не отпечатался, но Ду Хуа, похоже, его помнил. Выпускники Университета Q, оставшиеся работать в Императорской столице, часто навещали родные стены. Особенно те, кто ушел на госслужбу: их регулярно приглашали читать лекции, делиться опытом и вдохновлять студенческую молодежь.

В студенческие годы Юйсянь не пропускал подобных встреч, с интересом слушая истории успеха. Память у него была цепкая, и он точно знал, что на выступлениях Ду Хуа не присутствовал. Значит, тот либо видел его на каком-то мероприятии, либо просто решил продемонстрировать расположенность, чтобы навести мосты.

Такое наигранное радушие со стороны чиновника заставило Юйсяня насторожиться. Если администрация проявляет подобную пылкость, дело нечисто. Неужели пытаются загладить вину за какую-то подлянку?

— Специальный помощник Бай, вы знакомы? — между делом поинтересовался Чжуан Суань.

Про себя же юноша озадаченно подумал: выпускники их вуза сплошь и рядом занимали высокие посты, а связи между выпусками помогали быстро обмениваться информацией. Но лучше бы этим двоим быть шапочными знакомыми. Не дай бог этот помощник решит ему «помочь»!

Когда участники расселись за столом, глава комитета произнес дежурную приветственную речь, после чего передал слово представителю профильного отдела.

Суть проблемы заключалась в следующем: прямо по соседству с участком, выкупленным компанией «Вечные Века», располагался еще один надел. На этой неделе Бюро планирования внезапно пересмотрело градостроительный план. Изначально землю под коммерческую застройку планировали выставить на торги позже, однако теперь её бесцеремонно урезали, превратив в парковую зону шириной в двести метров и площадью свыше тридцати тысяч квадратных метров. С трех сторон участок граничил с автодорогами, и лишь одной примыкал к земле Чжуан Суаня.

Переосмыслив концепцию района, Бюро планирования утвердило зеленое пятно всего пару дней назад. Естественно, у городских служб бюджет на этот год давно сформировали, и средств на благоустройство не предусмотрели. При этом прилегающая дорога должна была стать крупной магистралью, и откладывать работы до следующего финансового года муниципалитет не хотел. А раз «Вечные Века» всё равно собирались разворачивать стройку, чиновники решили: почему бы не заставить застройщика облагородить территорию за свой счет?

Обычно обязательства по созданию городских парков прописываются прямо в инвестиционном контракте при покупке земли. Но Чжуан Суань сработал слишком оперативно: выложил всю сумму наличными без привлечения банковских кредитов, договор быстро подмахнули, а деньги давным-давно поступили на счета администрации. Втиснуть пункт о парке в готовые документы чиновники просто не успели.

Слушая сбивчивые объяснения, Бай Юйсянь понимал: комитет осознавал всю неловкость ситуации и откровенно пытался повесить на компанию «Вечные Века» социальную нагрузку. Разумеется, они сладко пели о том, что застройщику разрешат включить парковую зону в единый ландшафтный ансамбль жилого комплекса, а когда-нибудь потом, когда город изыщет средства, муниципальные службы с благодарностью примут объект на баланс.

Чжуан Суань всё это время слушал с вежливой улыбкой. Наконец настала пора озвучить решение. Юноша внезапно вскинул руку:

— Пойдите!

Руководство комитета моментально изменилось в лице. Неужели Маленький господин Чжуан раскусил их замысел и сейчас наотрез откажется от убыточной кабалы?

Даже Ду Хуа занервничал и стал делать отчаянные знаки Бай Юйсяню, умоляя того вмешаться. Мол, не стоит публично портить отношения с начальством — любой вопрос можно уладить кулуарно, главное не доводить до скандала на глазах у всех!

Юйсянь бросил взгляд на шефа, но сделал вид, что не заметил знаков сокурсника. Он не стал останавливать Чжуан Суаня.

Расклад был шит белыми нитками: строить парк для города за свой счет — это не только колоссальные прямые затраты, но и заморозка капитала. А ведь потом территорию придется отдать администрации! Компания потратит кучу сил, попадет под жесткий контроль проверяющих органов, а взамен не получит ровным счетом ничего.

Они что, принимают Маленького господина Чжуана за наивного юнца? Земля куплена на законных основаниях, выплачена до последнего юаня, налоги предприятие платит исправно. Неужели чиновники тянули с налоговыми документами лишь для того, чтобы всучить им эту кость?

Вывалить новые требования без предварительного предупреждения, устроить эту «вечеринку в Хунмэне» и рассчитывать, что застройщик проглотит обиду? Если уступить сейчас, комитет и дальше продолжит выкручивать им руки по любому поводу.

Главный архитектор Чжоу Фань, хотя и была далека от чиновничьих интриг, тоже почувствовала наглость администрации. Отец рассказывал ей, что Бюро планирования всегда заранее согласовывает подобные проекты с комитетом. Даже если генплан не утвержден, о его концепции известно заранее. Выставляя надел на аукцион, организаторы обязаны предупреждать об ограничениях. А тут — подsunуть парк уже после подписания всех бумаг!

Впрочем, комитет и сам оказался в заложниках у ситуации. В момент аукциона никакой зеленой зоны в проекте не числилось. Но эксперты из Бюро планирования, разрабатывавшие концепцию расширения делового центра, уперлись рогом: району необходим «зеленый узел».

Нельзя, мол, лепить сплошную коммерческую застройку вдоль магистрали — городу нужен пространственный размах и «легкие». Выбор пал именно на этот участок.

Если сегодня не уговорить Маленького господина Чжуана взять на себя благоустройство, при будущих торгах по соседним участкам этот парк придется навешивать на новых покупателей, что неизбежно сбьет цену. Чиновники-то рассчитывали, что после рекордного миллиардного аукциона соседние земли уйдут за бешеные деньги, но второй раз найти столь щедрого и «недалекого» покупателя вряд ли удастся.

Негодование, проскользнувшее в жесте Чжуан Суаня, заставило руководство комитета мгновенно сбавить тон. Испугавшись отпугнуть денежного покровителя, чиновники приготовились идти на любые уступки.

Юйсянь мысленно похвалил босса: несмотря на юный возраст, Чжуан Суань виртуозно вел переговоры и мастерски держал паузу.

Однако то, что Чжуан Суань произнес в следующую секунду, повергло всех в шок:

— Не беспокойтесь. Раз администрация выражает нам такое доверие и поручает благоустройство парковой зоны, для нашей компании это великая честь. А остановил я вас лишь с одной целью: уточнить, можем ли мы просто выкупить эту землю?

«Что?» — Бай Юйсянь усомнился в собственном слухе.

Ду Хуа расплылся в заискивающей улыбке:

— Простите, господин Чжуан, но это муниципальная зеленая зона, её назначение строго зафиксировано. Даже если бы продажа была возможна, использовать участок разрешено исключительно под парк.

Чиновники явно опасались, что богатый наследник возведет там очередную высотку. Но откуда им было знать, что Чжуан Суань мечтал совсем о другом — просто спустить деньги на покупку очередной бесполезной территории! Впрочем, парень не растерялся: если землю не продадут, он найдет способ «арендовать» её и закапывать туда миллионы на постоянной основе.

Он добродушно улыбнулся:

— Что ж, простите мою некомпетентность, оговорился. Раз о покупке речи нет, наша компания с радостью берет на себя все работы по созданию парка. Учитывая элитный статус нашего будущего жилого комплекса, мы планируем возвести не просто сквер, а первоклассный ландшафтный парк. Инвестиции, разумеется, будут в разы выше стандартных муниципальных норм. Так что мы абсолютно не торопим город с возвратом средств! Пока муниципалитет не выкупит объект обратно, наша компания берёт на себя все расходы по его содержанию и

эксплуатации. Главное — взаимная выгода, верно?

— Взаимная... выгода? — переглянулись чиновники, окончательно сбитые с толку. Из слов бизнесмена выходило, что вся выгода достается городу, а сам он влезает в беспросветную кабалу!

Если городские власти проявят упрямство и затянут возврат средств лет этак на пятьдесят, Чжуан Суаню придется за свой счет содержать огромный городской парк. По закону, кто бы ни финансировал объект, вход туда обязан оставаться бесплатным для всех горожан. Абсолютно убыточное предприятие!

Чжоу Фань, успевшая изучить тонкости отечественного рынка недвижимости, поражено уставилась на шефа. В её глазах Чжуан Суань предстал настоящим бессребреником, искренне заботящимся об экологии и благе горожан.

Именно этих мыслей юноша и добивался! Прогореть на общественном проекте — идеальный план. Но сказать об этом вслух означало бы прослыть сумасшедшим.

Придав лицу загадочно-благородное выражение, Чжуан Суань произнес:

— Любой жилой комплекс — это часть городской среды. Нельзя отгородиться от мира высоким забором и думать только о собственной выгоде. Пусть компания «Вечные Века» еще не завоевала громкого имени, но если нам выпал шанс сделать что-то полезное для района, почему мы должны отказываться?

Он сделал небольшую паузу и продолжил:

— Для элитного жилья тишина и уединенность — ключевые факторы. Изначально соседство с коммерческой зоной меня немного смущало. А вот парковая зона рядом — поистине идеальное решение! Я искренне благодарен экспертам из Бюро планирования и руководству комитета. Директор Чжоу, подготовьте людей для согласования деталей. И запомните: мы должны создать великолепный парк, который станет украшением столицы. Никакой экономии на материалах! Качественные вещи не бывают дешевыми.

Переговоры, на которые чиновники закладывали целое утро, завершились меньше чем за час. Руководство комитета провожало Чжуан Суаня со сдержанным ликованием на лицах — еще бы, свалившаяся с неба проблема решилась самым сказочным образом!

Чжоу Фань вместе с сотрудниками проектного отдела задерживаться не стала: собрав всю необходимую документацию по парковой зоне, архитекторы сразу отправились в Бюро планирования, чтобы лично изучить перспективный генплан и уберечься от новых неприятных сюрпризов.

Попрощавшись с сияющими чиновниками, Чжуан Суань сел в свой представительский седан. На этот раз Бай Юйсянь занял место не рядом с водителем, а на заднем сиденье, возле босса.

Едва машина тронулась, помощник не удержался от вопроса:

— Господин Чжуан, признаться, я пока не вижу в этом проекте финансовой выгоды. Но раз вы согласились без колебаний, да еще и пообещали раздуть бюджет, у вас наверняка есть гениальный план, как превратить этот пассив в золотую жилу? Поделитесь мудростью?

Чжуан Суань ликовал в душе, но придумывать оправдания для дотошного помощника не собирался. Он лишь снисходительно улыбнулся и загадочно ответил:

— Что для одного яд, то для другого сладость. А секреты фирмы, специальный помощник Бай, разглашению не подлежат.

<http://bllate.org/book/19804/1992544>