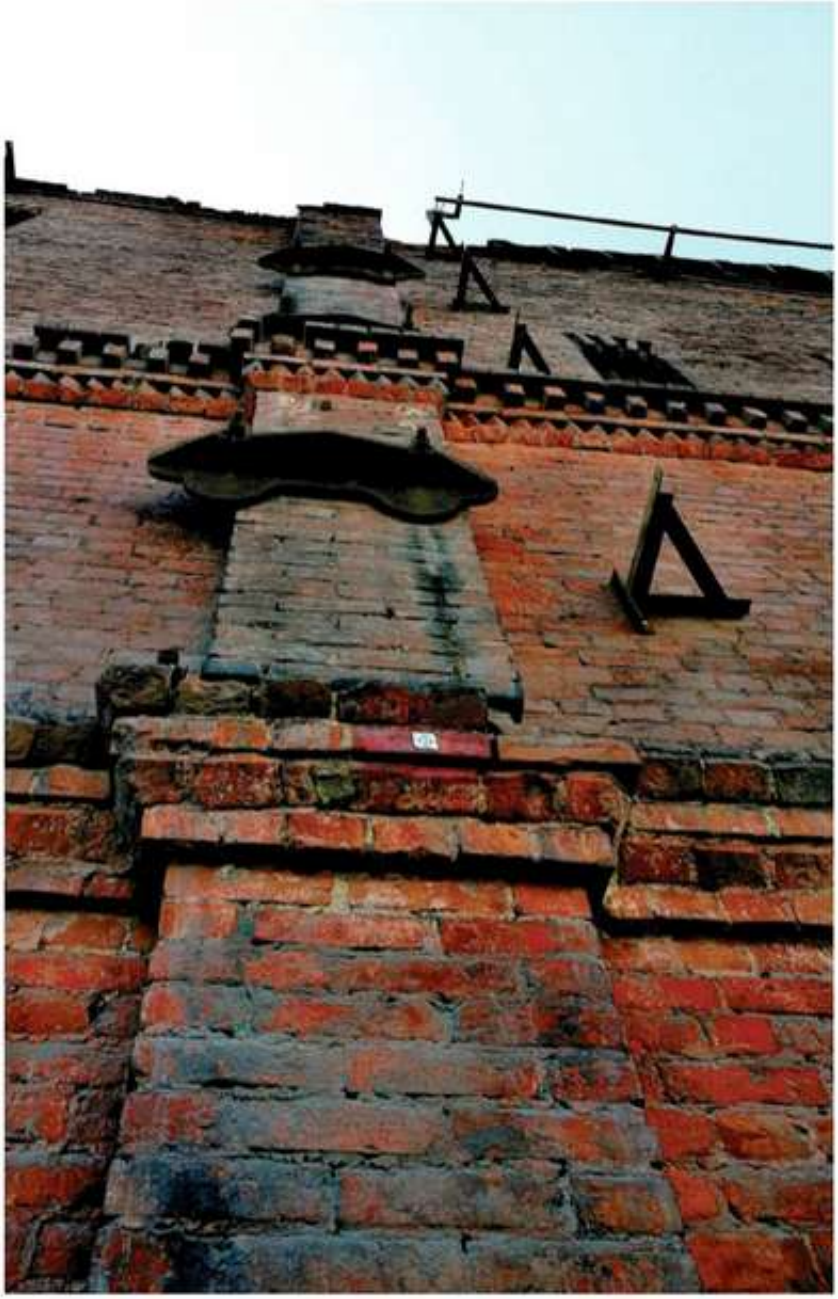
Петроградская депрессия

«Серый пояс» (или промзоны) занимает около 10% всей площади Петербурга. Благодаря программе КОТ, реновация этих территорий постепенно началась. Однако многие эксперты полагают, что дело ограничится наиболее привлекательными для девелоперов зонами – такими, как Октябрьская набережная с видом на Неву.



Так называемый «серый пояс» Петербурга начал активно складываться в начале 20 века в Петрограде, когда город переживал промышленный бум – вокруг исторического центра стали возводить мануфактуры, фабрики, а рабочих расселяли вдоль рек и каналов. Позднее, уже в советское время, возникли спальные районы в Ленинграде. Обветшалые промышленные строения Петрограда и представляют собой «серый пояс». И если исторический центр в постперестроечный период более или менее регулярно реставрировался, его окружению таких возможностей почти не предоставлялось. В результате большинство зданий здесь пришло в негодность, промышленность постепенно начали выводить за пределы города, а власти пришли к выводу о необходимости редевелопмента этих участков.

До 2018 года основные проекты редевелопмента в промзонах превращали их в жилые кварталы. Понятно, что девелоперам выгоднее строить жилье, кроме того, многим собственникам, которые и так находились на грани выживания, было дешевле избавиться от предприятия, чем организовать новую производственную базу. По мнению отдельных экспертов, таким образом Петербург потерял значительную часть промышленного потенциала.

После программы КОТ (комплексное освоение территорий), благодаря которой дело вроде бы, хоть и медленно, но сдвинулось с мертвой точки, приняли программу КУРТ (комплексное и устойчивое развитие территорий), которая также частично затрагивает районы «серого пояса», где уже ведут работы некоторые девелоперы. Однако ясности по тому, как работает программа и какие юридические и фактические изменения предполагает, застройщики до сих пор не получили. Возможно, в этом причина того, что девелоперы, чьи участки попали

под действие КУРТ, попросили исключить их из списка данной программы.

Так что «серый пояс» по-прежнему давит, а застройщики в большинстве случаев не спешат развивать подобные районы. В чем же истинная причина?

Директор компании «Жданов Групп» Евгений Жданов полагает, что нежелание застройщиков заниматься редевелопментом «серого пояса» связано, в первую очередь, с большим количеством строений, находящихся под охраной КГИОП, то есть их снос или реконструкция сопряжены с необходимостью согласований всех действий в различных профильных организациях, и результат далеко не всегда может оказаться положительным для собственника. Кроме того, по мнению эксперта, девелоперу проще строить новое жилье на «чистом» участке по принципу «сколько построил – столько заработал». «Что касается программы КУРТ, – говорит г-н Жданов, – то, конечно, девелоперы, чьи участки попали в зону программы, опасаются, что работа по тем проектам, которые они уже начали развивать, будет тормозиться по бюрократическим или иным причинам. В свою очередь, это крайне усложняет просчет экономики любого проекта. Одним из основных препятствий для реализации КУРТ в «серой зоне» также является большое количество собственников на одной территории, имеющих различные интересы, договориться которым без четкой законодательной базы и участия властей будет крайне сложно, и в данный момент они не понимают, как сама программа КУРТ, которая призвана аккумулировать всех участников в одном проекте, будет эти вопросы регулировать».

Директор по развитию «Компании Л1» Надежда Калашникова также утверждает, что есть немало сложностей, которые тормозят процесс застройки «серого пояса»: «В отличие от строительства на новом участке, здесь приходится договариваться и выкупать землю у одного или нескольких владельцев, заниматься сносом промышленных зданий, рекультивацией почвы и другими процедурами.

Затраты на подготовку площадки могут увеличивать себестоимость строительства на 20-40%. Но основные проблемы – это получение разрешительной документации, перевод в жилую, общественно-деловую категории, проблемы с коммуникациями».

По мнению г-жи Калашниковой, для того, чтобы проекты были успешными, необходимо внесение изменений в действующее градостроительное законодательство. Нередко именно отказы органов власти выдавать разрешения на строительство сильно тормозят процесс редевелопмента территорий.

Член Советов НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ Антон Мороз

связывает нежелание застройщиков заниматься «серым поясом» с особенностью этих промышленных зон, поскольку в них находились предприятия, занимающиеся достаточно сложными технологическими процессами (химические заводы, производство тяжёлого машиностроения, тяжёлой промышленности и т. д.), а также с тем, что во времена Советского Союза и в начале истории Российской Федерации экологической проблеме внимание практически не уделялось. «Существуют определённые риски непрогнозируемых вложений в данные территории, – говорит г-н Мороз, – которые связаны с решением экологических вопросов, проблем очистки прилегающих территорий, и, соответственно, с получением тех или иных видов разрешений на дальнейшее проведение проектно-строительных работ. Вторая особенность – это информационное поле, которое развивается вокруг этих территорий. Любой проживающий длительное время на территории города петербуржец знает, что промышленная зона Петербурга – не самое лучшее место с точки зрения жилищного строительства. Как бы покупателей ни уверяли, что эти проблемы решаются с помощью современных технологий и полностью нейтрализуются до момента получения разрешения на строительство и начала строительных работ, определённый скептицизм и недоверие у них возникает. Это приводит к желанию в последнюю очередь, по остаточному принципу, покупки жилья в этих местах, что заставляет искать дополнительные способы заинтересовать покупателя. И исходя из интересов покупателя может сложиться стоимость квадратного метра, которую понижать в нынешней экономической ситуации застройщики не хотят. В то же время, необходимость освоения территорий, в том числе территорий промышленной застройки, в Санкт-Петербурге существует, от этого никуда не деться, поскольку городу придётся реализовывать «майские указы» Президента РФ по практически двойному увеличению объёма сдаваемых квадратных метров, а также в связи с тем, что подготовленные на ближайшие 5-6 лет территории, полностью обеспеченные необходимыми техническими условиями, возможностью строительства на полный объём необходимых квадратных метров, практически отсутствуют. Те территории, которые обладают определёнными мощностями и встроенной системой инфраструктуры города, все равно в той или иной мере будут востребованы. Конечно,

застройщику проще работать с освобождённой и удалённой от промышленной зоны территорией, но в то же время опыт реализации проектов в промышленных зонах вдоль реки Невы подсказывает, что эти зоны и проекты в них тоже будут неизбежно реализованы.

Комментарий от **генерального директора «ПСК-Недвижимость» Сергея Мохнаря:**

– Как показывает практика, не каждый девелопер в состоянии провести качественную реновацию территории. Освоение участков на месте бывших промплощадок весьма недешево, что под силу только крупным и финансово устойчивым компаниям. Но и у них возникают трудности. Проекты характеризуются большими объемами демонтажных работ, в том числе, старых фундаментов и ветхих коммуникаций. Если на территории находилось предприятие (особенное химическое), то в большинстве случаев требуется рекультивация земли. Кроме того, возникают нюансы с памятниками архитектуры, которые сохранились на территориях старых фабрик или рядом с ними. Работы могут просто заморозить в силу новых выявленных обстоятельств или аварийности зданий до выработки решения городских властей о том, что дальше с этим делать. Это, как правило, затягивается, сказывается на маржинальности всего проекта и сроках освоения территории. Наконец в рамках КУРТ необходимо строить колоссальные объемы социальной инфраструктуры. Власти Петербурга не так давно официально признали, что в городе сложился дисбаланс нового жилья и объемов инфраструктуры. А шаги по снижению такой нагрузки на девелоперов пока звучали исключительно на уровне теоретических обсуждений. «Развязывать» «серый пояс» нужно совместными усилиями власти и бизнеса. Например, текущая активная застройка Октябрьской набережной должна сопровождаться развитием дорожной и транспортной сети. В Санкт-Петербурге до сих пор нет стратегического плана развития города и его инфраструктурной составляющей. Решения принимаются тактически, по ситуации, и зачастую просто не учитывают специфику конкретных участков городской агломерации.

Член экспертного совета по редевелопменту РГУД и директор по инжинирингу ФГИК «Размах» Алексей Фунтов полагает, что просьба девелоперов исключить их участки из территории КУРТ не означает нежелание заниматься развитием «серого пояса».

По мнению эксперта, это означает только то, что сама по себе программа КУРТов сейчас – скорее административный барьер, нежели инвестиционный драйвер. «Понятно, – говорит г-н Фунтов,– что локация играет первоочередную роль в освоении, потому что по сути объекты с выгодной локацией могут обладать теми же проблемами – экологическими, юридическими, инфраструктурными, но их компенсирует локация. А если последняя не компенсирует проблемы, с которыми столкнется девелопер, и которые могут затормозить развитие проекта (и, следовательно, оборот денег) и привести к превышению планируемого им бюджета, то, естественно, мотивация падает. Исходя их текущих проблем и текущего законодательства, полная «развязка серого пояса» – вопрос десятилетий».

В целом все эксперты сходятся в одном: редевелопмент «серого пояса» необходим, он остается перспективным направлением. Однако нужна большая ясность в законодательном плане. Желание властей города возводить на данных участках не жилье, а новые индустриальные локации и общественные пространства понятно. Однако пока инвесторы не спешат вкладывать средства в петроградскую депрессию, девелоперы продолжают заниматься жильем, а успешно реализованных общественных пространств у нас всего три: «Новая Голландия», «Арсенал Сити» и «Ткачи».

Подготовил
Евгений Ран