

15 → Для каждого девелопера важна экономика проекта, и городу необходимо сделать первый шаг и инвестировать, грубо говоря, 100 рублей в развитие этих территорий, которые приведут за собой уже 1000 рублей частных инвестиций».

ОСТАВИТЬ ПРОМЗОНЫ Но пока, как считает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», власти города никак не стимулируют освоение «серого пояса». Более того, действующая администрация провозгласила, что будет придерживаться политики сохранения зон функционирования промышленности. «С одной стороны, в основе такого решения лежит совершенно верный посыл о том, что необходимо не просто строить жилье, но и создавать центры занятости для людей. Но что-то мы пока не слышали о проектах размещения новых малолетних экологических центров занятости, обеспечивающих работой большое число людей на территории „серого пояса“. Поэтому не совсем понятно, когда станут те светлые времена, в которые „серый пояс“ заживет своей новой важной и чистой жизнью», — иронизирует госпожа Денисова. По ее мнению, большинство площадей на территории прежних промышленных предприятий используются неэффективно, иначе и темы освоения этих земель не было бы, если бы все они активно функционировали, генерировали прибыль, обеспечивали занятость. «Мы видим, что на таких территориях стоят разрушающиеся здания, которые с большим или меньшим успехом сдаются под склады и кустарные производства, а в

массе своей пустуют. Конечно, эти территории нужно заново осмыслить. На них сосредоточен большой ресурс по инженерии, туда, как правило, подведены серьезные мощности по энергоснабжению, теплу, воде, канализации, то есть сделать эти территории зонами жилой застройки не так уж и трудно, нужно только провести рекультивацию. Это востребованная земля, потому что находится в городской черте. Строительное сообщество, да и горожане хотели бы, чтобы городская застройка не перемежалась многокилометровыми заборами, окружающими промышленные предприятия», — говорит госпожа Денисова.

ОПТИМИСТЫ Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI, также уверен, что в решении вопроса «серого пояса» нужна государственная воля. «Когда в Лондоне реализовывали проект Canary Wharf, его управление на определенное количество лет было передано федеральной структуре, которая взяла на себя полный комплекс вопросов — финансирование, логистику, обеспечение территории инженерными сетями. Затем эти земельные участки были выставлены на тендер. В результате был не только достигнут запланированный уровень окупаемости, но самое главное — огромная депрессивная территория получила колоссальный импульс развития».

Господин Тиктинский полагает, что в Петербурге основными инструментами решения вопроса могут стать требования к предприятиям по ограничению санитарных зон, налоговая политика в той части,

что находится у города, и создание архитектурных концепций с подробной отработкой планировок территорий: «Если сделать, к примеру, ППТ „серого пояса“ на правом берегу Невы, то каждый собственник промышленного предприятия будет понимать, какой примерный объем площади там можно построить, какую выгоду получить. Территория станет коммерчески более привлекательной. С другой стороны, стимулировать собственника к принятию решения будут налоги и требования сократить санитарную зону в рамках своих границ, необходимость модернизировать производство. И еще один элемент — создание технопарков, куда производства могут быть переведены, где будет удобно строить современное производство. Нужен комплекс грамотных профессиональных мероприятий. И если двигаться по всем этим направлениям, в какой-то момент мы увидим прорыв».

Впрочем, некоторые промышленные предприятия власти выводить все же собираются. Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», указывает на то, что согласно концепции правительства Петербурга, до 2030 года в городе подлежит сокращению около 4 тыс. га общей площади территорий, занимаемых объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта.

ИДТИ ТРЕМЯ ПУТЯМИ Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», полагает, что что-

бы начать работу по выводу, необходимо работать сразу в трех направлениях: согласовать с предприятиями план переезда, подготовить площадки на окраинах города для перевода производственных мощностей и разработать концепции освоения освобождаемых пространств. «Пока такой концептуальный подход выглядит сомнительно по той причине, что его реализация потребует многолетнего бесперебойного финансирования. Оно будет необходимо как для подготовки площадок для переезда, так и для строительства транспортной и социальной инфраструктуры в центре — эти расходы невозможно в полной мере переложить на застройщиков», — говорит господин Паршуков.

Иван Починщиков считает, что около 30% неосвоенных промышленных территорий можно отвести под коммерческое назначение, а остальные 70% — под жилье, куда также будет входить создание социальных объектов, благоустройство и озеленение.

Немаловажным для девелоперов остается и вопрос себестоимости освоения бывших промзон. Ведь нередко земли, ранее занимаемые промышленностью, требуют, помимо прочего, и рекультивации.

Николай Афонин, заместитель генерального директора демонтажной компании «Арасар», подсчитал, что в Петербурге на территории Октябрьской набережной, промзоны с наибольшим на данный момент потенциалом, стоимость ввода одного гектара варьируется в пределах 5–6,5 млн рублей. ■

НА ОХТЕ ПОЯВИЛСЯ АРТ-ОБЪЕКТ

НА БРАНДМАУЗРЕ ОДНОГО ИЗ ЗДАНИЙ БЫВШЕЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ ОХТЫ ПОЯВИЛАСЬ НАСТЕННАЯ РОСПИСЬ ПЛОЩАДЬЮ 336 КВ. М. ЕЕ АВТОР — ХУДОЖНИК СЕРГЕЙ ОВСЕЙКИН ИЗ МОСКОВСКОЙ АРТ-ГРУППЫ ZUKSLUB.

Темой работы стал современный балет, а основой эскиза — образ танцовщицы Дианы Вишневой. В росписи использовался прием глитч-арта (glitch — «ошибка»), когда выразительными средствами изображения становятся разнообразные цифровые помехи и ошибки. Используя глитч, художники апеллируют к поп-арту.

Это уже вторая подобная работа в рамках проекта «Шаги» — его реализует ТРЦ «Охта Молл» совместно с Музеем уличного искусства. Цель проекта — благоустройство и развитие бывшей промышленной территории Красногвардейского района (пересечение улиц Магнитогорская и Шаумяна), а главная идея — преобразовать старые промышленные строения в современные арт-объекты при помощи монументальной росписи. Яркие цвета призваны создавать жизнерадостное настроение на фоне депрессивного ландшафта промышленных территорий. Александр Горбунов, координатор проектов в Музее уличного искусства, рассказывает: «Сергей из Zukclub не слезал с подъемника, почти не ел, работал ночами и смог закончить эту гигантскую работу всего за четыре дня. Для музея это первый проект, сделанный в такие рекордные

сроки. Более того, уже на этапе создания было понятно, как людям нравится эта роспись — многие подходили и фотографировали стену».

«Мы любим район, в котором работаем, видим в нем большую перспективу для себя и для города, поэтому уделяем особое внимание его благоустройству. Проект „Шаги“ для нас — это прекрасная возможность дополнить творческую инфраструктуру „Охта Мола“, сформировать новое, красивое и уютное пространство для жителей и гостей Охты», — говорит Александр Кречетов, директор по маркетингу ТРЦ «Охта Молл».

Андрей Зайцев, директор Музея уличного искусства, обещает в рамках проекта расписать еще три стены рядом с «Охта Моллом»: «Глобальная цель музея — развивать район, в котором мы находимся, постепенно превращая его в район современного искусства, стрит-арта. Именно поэтому мы так ценим, что здесь у нас появились единомышленники».

В проекте «Шаги» также принял участие художник Андрей Дробитько, известный как Adno. Его работа исполнена в свойственной ему технике динамической импровизации. ■



АВТОР РОСПИСИ ВДОХНОВЛЯЛСЯ ОБРАЗОМ БАЛЕРИНЫ ДИАНЫ ВИШНЕВОЙ