

культурная столица

Юридический щит для девелопера

— риски —

Северную столицу уже не первый год сотрясают громкие скандалы вокруг строительства в историческом центре города и даже за его пределами. Застройщики называют риски приостановки проекта по требованию градозащитников практически непредсказуемыми. Подстраховаться можно всего несколькими путями.

В последние несколько лет площадная демократия становится все более весомым инструментом в вопросах градостроительной политики Санкт-Петербурга. Выступающие от имени общественности политики все чаще решают судьбу исторических зданий и крупных девелоперских проектов, например, реконструкции Конюшенного ведомства или блокадной подстанции на Фонтанке. Застройщики отвечают более глубокой юридической проработкой проектов, но счет пока не в их пользу.

У всех на виду

Риски на строительном рынке растут год от года, так как к не прогнозируемым градостроительным изменениям добавилась еще и длительная экономическая рецессия. При этом себестоимость строительства постоянно увеличивается, а цены на недвижимость практически не меняются последние два года. В 2017 году строительная отрасль столкнулась с новыми законодательными изменениями.

«Сейчас основной проблемой в Петербурге является отсутствие градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия и, соответственно, невозможность получения градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство на территории центральных районов города. Как было заявлено, процесс должен возобновиться летом 2017 года», — говорит Надежда Знаменская, старший юрист практики по сопровождению сделок с недвижимостью «Дювернуа Лигал».

Застройщики уже привыкли, что их сфере деятельности оказывается так много внимания. «Строительство — это то, что на виду, оно всегда несет за собой очевидные для горожан перемены, поэтому и привлекает внимание. Кроме того, строительство нового дома или его запрет — проблема локальная, которая предполагает однозначное и, на первый взгляд, простое решение. Вопросы, например, социальной политики так быстро не решишь», — объясняет президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

Регулярное недовольство градозащитников вызывают, в частности, проекты реновации. «Мы сталкиваемся с двумя группами жителей. Первая — это люди, которые попали в программу: им будет предоставлено новое жилье, а старые дома пойдут под снос. Вторая группа — жители, дома которых остались вне программы. Иногда они выступают против строительства в их квартале: могут устраивать акции, направленные на привлечение внимания властей, иногда даже мешать строительным работам. Проблема в том, что подобные случаи единичны, а таких жителей — меньшинство, обычно не более десяти человек,

но именно их голос самый громкий и к их мнению прислушиваются СМИ и городские власти, в то время как сторонники реновации, занимая пассивную позицию, часто остаются неслышанными», — констатирует руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

По словам эксперта, практика показывает, что договориться с протестующими сложно. «Аргументы, что благодаря реновации квартал получит новые инженерные коммуникации, детские сады и школы, современное благоустройство, а в итоге от этого выиграют все его жители, не работают, так как люди хотят либо сохранения статус-кво, либо квартиру в строящемся доме. Наша компания на практике наблюдала, как к недовольным жителям подключаются псевдоградозащитники, пытаются „раскачивать“ ситуацию, подстрекают к нарушению закона», — рассказывает господин Михалев.

Семь раз отмерить

По мнению юристов, основные риски для девелопера сейчас кроются не в его неправильных действиях, а в ошибках государственных органов. «Если посмотреть последние судебные акты Куйбышевского суда (а именно туда, исходя из адресов расположения КА и КИОП, попадает абсолютное большинство споров с градозащитниками), то в основном причиной отмены разрешительной документации является наличие ошибок в оформлении именно решений государственных органов», — поясняет партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юрфирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

В связи с этим, по мнению эксперта, помимо стандартных действий по проверке ограничений, установленных градостроительным регламентом участка, проверке наличия зон с особыми условиями использования (в том числе охранных зон объектов культурного наследия, охранных зон газопроводов и других сетей), обязательно надо проверять не просто наличие обосновывающей и разрешительной документации на строительство, но и правильность, полноту, непротиворечивость таких актов госорганов и наличие у них соответствующих полномочий.

«Стоит вспомнить ситуацию с участком под Театр Пугачевой — там была вся разрешительная документация, но потом выяснилось, что между двумя такими глобальными документами в области градостроительства, как Генплан и Правила землепользования и застройки, именно в этом месте имеется противоречие: по Генплану запланировано строительство дороги, а по ПЗЗ — просто зона деловой застройки. Как результат, нет ни театра, ни фактически шансов реализации проекта в ближайшей перспективе», — сетует Дмитрий Некрестьянов.

Эдуард Тиктинский предупреждает, что, работая в центре, необходимо изучить окружение участка: даже если на нем нет объектов культурного наследия или исторических зданий, то их наличие по соседству может оказывать влияние на участок застройки.



Градозащитные организации не смогли выработать единый способ работы с выявляемыми ими нарушениями

В интересах всех сторон

Дальнейшее развитие Петербурга невозможно без конструктивного диалога градозащитников, органов власти и представителей бизнеса. На текущий момент четкого взаимодействия сторон, признают эксперты, пока нет.

— диалог —

Последние события, связанные с Исаакиевским собором, проектом закрытия Пулковского обсерватории и застройки прилегающей территории, объединения Российской государственной и Российской национальной библиотек, обострили общественную активность многих петербуржцев. На акции протеста стали выходить тысячи людей, в том числе на митинги, посвященные градостроительным проблемам.

Активный Петербург

Как полагает руководитель коллегии адвокатов «Комиссаров и партнеры» Андрей Комиссаров, Петербург в силу своей исторической и архитектурной уникальности не может не выделяться на общем фоне. «Наличие огромного количества архитектурных памятников мирового значения, внесение архитектурного ансамбля исторической части города в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО, что подразумевает международный контроль и охрану памятников, значительная концентрация образованного и неравнодушного к культуре населения в городе — все это привело к наиболее развитому градозащитному движению в стране», — высказывает точку зрения господин Комиссаров.

Между тем градозащитные сообщества Петербурга достаточно неоднородны. К крупным и известным из них можно отнести петербургское отделение ВООПИиК, общественную организацию «Живой город», движение «Красивый Петербург», градозащитную группу «Эра» и ряд других. В городе актив-

но работают и локальные градозащитные движения, занимающиеся конкретной территорией или отдельным объектом: «Гражданин Пушкин», противники застройки Шушар, Пулковской обсерватории, строительства дороги через Удельный парк.

Начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Мария Скобелева отмечает, что разброс методов работы среди разных групп градозащитников тоже различен — от группы «Эра», которая принципиально не вступает в какие-либо переговоры, до градозащитной «группы Сокурова», которая выступает с законодательными инициативами. Спектр действий, по ее словам, также обширен в зависимости от выбранных методов. Среди них, кроме традиционных пикетов, сборов подписей и написания протестных бумаг, практикуемых «Живым городом» и ГСП, в городе все чаще стали появляться «несанкционированные» баннеры, граффити, трафареты, проводятся акции с элементами театрализованного действия и флешмоба, а также акции прямого действия, связанные с противодействием органам внутренних дел.

Инвестиционные потери

Представители бизнеса относятся к градозащитникам, мягко говоря, неоднозначно. Ведь из-за активности общественников были сорваны отдельные инвестиционные проекты. Последние примеры: блокадная подстанция на набережной Фонтанки, которую группа ЛСР намеревалась превратить в апартаменты, Конюшенное ведомство, которое под давлением активистов

Смоляный отобрал у бизнесменов Зинтаревичей.

В Петербурге градозащитники стали барьером, разделяющим законное новое строительство от правильно оформленных бумажек. С этой точки зрения данная общественная группа, безусловно, эффективна. И преданность этих людей делу защиты города нельзя не уважать. Однако у любой медали две стороны, и мы не можем не отметить все те случаи, когда героически «спасенное» от застройки здание оставалось в полуразрушенном состоянии, так как у бюджета денег на его развитие нет, а инвесторов распугали. В этом случае приходится спрашивать себя, стоило ли оно того», — задает вопрос управляющий партнер ФГИК «Размах» Сергей Ефремов.

По мнению Марии Скобелевой, именно в силу того, что градозащитные организации не смогли выработать единый способ работы с выявляемыми ими нарушениями и как-то консолидировать свои позиции в городе, очевидно общественно полезное дело превратилось не более чем в один из политических рычагов давления на городскую власть и застройщиков. «Вопрос о четких целях их деятельности, на мой взгляд, открыт для них же самих. Но их репутация сейчас выглядит довольно сомнительно», — делает выводы она.

Руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров полагает, что деятельность градозащитных организаций Петербурга глобального влияния на застройку не оказывает. Если сносится в центре города памятник архитекту-

ры, то претензии к строительной компании вполне обоснованны. Однако его беспокоит, что из-за градостроительных конфликтов в городе появляются брошенные территории, в том числе там, где изначально предполагалось изначально разместить башню «Газпрома».

«Сейчас вместо гигантского поля деловой застройки в центре Петербурга с торговыми и бизнес-центрами мы видим десятиметровый строительный забор и земельный участок, который никому не нужен. Никто не собирается делать музей крепости, а использование этого участка сильно ограничено раскопками, которые давно приостановлены. На набережной уже построены такие архитектурные доминанты, как бизнес-центр банка «Санкт-Петербург», который должен был войти в ансамбль нового Сити, а над Петербургом потихоньку начинает возвышаться „Лахта-центр“, который, как выяснилось, будет виден со всех точек города», — отмечает Николай Лавров.

В поисках компромисса

По мнению градозащитников, сторонних экспертов, давно пришло время наладить конструктивный диалог градозащитников, органов власти и бизнеса. Как отмечает член ВООПИиК Михаил Мильчик, эффективное взаимодействие возможно построить только при уважении взглядов и интересов всех сторон. «Причем важно, что все позиции сторон должны быть правомочны и не должны вредить городу. Думаю, определенный компромисс между сторонами возможен. К нему нужно стремиться», — считает он.

В ЛУЧШИХ МЕСТАХ ПЕТЕРБУРГА

Коммерсантъ

Рестораны	
КРЕМЛЬ	Выборгская наб., 55
В GREGORY'S PALACE	
MACARONI MARKET PLACE	Рубинштейна ул., 23
	Конституции пл., 3, лит. А
	Малоохтинский пр., 64
ШАЛЯПИН	Тверская ул., 12/15
ТАВЕРНА ГРОЛЛЕ	Большой пр., В.О., 20
GINZA	Аптекарский пр., 16
ГАСТРОНОМ	Марсово Поле, 7
ПЛЮШКИН	ТК «Променад», Командантский пр., 2
	Казанская ул., 3
FIT FASHION	Глинки ул., 2
САДКО	Мартынова наб., 16
МАРСЕЛЬЕЗА	Конногвардейский б-р, 4
СТРОГАНОВФ	
СТЕЙК ХАУС	
FRANCESCO	Суворовский пр., 47
РУССКАЯ РЮМОЧНАЯ №1	Конногвардейский б-р, 4
МОЯ ФЛОРЕНЦИЯ	Чернышевского пр., 9
БРАТЯ ГРИЛЬ	Малая Садовая ул., 8
KRISTOFF TWINPIX	Загородный пр., 9
CAPULETTI	Большой пр., П.С., 74
БЕСЕДИДЗЕ	Восстания ул., 20
ЭТАЖ 41	Конституции пл., 3/2, БЦ Leader Tower, 41-й этаж
ЛИТЕРАТУРНО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС «СИМПОЗИУМ»	Достоевского ул., 19/21, лит. М, интеллектуальный кластер
	«Игры разума»
HITCH	Московский пр., 179

Пироговые	
ЛИНДФОРС	Московский пр., 128
	Декабристов ул., 19
	Декабристов ул., 33
	Попавская ул., 3
	Ленинский пр., 151
ШТОЛЛЕ	1-я линия, В.О., 50
	Энгельса пр., 37
	Восстания ул., 32
	Невский пр., 11
	Владимирский пр., 15
	Савушкина ул., 3
	Просвещения пр., 34
	Каменноостровский пр., 31
	Стачек пр., 74
	1-я Красноармейская ул., 4
	Московский пр., 105
	Садовая ул., 8
	Комсомола ул., 35
	Гражданский пр., 114, корп. 1
Пабы	
ПАБ № 1	Чкаловский пр., 15
БАР BIERBRAUER	1-я линия, В.О., 34
Кафе	
ЯКИТОРИЯ	Петровская наб., 4
ХРЕН	Загородный пр., 13
KROO CAFE	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11

Гостиницы	
РЕНЕССАНС	Почтамтская ул., 4
АРБАТ-НОРД	Артиллерийская ул., 4
НАШОТЕЛЬ	11-я линия, В.О., 50
ОТЕЛЬ КЕМПИНСКИ	наб. р. Мойки, 22
NEVSKY FORUM HOTEL	Невский пр., 69
ЗОЛОТОЙ ТРЕУГОЛЬНИК	Б. Конюшенная ул., 12
АСТОН	Владимирский пр., 5
М-HOTEL	Садовая ул., 22
БРИСТОЛЬ	Расстанная ул., 2
АМБАССАДОР	Римского-Корсакова пр., 5-7
FOUR SEASONS	Вознесенский пр., 1А
ЭРМИТАЖ	Правды ул., 10
ИНДИГО	Чайковского ул., 17
ТУРИСТ	Севастьянова ул., 3
ГРАНД ОТЕЛЬ ЭМЕРАЛЬД	Суворовский пр., 18
AKAN HOTEL	Восстания ул., 19
MAJESTIC BOUTIQUE HOTEL DELUXE	Садовая ул., 22/2
АПАРТ-ОТЕЛЬ КРОНВЕРК	Блохина ул., 9
АПАРТ-HOTEL VERTICAL	Московский пр., 73, корп. 3, лит. А
CROWNE PLAZA ST.PETERSBURG AIRPORT	Стартовая ул., 6 А
DOM BOUTIQUE HOTEL	Гангутская ул., 4
KRAVUT HOTEL	Садовая ул., 25, вход с Мучного пер., ул. Гельсингфорская, д. 3, корп. 11, лит. Д, вход с Выборгской наб., 45-47
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР NEVKA	

Автосалоны	
GREGORY'S CARS	Выборгская наб., 55
НЕВА-AВТОКОМ	Московский пр., 154
ДИЛЕР VOLKSWAGEN	
АВТОДОМ ПУЛКОВО	Пулковское ш., 14, лит. А
Авиакомпания (на борту рейсов)	
ГТК РОССИЯ	
ЦБА ПУЛКОВО-3	
ТАЙМЫР (NORDSTAR AIRLINES)	
Разное	
GREGORY'S PALACE	Выборгская набережная, 55
САПСАН	Бизнес-класс
ЕДИНЫЙ ЦЕНТР ДОКУМЕНТОВ	Красного Текстильщика ул., 10/12
БЦ ОСКАР	наб. р. Фонтанки, 13, лит. А
БЦ МАГНУС	9-я линия, В.О., 34
БЦ ГУСТАВ	Средний пр., В.О., 36/40
КРАКОС-МП, VIP-ЗАЛ	АВК «Пулково-1»
ИНТЕРЬЕРНЫЙ САЛОН «СЕНТЯРЕВЬ»	Каменноостровский пр., 19
БЦ МАРКС	Измайловский пр., 29, вход с Обводного кан., 167А
Газета «Коммерсантъ» издается бесплатно не распространяется. Информация по тел. (812) 271-3635 info.spb.kommersant.ru	

