

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Среда, 29 сентября 2021 №176

(№7138 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы №13–28

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Зарегистрировано в Роскомнадзоре

ПИ №ФС77-76924 9 октября 2019 года

Коммерсантъ

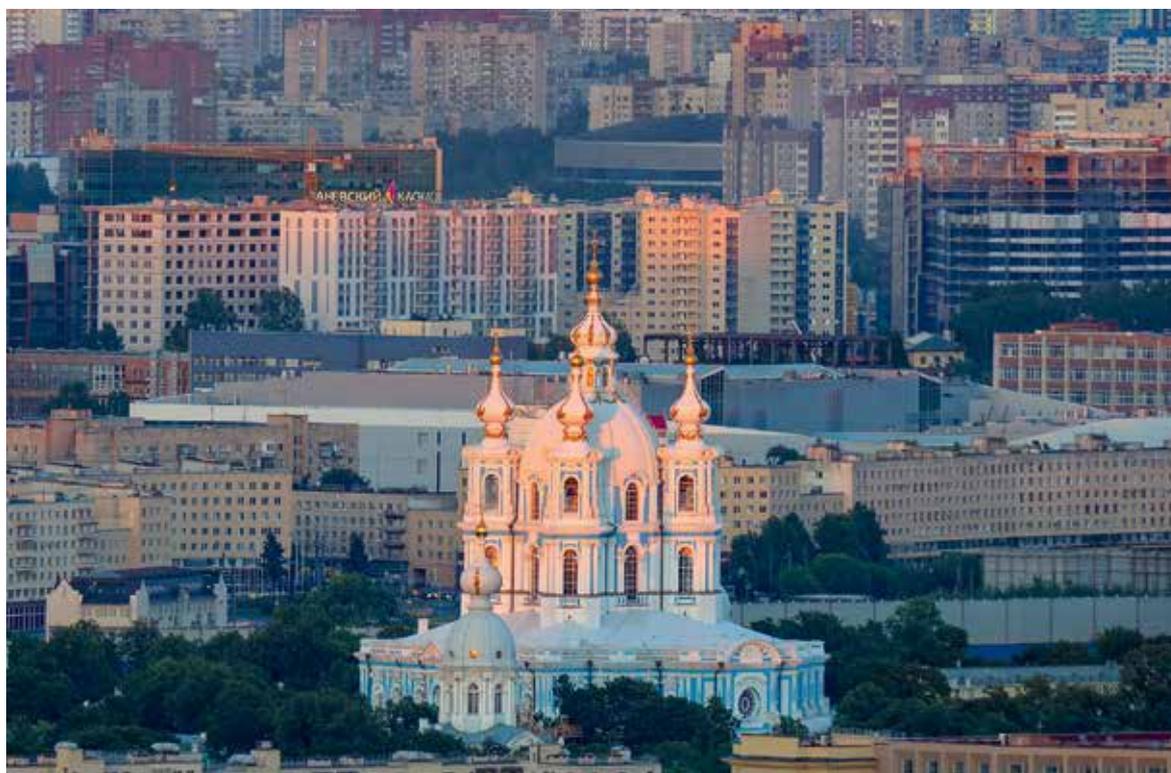
в Санкт-Петербурге

Проект реализован

на средства гранта Санкт-Петербурга

Петербург становится комфортнее

Основными целями нацпроекта «Жилье и городская среда», реализуемого в Петербурге, являются улучшение жилищных условий петербуржцев и создание для них комфортной среды проживания. Так, до 2024 года в городе ежегодно будет сдаваться около 3 млн «квадратов» жилой недвижимости — оптимальный объем, по мнению Смольного. Кроме того, планируется расселить жителей из аварийных домов, а также благоустроить множество общественных пространств, учитывая мнение горожан.



В Санкт-Петербурге реализуются три региональных проекта: «Жилье», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», а также «Формирование комфортной городской среды»
Фото Александра Петросяна

вания нацпроекта в городе на период с 2021 по 2023 год запланирован в объеме 11 млрд рублей. При этом в 2021 году объем финансирования составляет 3,3 млрд рублей за счет средств бюджета города. По региональному проекту «Жилье» 724,9 млн рублей выделено на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями на Нижне-Каменской улице со сроком ввода в эксплуатацию в 2021 году, а также двух многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями на Глухарской улице со сроком ввода в эксплуатацию в 2023 году. В рамках регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» предусмотрено 161,6 млн рублей, а на «Формирование комфортной городской среды» — 2,42 млрд рублей.

ЗОЛОТАЯ СЕРЕДИНА

Объем ввода жилья в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» был предметом длительного спора между Минстроем РФ и городскими властями. Так, в Смольном утверждали, что объем в 5,5 млн кв. м жилья, на котором настаивало профильное ведомство, будет катастрофичным для рынка, в первую очередь из-за той нагрузки, которая ляжет на инженерную и транспортную инфраструктуру, которую потребовалось бы наращивать в геометрической прогрессии. Строительному блоку городского правительства в прошлом году удалось отстоять цифру примерно в 3 млн «квадратов», что является, по мнению Смольного, «золотой серединой». Участники рынка также заявляли, что этот объем является оптимальным для текущей рыночной ситуации, при которой в Петербурге нельзя говорить об остром недостатке или, наоборот, переизбытке предложения.

Так, в соответствии с соглашением о реализации регионального проекта «Жилье» на территории Петербурга в период с 2020 по 2030 год предстоит построить около 31,7 млн кв. м жилья, в том числе в 2020–2024 годах — более 15 млн «квадратов». На 2021 год плановый показатель по вводу жилья в Петербурге соответствует 3,2 млн кв. м. Как отметил председатель комитета по строительству Петербурга Игорь Креславский, проведенный анализ выданных разрешений на строительство со сроками реализации в 2021 году показал, что имеющийся потенциал строящихся объектов позволяет рассчитывать, что плановое задание по вводу жилья в этом году будет выполнено. На середину августа в городе сдано 1,9 млн кв. м жилой недвижимости (почти 60% от плана). Вместе с тем в 2020 году в городе было сдано 3,37 млн «квадратов» жилья, что составляло 104,9% от запланированного объема. При этом в 2022 году в городе по плану должно быть сдано 3,4 млн кв. м жилья, в 2023-м — 2,77 млн кв. м, а в 2024-м — 2,65 млн кв. м.

В рамках реализации регионального проекта в Смольном также говорят о том, что уже обес-

Социальные объекты, которые планируется сдать в 2021 году в Санкт-Петербурге

Всего 28



Источник: комитет по строительству

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Национальный проект «Жилье и городская среда» до недавнего времени был представлен четырьмя федеральными проектами: «Жилье», «Ипотека», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». С 2021 года нацпроект дополнен пятым федеральным проектом — «Чистая вода». Ключевыми целями нацпроекта являются улучшение жилищных условий населения и повышение комфортности городской среды. При этом в Санкт-Петербурге реализуются три региональных проекта: «Жилье» (ответственный за реализацию — комитет по строительству), «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (ответственный за реализацию — жилищный комитет), а также «Формирование комфортной городской среды» (ответственный за реализацию — комитет по благоустройству). Как сообщили в комитете по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга, в соответствии с бюджетом города на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов общий объем финанси-

печена возможность прохождения административных процедур в государственной информационной системе «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга»: были изменены административные регламенты процедур в сферах строительства в части предоставления их в электронной форме. Кроме того, разработаны и утверждены документы территориального планирования и градостроительного зонирования Петербурга, а в текущем году представлен на рассмотрение правительства города проект изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга. Из других шагов — реализация мероприятий по обеспечению строительства жилья для государственных нужд, проведение регулярной актуализации каталога продукции российского производства, контроль за использованием и сохранностью земельных участков, находящихся в государственной собственности Петербурга, реализация «дорожной карты» по внедрению целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование» в части сокращения сроков предоставления услуги по получению разрешения на строительство. Среди прочих мер — подготовка заявки Петербурга на участие в мероприятиях по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ, осуществляемых в рамках федерального проекта «Жилье», а также реализация проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья.

ДОСТОЙНЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЗНИ

Расселение аварийного жилищного фонда является одной из ключевых задач правительства Российской Федерации, причем не только в части улучшения жилищных условий, но и в обеспечении сохранения жизни и здоровья людей. В рамках регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» к 31 декабря 2024 года в Петербурге должно быть расселено не менее 4,777 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда с переселением не менее 239 человек.

В прошлом году была проведена оценка рыночной стоимости 78 квартир, расположенных в двух аварийных многоквартирных домах, для определения сумм возмещения гражданам за изымаемые у них жилые помещения. Было проведено переселение 112 человек (54 семьи) и расселение жилых помещений общей площадью 2303,6 кв. м, в основном за счет выплаты возмещения гражданам за изымаемые у них жилые помещения, в том числе завершено расселение одного аварийного дома. Кроме того, был подготовлен проект постановления правительства «Об изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга земельного участка в Василеостровском районе Петербурга и жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на нем», благодаря

чему удалось инициировать процедуру изъятия для государственных нужд жилых помещений, находящихся в аварийном доме. В текущем году будет проведена оценка рыночной стоимости 13 квартир для определения сумм возмещения гражданам за изымаемые у них жилые помещения, а также намечено переселение оставшихся 94 человек (37 семей) и расселение жилых помещений общей площадью 1777,6 кв. м.

КОМФОРТ ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

Согласно паспорту регионального проекта «Формирование комфортной городской среды», до 2024 года в Санкт-Петербурге планируется благоустроить более 80 общественных пространств, сообщили в комитете по благоустройству. «В Петербурге непрерывно ведется работа по созданию новых общественных пространств. Более того, город переходит от локального проектирования к комплексным ландшафтно-градостроительным решениям. Созданы ландшафтно-градостроительные стратегии благоустройства территорий каждого района, предполагающие комплексный подход, который заключается в синхронизации действий исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, внутригородских муниципальных образований, а также бизнеса, с учетом мнений жителей города», — говорят в Смольном.

Учитывая существующий подход, в 2021 году благоустраиваются общественные пространства в различных районах города, наиболее значимыми из которых являются сквер «Осенний марафон» в Василеостровском районе; территория, прилегающая к Среднему и Нижнему Суздальским озерам, в Выборгском районе; парк «Зима-лето» (улица Богайчука, за домом 24) в Колпинском районе, Заневский парк в Красногвардейском районе. Так, в Красногвардейском районе уже завершена вторая этап благоустройства Бестужевского сада, который является продолжением «Сада возможностей» под открытым небом. «Благоустройство выполнено при взаимодействии с методистами, врачами и социальными работниками ФГБУ «Федеральный научный центр реабилитации инвалидов им. Альбрехта», — уточняют в комитете.

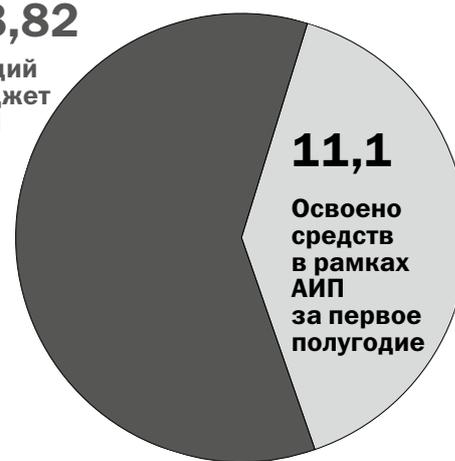
Согласно целям нацпроекта, уже к 2024 году в процесс благоустройства городов должно быть вовлечено не менее 30% активного населения. Одной из программ, реализуемых в Петербурге, направленных на привлечение граждан к формированию комфортной среды, является проект «Твой бюджет». Как сообщили в комитете финансов Петербурга, за последние пять лет номинальный бюджет «Твоего бюджета» составил 370 млн рублей, в том числе в 2016 году — 20 млн, в 2017-м — 50 млн, в 2018-м — 90 млн, в 2019-м — 90 млн; в 2020-м — 120 млн. Иногда реализация проектов затягивалась, и проекты претерпевали существенные изменения. Фактически в период 2017–2020 годов на реализацию проектов было потрачено из бюджета города 786,5 млн рублей», — уточнили в Смольном.

Всего в течение 2020 года было реализовано 16 объектов. Благодаря проекту «Твой бюджет» под Коломяжским путепроводом появилась первая в городе официальная площадка для занятия экстремальными видами спорта. На реализацию проекта было выделено 32,3 млн рублей. В Невском районе были завершены работы по благоустройству «Тропы здоровья» и двух площадок для выгула собак. В Василеостровском районе создано многофункциональное общественное пространство для молодежи. При этом инициативы жителей Василеостровского и Централь-

Исполнение Адресной инвестиционной программы в Санкт-Петербурге в 2021 году, млрд рублей

28,82

Общий бюджет АИП



Источник: комитет по строительству

го районов послужили основой для подготовки концепции единой системы городской навигации, реализованной в 2020 году. Во Фрунзенском районе на базе городской поликлиники создан районный центр по борьбе с инсультом. Комната эрготерапии и кабинет физической реабилитации для постинсультных больных открылись летом 2020 года. 12,5 млн рублей было направлено на создание инклюзивной детской площадки во Фрунзенском районе. Еще одна инклюзивная площадка была установлена в Московском районе, в Пулковском парке. Кроме того, около станций метро в Московском районе установлены семь перехватывающих велопарковок. Все с навесами и удобными дугами для крепления велосипедов.

Заявленный бюджет проекта «Твой бюджет — 2021» 120 млн рублей: 90 млн распределили члены бюджетных комиссий в районах — участниках проекта, 30 млн будет распределено между победителями общегородского онлайн-голосования. «Общая стоимость всех отобранных проектов, включая те, что были отобраны в цикле 2021 года, а также в проекте „Твой бюджет в школах“ и „Твой город“ уже превышает 1,1 млрд рублей», — говорят чиновники. В Смольном также уточняют, что в дальнейшем планируется ежегодно выделять на «Твой бюджет» 120 млн рублей; на «Твой бюджет в школах» — не менее 60 млн рублей в год; на «Твой город» — не менее 100 млн рублей.

Среди инициатив, которые будут реализованы в 2021 году, — открытие креативного пространства «Библиотека — центр свободного общения и досуга» на базе детско-юношеской библиотеки № 11 Приморского района, в Красносельском районе завершаются работы по реализации проекта «ЭКОстановки», а также проектов, направленных на улучшение образовательных учреждений — «Ремонт и оборудование актового зала в ГБОУ СОШ № 7», «Ремонт детского ГБДОУ д/с № 15». 31 августа 2021 года состоялось открытие полосы препятствий на территории ГБОУ СОШ № 493. Также будут реализованы «экологические» проекты в Пушкинском районе: «Гуманное регулирование численности безнадзорных кошек при помощи их кастрации» и «Экологическая акция „Делаем будущее“» (срок завершения — октябрь 2021).

В городском правительстве уверяют, что последствия пандемии на реализации существующих планов не отразятся. «Существующий подход к благоустройству в городе позволяет достигать поставленных целей регионального проекта, а риски недостижения показателей регионального проекта из-за последствий пандемии коронавирусной инфекции отсутствуют», — отметили в комитете по благоустройству.



Согласно целям нацпроекта, уже к 2024 году в процесс благоустройства городов должно быть вовлечено не менее 30% активного населения

Фото Евгения Павленко

«Строительная отрасль демонстрирует стабильность и показывает хорошие результаты»

В соответствии с достигнутыми между городом и Минстроем договоренностями петербургским застройщикам необходимо ввести в этом году 3,2 млн кв. м жилья. На текущий момент выполнено почти 60% от плана, и у строительного блока Смольного нет сомнений в его исполнении. О темпах строительства жилых и социальных объектов, увеличении числа новых медицинских учреждений, решении проблемы обманутых дольщиков, а также об усилении контроля за исполнением госконтрактов рассказал председатель комитета по строительству Петербурга Игорь Креславский.

16

№ 176

29 СЕНТЯБРЯ 2021 ГОДА



БЕСЕДОВАЛ МАРИЯ КУЗНЕЦОВА
ФОТО ЕВГЕНИЯ ПАВЛЕНКО

— Что вы можете сказать о результатах работы строительной отрасли с начала года? Довольны ли вы темпами сдачи жилья?

— На текущий момент в эксплуатацию введено более 1,9 млн кв. м жилья, в том числе

0,126 млн кв. м жилых домов на землях ИЖС. Это 59,6% от годового плана в 3,2 млн «квадратов», согласованного с Минстроем. Проведенный анализ выданных разрешений на строительство со сроками реализации в 2021 году показал, что имеющийся потенциал строящихся объектов позволяет рассчитывать на выполнение планового задания по вводу жилья. В прошлом

году, несмотря на пандемию, застройщикам удалось перевыполнить план: было сдано 3,37 млн кв. м жилой недвижимости (в том числе ИЖС — 0,206 млн кв. м), что составило 104,9% от запланированного объема. В целом строительная отрасль демонстрирует стабильность и показывает хорошие результаты, поэтому мы оцениваем ситуацию позитивно.

— Ощущается ли в Петербурге дефицит рабочей силы из-за последствий пандемии?

— Дефицит ощущается, но меньше, чем в начале года. Но это проблема не только Петербурга или страны в целом. Это общемировая тенденция.

— Может ли это повлиять на темпы строительства?

— Мы исходим из того, что у нас ответственные застройщики и генподрядчики, которые своевременно решают проблему дефицита, поэтому нехватка рабочих не должна отразиться на сроках реализации проектов.

— Как сейчас обстоят дела с решением проблемы обманутых дольщиков? Сколько осталось в городе незавершенных объектов?

— На сегодня в Едином реестре проблемных объектов в отношении Петербурга отражена информация о 24 проблемных объектах недвижимости, застройщиками которых являются 12 юрлиц, в том числе 21 объект жилого назначения, два паркинга и торгово-бытовой комплекс. В текущем году 14 будет достроено. При этом уже введены в эксплуатацию 11 жилых домов в пяти проблемных объектах. Так, совсем недавно завершилось возведение двух крупнейших городских долгостроев: первый на 300 квартир общей площадью 12,7 тыс. кв. м и первый этап второго общей площадью 25,7 тыс. кв. м на 774 квартиры. Соглашение с инвестором было подписано в конце 2020 года, и уже сейчас дольщики получают ключи. По достройке оставшихся домов город планирует принять решение до конца этого года, вопрос с обманутыми дольщиками будет закрыт не позднее середины 2023-го.

— На каких условиях Смольный договаривается с девелоперами о достройке проблемных домов?

— Подход всегда индивидуальный, поскольку каждый объект имеет свои особенности.

— Продолжится ли практика выделения земельных участков девелоперам, которые согласны завершать долгострой? Довольны ли вы результатами подобного взаимодействия?

— Это эффективная практика, показавшая, что так можно решать крупные проблемы. Понятно, что она не будет распространяться на каждый недострой: если участие стороннего девелопера незначительно, то о предоставлении земли речь не

идет. Если мы говорим о серьезном участии — то это правильный путь.

— На фоне пандемии обострилась ситуация с недостатком мест в городских стационарах. Какие шаги предпринимаются строительным блоком Смольного в этом направлении?

— Действительно, долгое время город новых медицинских объектов не получал. Но сейчас мы, не побоюсь этого слова, возводим объекты здравоохранения рекордными темпами. Так, некоторые из стационаров были построены за 6–10 месяцев. Только в этом году было введено в эксплуатацию семь объектов здравоохранения — от станций скорой помощи до новых корпусов больниц. Например, пятый этаж для размещения медицинских модулей операционного блока отделения реанимации в больнице святого Луки, многопрофильный лечебно-диагностический корпус госпиталя для ветеранов войн на 302 койки, а также новый корпус городской больницы № 33 на 252 койки. Последний был построен за счет средств резервного фонда Петербурга. За счет этих же средств сейчас возводится и новый корпус Городской больницы святого великомученика Георгия на 307 коек. В рамках АИП в 2022 году будет сдано здание НИИ скорой помощи им. Джанелидзе, здание амбулаторно-поликлинического корпуса Петербургского клинического научно-практического центра специализированных видов помощи в Песочном, а также здание отделений скорой медицинской помощи на 20 бригад для поликлиники № 8. На 2023 год намечена сдача детской городской больницы № 1 на 250 коек и поликлиники для взрослых на Туристской.

екта за счет резервного фонда. При этом за первое полугодие комитет по строительству исполнил бюджет на 38,7%, что составило в денежном выражении 11,1 млрд рублей. Общий бюджет АИП в этом году составляет 28,82 млрд рублей.

— Как человек, пришедший из бизнеса, считаете ли вы правильным перекладывать обязательства по возведению части «социалки» на застройщиков в рамках реализации их девелоперских проектов?

— В Петербурге накопился большой дефицит инфраструктуры — как социальной, так и дорожной. В городе строилось много жилых объектов, при этом комфортная среда для жизни создавалась не всегда. Вследствие этого накопились проблемы, которые необходимо решать и

ДОЛГОЕ ВРЕМЯ ГОРОД НОВЫХ МЕДИЦИНСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕ ПОЛУЧАЛ. НО СЕЙЧАС МЫ, НЕ ПОБОЮСЬ ЭТОГО СЛОВА, ВОЗВОДИМ ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РЕКОРДНЫМИ ТЕМПАМИ

— Вы упомянули, что объекты строятся быстро. С чем вы это связываете?

— Мы ищем комплексные решения. Например, ковидные стационары одновременно проектируются и строятся. Мы разработали свою особенную технологическую цепочку, и к ней — производственную программу. Генподрядчик теперь имеет понятные технологические карты, по которым идет быстрая реализация.

— Повысилось ли качество работ подрядчиков в рамках госконтрактов, перестали ли они срывать сроки? Какие меры для этого принимает городское правительство?

— Город занял жесткую позицию в вопросах контроля исполнения госконтрактов. Если мы видим сбой и несоблюдение сроков, то вначале предупреждаем, а потом расторгаем договор. Я считаю это справедливым. Мы хорошо и своевременно платим за работу, в большинстве случаев быстрее, чем это делают инвесторы в частных проектах. Все это позволяет нам требовать выполнения работы в срок. Безусловно, в работе

не допускать повторения подобной ситуации в будущем. Поэтому я считаю верным, что застройщики возводят инфраструктуру в рамках своих проектов.

— Поговорим о предоставлении квартир очередникам. Сейчас, после увеличения выкупной цены жилья в гособеспеченность, застройщики «оживились» и начали подавать заявки на городские аукционы. Довольны ли вы наметившейся динамикой? Возможно, выкупная цена требует дальнейшей корректировки?

— Выкупную стоимость квартир для очередников рассчитывает КЭПИСП, исходя из реальных рыночных цен, а аукционы объявляет КИО. Безусловно, прежняя цена требовала актуализации, и она была сделана исходя из и экономических реалий, и здравого смысла. Комитет по строительству в этой деятельности не участвует, однако мы в рамках АИП также решаем проблемы очередников: за счет этих средств строим жилые дома, чего раньше в течение продолжительного времени не делалось. Так, в этом году мы планируем сдать один дом на 200 квартир, а также объявить конкурс на строительство еще двух домов.

— Расскажите о программе реновации, которая движется крайне медленно уже на протяжении многих лет. Есть ли в этом направлении позитивные изменения?

— В отличие от реновации, которая проходит в Москве, в Петербурге она осуществляется за счет девелоперов, без участия бюджетных средств. И это сложный и небыстрый процесс: надо сделать ППТ, решить вопрос со стартовыми пятнами, подготовить техническую документацию, а также проработать экономическую модель. Сейчас работа в этом направлении ускорилась, в некоторых районах данный процесс запущен. И будет только ускоряться.

— В Петербурге очень сильно градозащитное сообщество, нередко влияющее на процесс реализации девелоперского проекта. Как это сказывается на городском инвестиционном климате?

— Ситуаций, когда градозащитники подают в суд, тем самым приостанавливая реализацию того или иного проекта, не так много. Это единичные случаи, которые практически не оказывают влияния на инвестиционный климат города.

МЫ ХОРОШО И СВОЕВРЕМЕННО ПЛАТИМ ЗА РАБОТУ, В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ ЭТО ДЕЛАЮТ ИНВЕСТОРЫ В ЧАСТНЫХ ПРОЕКТАХ

подрядчиков есть свои нюансы, и город со своей стороны помогает их оперативно решать. Поэтому они и заинтересованы в наших контрактах.

— Увеличился ли уровень компетенций подрядчиков?

— У нас увеличился уровень компетенций заказчика — Фонда капитального строительства Санкт-Петербурга. И так как мы работаем с подрядчиком в плотном контакте, его компетенции также улучшаются.

— Вы уже упомянули ряд объектов, которые будут возведены в рамках Адресной инвестиционной программы. Какой ее общий объем и насколько программа на текущий момент исполнена?

— Всего в этом году запланировано сдать 26 социальных объектов в рамках АИП и два объ-

Льготный метр

В августе 2021 года администрация Петербурга купила 385 новых квартир для льготных категорий граждан общей площадью 16 тыс. кв. м. Очередные аукционы на приобретение социального жилья планируется провести до конца 2021 года. Всего в этом году на эти цели в городском бюджете предусмотрено около 5,7 млрд рублей.



Согласно последним аукционам, администрация Петербурга подняла планку по стоимости квадратного метра для жилья, приобретаемого для соцнужд у застройщиков, почти на 20 тыс. рублей
Фото Евгения Павленко

ЕКАТЕРИНА ЗАГВОЗДКИНА

Улучшение жилищных условий горожан — одно из приоритетных направлений городской политики, говорят в Смольном. Социальное жилье предназначено для очередников, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. В перечень льготных категорий граждан, в частности, входят дети-сироты, многодетные семьи, а также проживающие в аварийных домах, подлежащих расселению.

На сегодняшний день застройщиками уже передано 69 квартир в Выборгском, Колпинском, Красногвардейском, Красносельском, Курортном, Невском и Пушкинском районах. Общая площадь переданного жилья — 3365,5 кв. м. Всего на покупку квартир в 2021–2023 годах будет направлено более 12 млрд рублей. В 2022 году будет выделено более 4,2 млрд рублей и еще более 2 млрд рублей — в 2023 году. В 2021 году изменен порядок внесения платы за приобретаемые квартиры по заключенным с застройщиками государственным контрактам. Теперь городом будут использоваться эскроу-счета. Это позволит оплачивать 100% стоимости госконтракта после его государственной регистрации.

Согласно последним аукционам, администрация Петербурга подняла планку по стоимости квадратного метра для жилья, приобретаемого

для соцнужд у застройщиков, почти на 20 тыс. рублей. Начальная максимальная цена контракта составляет 4,051 млн рублей, или 96,5 тыс. рублей за «квадрат». По мнению участников рынка, хотя эти цены и «ближе к реальности», в Петербурге таких квартир буквально единицы в проектах, расположенных рядом с КАД, что вряд ли можно назвать комфортным для жизни.

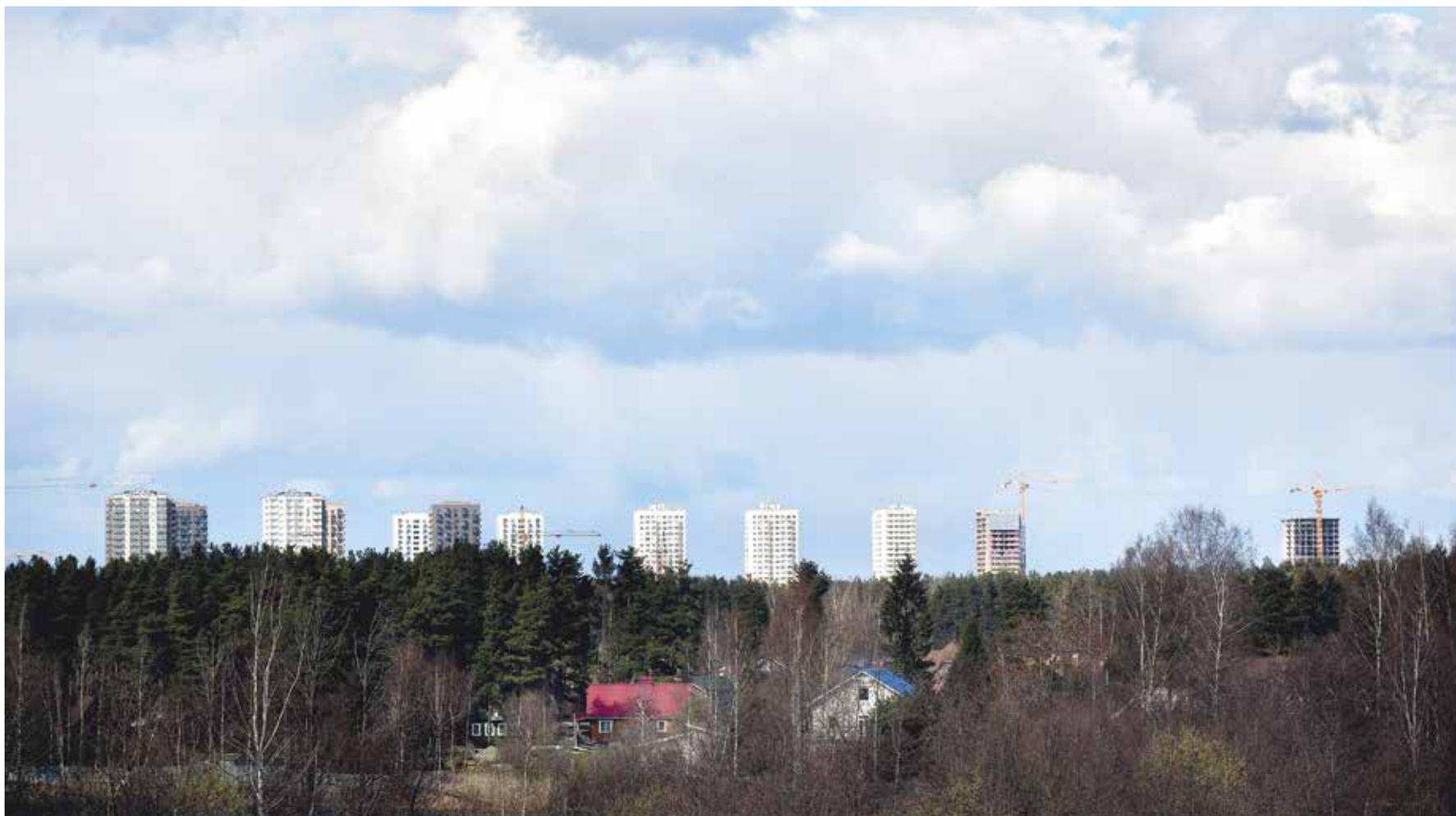
СПОСОБЫ ПОКУПКИ

Приобретение социального жилья — одна из сопутствующих задач национального проекта «Жилье и городская среда». Улучшение жилищных условий можно осуществить по договору социального найма. Кроме этого, город гарантирует приобретение квартир инвалидам и ветеранам Великой Отечественной войны.

Ряду категорий предоставляются средства федерального бюджета в виде социальной выплаты через оформление и выдачу государственных жилищных сертификатов. Так, на нее могут претендовать граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, и приравненные к ним лица, вставшие на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий; граждане, признанные вынужденными переселенцами; граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей не ра-

нее 01.01.1992, имеющие общую продолжительность стажа работы в районах Крайнего Севера не менее 15 календарных лет, не имеющие жилья в других регионах Российской Федерации или нуждающиеся в его улучшении и не получившие субсидии на эти цели. Сумма госсертификата складывается из нормативов общей площади и стоимости квадратного метра жилого помещения. Например, 33 кв. м — для одиноко проживающего гражданина; 42 кв. м — на семью из двух человек; по 18 кв. м на каждого члена семьи при численности семьи три человека и более.

Отдельным категориям также предоставляются безвозмездные субсидии. Это касается инвалидов Великой Отечественной войны, участников Великой Отечественной войны, лиц, награжденных знаком «Жителю блокадного Ленинграда», членов семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов. Средства на это предусмотрены в федеральном бюджете в виде субвенций. Субсидия может быть использована на приобретение жилого помещения (жилого дома, квартиры, комнаты в коммунальной квартире, приобретаемой в дополнение к занимаемому жильем помещениям (комнатам) в данной кварти-



Приобретение социального жилья — одна из сопутствующих задач национального проекта «Жилье и городская среда»
 Фото Александра Корякова

ре); на участие в долевом строительстве жилого помещения (квартиры), расположенного на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области; на оплату цены договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве жилого помещения; на оплату паевого взноса члена жилищно-строительного или жилищного кооператива; на оплату разницы между стоимостью приобретаемого по договору мены жилого помещения.

Для многодетных семей, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, могут быть предоставлены жилые помещения государственного жилищного фонда Петербурга в рамках целевых программ: «Жилье работникам бюджетной сферы», «Молодежи — доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» и «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге». За период с 2011 года по 1 сентября 2020 года жилищные условия улучшили 9769 многодетных семей. Ежегодно жилищные условия улучшают около 1000 многодетных семей. По состоянию на 01.09.2020 на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также на учете граждан, нуждающихся в содействии Петербурга в улучшении жилищных условий, состоит 4615 многодетных семей.

Обеспечение жильем детей-сирот осуществляется за счет квартир, приобретенных в государственную собственность Петербурга, квартир, расположенных в домах бюджетного строительства, и квартир освобождаемого жилищного фонда. За период с 2013 года по 01.09.2020 обеспечены жильем помещениями 2802 человека. В жилищном фонде Петербурга на запрос издания об актуальных показателях проекта, количестве граждан, получивших помощь, и объеме поддержки оперативно не ответили.

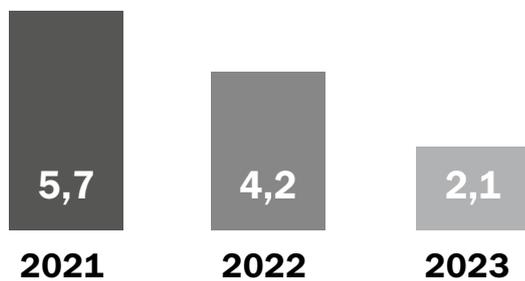
РАЗВИТИЕ СФЕРЫ

Для формирования эффективной программы помощи приобретения жилья в Петербурге для разных категорий граждан, кроме льготной ипотеки, возможностью второго выбора является активное стимулирование комплексных проектов преобразования существующей застройки города, считает эксперт Антон Мороз. Такие проекты позволяют создать жилье на неиспользуемых городских территориях (промышленные зоны) или неэффективно используемых (ветхая и аварийная жилая застройка).

По мнению архитектора Александра Миროнова, ключевыми мерами, направленными на достижение целей национального проекта, являются совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства — развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных

средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них; модернизация строительной отрасли и повышение качества жилищного строительства — посредством установления ограничений на использование устаревших технологий и стимулирования внедрения передовых технологий в проектировании и строительстве, совершенствование механизмов государственной поддержки строительства стандартного жилья; снижение административной нагрузки на застройщиков, совершенствование нормативно-правовой базы и порядка регулирования в сфере жилищного строительства; обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты, имеющие экологическое, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение; развитие высшего и среднего профессионального образования в области строительства и городского хозяйства, а также реализация программ по повышению квалификации специалистов в области архитектуры, градостроительства и строительства; реализация мероприятий по повышению доступности ипотечного жилищного кредитования для большинства российских семей; создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды; создание механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, обеспечивающих соблюдение их жилищных прав, установленных законодательством РФ.

Расходование средств бюджета на приобретение жилья для льготных категорий граждан, млрд рублей



Источник: администрация Санкт-Петербурга

Стройматериалы давят на госконтракты

В связи со значительным удорожанием стройматериалов затраты девелоперов на реализацию проектов серьезно возросли. Усложнилась ситуация и с исполнением госконтрактов, где финансовая модель четко регламентирована. Вместе с тем меры федерального правительства в ряде случаев позволят компенсировать дополнительные расходы. Рассматривается также увеличение предельной выкупной цены квартир для очередников: соответствующий вопрос находится в проработке у Смольного.

МАРИНА КОВАЛЕВА

Активный рост стоимости стройматериалов начался летом 2020 года. По словам Майкла Миллера, директора по строительству одной из девелоперских компаний, причины данного явления — это инфляция, как в стране, так и в мире, а также сбой в цепочках поставщиков и производителей, вызванные ковидными ограничениями. «В последнее время также сказываются затруднения с логистикой, не хватает мощностей в перевозках», — говорит господин Миллер. При этом динамика цен была разнонаправленная и неоднородная по видам материалов. «Сильнее всего росли в цене металл, минераловатный утеплитель, кабельная продукция, оконные профили, валютозависимые компоненты инженерных систем», — объясняет эксперт. При этом рост цен на отдельные материалы, к примеру, на металл, тянет за собой рост стоимости всех металлозависимых материалов и оборудования (трубы, металлические двери, оборудование для лифтов), продолжает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости международной консалтинговой компании.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра, отмечает, что за первое полугодие 2021 года рост цен на стройматериалы в среднем составил от 15–30% и до 80%, а на отдельные позиции цены увеличились в два раза. «Не стоит также забывать про дефицит рабочей силы, от которого рынок еще не оправился после локдауна. В совокупности все это негативно скажется на маржинальности проектов девелоперов, которые не заложили данные риски в финансовую модель», — рассуждает госпожа Конвей. Все это негативно отразится на маржинальности проектов девелоперов, которые не заложили данные риски в финансовую модель. Особенно критичным это будет для строительных компаний, исполняющих государственные контракты, где финансовая часть жестко зафиксирована. «Это может привести к желанию застройщика сэкономить на себестоимости строительства посредством замены ряда материалов, однако некоторые материалы (например, бетон или металл) не имеют аналогов, что продолжает стимулировать цены на них», — объясняет эксперт. Рынок ждет большей активности от правительства для нормализации ситуации с ростом сто-

имости всех видов стройматериалов, будь то новые экспортные пошлины, прямые поставки или другие меры госрегулирования, считает Наталья Осетрова, руководитель девелоперского проекта.

Поскольку расходы на строительные материалы в общем объеме затрат на СМР составляют 60–70%, себестоимость строительства увеличилась примерно в 1,5 раза, считает Дмитрий Плавник, руководитель строительной компании. «В денежном эквиваленте это составляет около 20 тыс. рублей за квадратный метр. Если еще полгода назад при строительстве проектов, например, эконом-класса можно было уложиться в 40 тыс. рублей за квадратный метр, то сейчас себестоимость метра уже превышает 60 тыс. рублей», — замечает он. По словам господина Плавника, в целом по рынку справедливо повысить стоимость госконтрактов на 30%. «При этом все объекты находятся на разной стадии строительства, поэтому сметным группам подрядчиков и госзаказчиков необходимо согласовать удорожание по каждому проекту в отдельности, поскольку именно от этапа реализации зависит удорожание себестоимости», — напоминает он.

Поскольку расходы на строительные материалы в общем объеме затрат на СМР составляют 60–70%, себестоимость строительства увеличилась примерно в 1,5 раза
Фото Евгения Павленко



ВМЕШАТЕЛЬСТВО ВЛАСТЕЙ

По словам юриста Алексея Агеева, возможности подрядчика для изменения цены контракта в связи с увеличением стоимости строительных материалов различаются в зависимости от того, по какому закону заключен контракт — федеральному закону от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ) либо федеральному закону «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (223-ФЗ). «Разница в регулировании связана с тем, что в первом случае заказчиком является орган государственной/муниципальной власти либо государственное/муниципальное учреждение. Поэтому изменение существенных условий, в том числе цены, достаточно сильно зарегулировано. Во втором случае заказчик — формально независимая организация, не являющаяся государственным органом, но имеющая в своем капитале или в составе учредителей государственное/муниципальное участие. Здесь у заказчика больше свободы в изменении цены, однако столь же много свободы усмотрения и у контролирующих органов», — объясняет господин Агеев.

При этом недавно принятое постановление правительства РФ от 09.08.2021 № 1315, направленное на уточнение порядка и условий изменения цены, предусматривает право отдельных заказчиков, прямо поименованных в постановлении, увеличивать цену контракта. «Речь идет о механизме, который позволит компенсировать дополнительные расходы застройщиков, связанные с существенным удорожанием стройматериалов. Так, по согласованию сторон теперь возможно увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Фиксируется, что изменение стоимости не должно превышать 30%», — говорится в сообщении пресс-службы кабмина. Размер увеличения цены определяется установленным Министерством строительства и ЖКХ России, а если цена контракта более 100 млн рублей — то на основании повторной государственной экспертизы проектной документации, которая должна быть проведена в течение двух недель. Это связано с необходимостью проверки достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса или реставрации. «Изменение существенных условий контракта осуществляется на основании соглашения заказчика и исполнителя. Для этого исполнитель в письменной форме подает заказчику предложение об изменении существенных условий контракта в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение», — объясняет Алексей Агеев.

При этом, по словам юристов, в Постановлении субъектам РФ, муниципальным образованиям и юридическим лицам, осуществляющим закупки в соответствии с 223-ФЗ, рекомендовано учитывать его положения. «Сама по себе данная рекомендация юридически не обязывает ни субъекты РФ, ни муниципальные образования, ни компании-заказчики предусматривать возможность изменения цен контрактов в связи с увеличением цен на строительные материалы. Но с учетом российских реалий подобная рекомендация может быть воспринята как сигнал к действию», — считают эксперты.

ДОРОГОЙ ВЫКУП

В городском комитете по экономической политике и стратегическому планированию отметили, что в связи с существенным ростом цен на рынке жилья в Санкт-Петербурге, обусловленным повышенным спросом и увеличением



В 2021 году было заключено 117 государственных контрактов на приобретение в государственную собственность Санкт-Петербурга 385 квартир общей площадью 16 тыс. кв. м на сумму более 2 млрд рублей
 Фото Евгения Павленко

цен на строительные материалы, комитет осуществляет проработку вопроса об изменении предельной стоимости приобретения жилых помещений. «При принятии правительством Санкт-Петербурга решения о возможности увеличения предельной цены приобретаемого за счет средств бюджета города для льготных категорий граждан жилья в Правила определения требований к закупаемым государственными органами, органом управления территориальным государственным внебюджетным фондом и подведомственными им казенными учреждениями, бюджетными учреждениями и государственными унитарными предприятиями отдельным видам товаров, работ, услуг (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг), утвержденные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.06.2016 № 489, будут внесены соответствующие изменения в части актуализации предельных цен», — объяснили в Смольном. На текущий момент максимальная стоимость квадратного метра по контрактам составляет 130,8 тыс. рублей: она была увеличена в марте текущего года на 36% с 96 тыс. рублей.

В комитете имущественных отношений Петербурга рассказали, что в текущем году было заключено 117 государственных контрактов на приобретение в государственную собственность Санкт-Петербурга 385 квартир общей площадью

16 тыс. кв. м, на общую сумму более 2 млрд рублей. «Всего бюджетом в этом году предусмотрено 5,7 млрд рублей на приобретение жилых помещений в собственность города. До конца года планируется объявление аукционов на приобретение разных типов квартир как на первичном (заключение контрактов на участие в долевом строительстве), так и на вторичном рынке», — добавили в ведомстве.

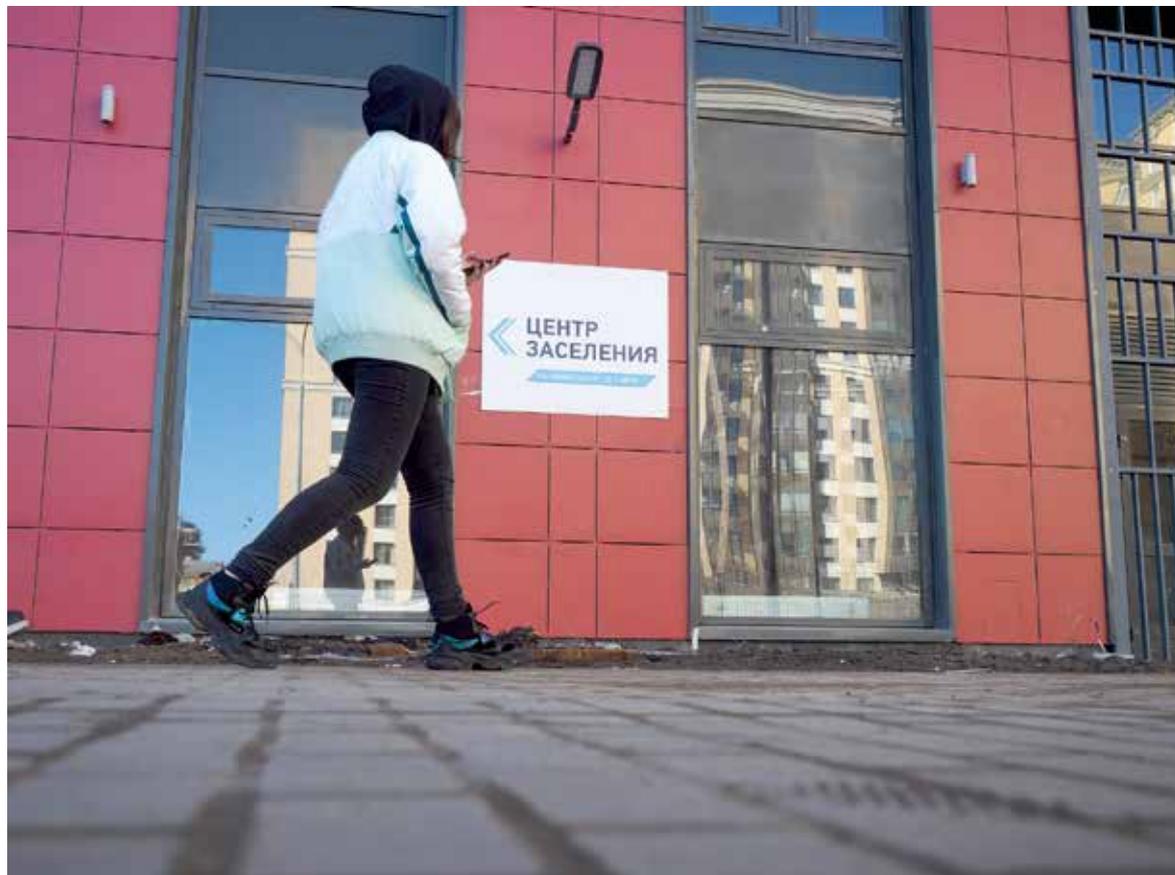
Себестоимость строительства квадратного метра жилья эконом-класса в Петербурге, тыс. рублей



Источник: данные компаний

Обманутые дольщики уходят в прошлое

По оценкам экспертов, в России насчитывается более 150 тыс. обманутых дольщиков. Восстановить их права правительство страны намерено до конца 2023 года. Эти же сроки называют и в Смольном. Вместе с тем в Петербурге данная проблема не имеет массового характера, а переход на эскроу-счета и вовсе практически исключает появление новых случаев.



Дальнейшее исключение появления новых обманутых дольщиков участники отрасли связывают и с переходом на механизм счетов эскроу с июля 2019 года
Фото Евгения Павленко

издания. Поэтому отказ от помощи в достройке проблемных домов застройщики охарактеризовали как непрофессионализм. Тем не менее участники рынка подчеркивают, что завершение недостроенных объектов всегда очень рискованно, так как экономика таких проектов нередко меняется в процессе их реализации, поэтому девелоперы берутся за чужие объекты только в случае понятной коммерческой выгоды. По мнению экспертов, при обсуждении Смольного с девелоперами возможности достройки речь может идти как о формальных, так и о неформальных договоренностях, например, о согласовании повышенных технико-экономических показателей (например, разрешение на отклонение по высоте) так и до прямо предусмотренных механизмов в законе. «При заключении соглашения о достройке застройщик вправе получить без торгов дополнительный участок для жилищного строительства», — поясняют юристы.

Дальнейшее исключение появления новых обманутых дольщиков участники отрасли связывают и с переходом на механизм счетов эскроу с июля 2019 года, когда деньги покупателя застройщику не поступают до момента завершения строительства. Так, по данным одного из коммерческих банков, на начало августа в Петербурге строится около 10 млн кв. м жилья, из них 5,4 млн кв. м возводится с использованием эскроу, 4,6 млн кв. м — с уплатой в компенсационный фонд, а 18 тыс. кв. м — без привлечения средств граждан.

«В случае банкротства застройщика средства в полном объеме (но не более 10 млн рублей) возвращаются гражданам. Эта схема полностью защищает права граждан», — подчеркивает Антон Мороз, вице-президент саморегулируемой организации. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства без использования эскроу-счетов, он уплачивает обязательные взносы в компенсационный фонд, формирование которого осуществляет ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». За счет такого компенсационного фонда обеспечивается защита прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

МАРИНА КОВАЛЕВА

На сегодняшний день в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) в отношении Санкт-Петербурга отражена информация о 24 проблемных объектах недвижимости, 21 из которых относится к объектам жилого назначения. Наиболее остро ситуация обстоит с объектами, реализуемыми в рамках конкурсных производств, возбужденных в отношении компаний-застройщиков, говорят участники рынка. По мнению Дмитрия Некрестьянова, партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям одного из адвокатских бюро, ситуация с обманутыми дольщиками в Петербурге с годами существенно улучшилась. Так, по данным Смольного, в 2017 году было достроено 15 проблемных объектов общей площадью более полумиллиона «квадратов», в 2018-м — пять (172 тыс. кв. м), в 2019-м — 13 (283 тыс. кв. м), а в 2020-м — два (26,2 тыс. кв. м).

Глава комитета по строительству Петербурга Игорь Креславский уверен, что полностью решить проблему обманутых дольщиков удастся к концу 2023 года, при этом договоренности о достройке таких домов всегда индивидуальны, поскольку каждый объект имеет свои особенности.

Негативный фон из-за наличия в городе долгостроев может сказаться на продажах добросовестных участников рынка, утверждают собеседники

Недострой, входящий в Единый реестр проблемных объектов в Петербурге

Всего 24



Источник: комитет по строительству

14

проблемных объектов планируется достроить в этом году

Источник: комитет по строительству

«Жители стали активнее в вопросах благоустройства»

За время с начала пандемии, несмотря на сокращение бюджетных расходов, в Петербурге благоустроено в два раза больше общественных пространств. Это стало возможно, потому что город, помимо прямого финансирования развития территорий, выделяет средства через гражданские инициативные проекты, например «Твой бюджет», где петербуржцы сами выбирают приоритетные для своего района траты и часто отдают голоса именно благоустройству. О том, как подход властей к обустройству меняется с локального на комплексный, в интервью корреспонденту Екатерине Загвоздкиной рассказал профильный вице-губернатор Петербурга Николай Бондаренко.



Фото Александра Корякова

— Каковы показатели выполнения в 2021 году программы развития городской среды и благоустройства?

— По паспорту регионального проекта «Формирование комфортной городской среды» национального проекта «Жилье и городская среда» в 2021 году предусмотрено благоустройство 11 общественных пространств. В настоящее время благоустраиваются более 40 объектов. На эти цели выделено 2,4 млрд рублей. Работы сезонные, как правило, завершаются в начале ноября.

— Будет ли оказана федеральная поддержка проектам благоустройства и городской среды? Какие инициативы поступают от жителей разных районов?

— Петербург не является получателем субсидий из федерального бюджета на реализацию программ по формированию современной городской среды. Финансирование предусмотрено из регионального бюджета. В процесс благоустройства активно вовлечены жители Санкт-Петербурга в рамках проектов «Твой бюджет» и «Родной район».

«Твой бюджет» действует с 2016 года и обеспечивает возможность участия граждан в выборе направлений расходования средств. Часто жители выбирают благоустройство. В рамках проекта за время его действия выполнено более 40 инициатив граждан. «Родной район» — проект, созданный по инициативе губернатора Петербурга в 2019 году для реализации флагманских проектов

в районах Петербурга. Всего за период реализации проекта было выполнено благоустройство восьми объектов. Еще один формат активного участия горожан в реализации проектов благоустройства — соучаствующее проектирование. Оно включает в себя механизмы согласования и обсуждения проектов, проектирование с вовлечением жителей, инвесторов и экспертов для определения целей и задач развития территории. К примеру, сейчас указанный принцип реализуется при благоустройстве набережных Охты и Оккервиля в Красногвардейском районе.

Заметно, что жители города стали активнее в вопросах благоустройства и включаются в работу с органами власти уже на этапе обсуждения концепции благоустройства. Я встречался с жителями, мы обсуждали их пожелания по благоустройству, проводили мозговой штурм. В начале сентября провели первый совместный воркшоп с урбанистическим сообществом и активными жителями Петербурга для выработки концепций благоустройства по пяти объектам. Все это вылилось в создание рабочих групп, которые продолжают работу с профильным комитетом. Обсуждали концепции благоустройства Парка Авиаторов в Московском районе, Удельного парка и Шуваловского карьера в Приморском районе и других объектов, которые будут благоустроены поэтапно в 2022–2024 годах.

— Что удалось осуществить за пандемийные 2020 и 2021 годы?

— В 2020 году, несмотря на секвестрирование бюджета, благоустроено 30 общественных пространств (в паспорте планировалось 12) и 220 дворовых территорий. Из наиболее значимых общественных пространств можно выделить Федоровский городок в Пушкине, уникальную инклюзивную городскую площадку в Бестужевском саду, набережную реки Охты, пляж Верхнего Суздальского озера, крупные площадки для экстремальных видов спорта — памп-трек под мостом Бетанкура. Первые четыре объекта мы продолжили благоустраивать в 2021 году в рамках второго этапа. На мой взгляд, одним из самых интересных и социально значимых объектов за этот период стал Бестужевский сад в Красногвардейском районе.

— Какие тенденции появились в благоустройстве города?

— Первая тенденция, которую я уже выше отметил, — активное участие горожан в работе по благоустройству. Также в Петербурге сложилась уникальная по меркам всей страны и даже Европы практика привлечения методистов реабили-

тационных центров к созданию общественных пространств. Каждый из проектов по-своему уникален и ориентирован одновременно на горожан любого возраста и петербуржцев с ограниченными возможностями здоровья. Благодаря совместной работе такие пространства становятся логистически продуманными, просто комфортными и полезными в части реабилитации.

В этом году я поручил запустить программу малого благоустройства. Техническая часть программы прорабатывается. Идея заключается в том, чтобы благоустроить даже небольшие участки в микрорайонах новой застройки, создавать комфортное пространство в спальных районах. Также районные администрации сейчас активно меняют старые детские площадки во дворах на новые, благоустраивают зоны у метро.

Еще одна тенденция — работа по созданию зон притяжения у воды. Поэтапно приводим набережные и пляжи в порядок. Отдельное направление — благоустройство и озеленение заброшенных промышленных зон. Например, приводим в порядок старые карьеры — благоустроили Ивановский карьер. В планах — инициированный жителями проект благоустройства Шуваловского карьера. В целом за последние шесть лет в Петербурге благоустроено 88 общественных пространств и 2393 двора. Ежегодно количество благоустроенных общественных пространств превышает в разы показатели паспорта нацпроекта, а десятки объектов в Петербурге входят в федеральный рейтинг лучших практик благоустройства Минстроя РФ. Из года в год индекс качества городской среды в Петербурге растет: в 2020 году Северная столица набрала 249 баллов, поднявшись на шесть пунктов. Достижению высокого результата способствует комплексный, а не локальный подход к развитию территории города, при этом сохраняется имидж отдельных районов.

— Будет ли в Петербурге больше зеленых территорий?

— Общая площадь зеленых территорий в Санкт-Петербурге в 2021 году увеличилась на 164,6 га. Впервые после десятилетнего перерыва в Петербурге начали создавать новые парки — так в 2019 году появился Парк Героев-пожарных. Кроме того, аналитики одной из картографических компаний подготовили рейтинг городов России по доступности кафе и парков. На первом месте в них оказался именно Петербург. Наш город занял первое место в рейтинге по доступности парков или скверов, так как в среднем жителю Петербурга нужно 659 м, чтобы оказаться в центре крупной зеленой зоны.

Генеральный документ нового формата

Генеральный план Санкт-Петербурга — это главный градостроительный документ города, задающий функциональное использование территорий и микрорайонов. Эксперты отмечают, что очередной этап обсуждений, связанных с изменением документа, будет проходить с новым созывом Законодательного собрания.

ЕКАТЕРИНА ЗАГВОЗДКИНА

Последний вариант Генерального плана был опубликован зимой 2020–2021 годов и не прошел согласование. В конце лета первый заместитель председателя комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Павел Соколов сообщил о текущем этапе подготовки Генплана города. Сейчас проходит процедура согласования с федеральными и региональными органами власти и правительством Ленинградской области, отметил он.

«При разработке Генплана мы руководствовались принципом преемственности — то есть сохранения планировочной структуры города и ключевых направлений развития. Однако прин-

ципиальное отличие нового документа от действующей редакции Генплана заключается в отображении планируемых к размещению объектов регионального значения в различных областях социально-экономического развития города. В настоящее время на картах проекта Генплана отображено около 70 видов объектов регионального значения по более чем 20 областям», — отметил господин Соколов. Большое внимание уделено проработке градостроительных проблем сопредельных территорий, особенно вопросу охраны окружающей среды — созданию и сохранению природного и экологического каркаса территории Санкт-Петербургской агломерации.

В Генплане появились принципиальные новшества: на картах теперь обозначены все запла-

нированные объекты регионального значения: транспортные развязки, вестибюли метро, аэропорты, большие спортивные центры, электроподстанции, очистные сооружения, поясняет архитектор Александр Миронов. Еще один крайне важный элемент — «инфраструктура впереди застройки». «Теперь конкретные жилищные и деловые проекты должны утверждаться властью в зависимости от того, как они соответствуют, в частности, схеме развития транспортной системы — объектов транспорта и улично-дорожной сети. Насколько последовательно принципиальные новшества реализуются на практике, хотя бы в подготовленном сейчас черновом варианте Генплана, будет видно при внимательном изучении этого документа», — говорит он.



ТРУДНОСТИ ПЛАНИРОВАНИЯ

Среди глобальных задач Генплана — вопрос комплексного развития территорий, но системность в подходе к их определению не достигнута в текущей версии документа, считает эксперт Александр Карпов. Многие градостроительные элементы размещены по нормативам, однако требующиеся для осуществления плана объекты регионального значения, в том числе транспортные и коммунальные, могут вызывать проблемы в будущем, считает он, подчеркивая, что власти затрудняются оценить затраты на сопутствующую новым зонам инфраструктуру, выстроив необходимые для этого математические модели. Например, говорит господин Карпов, больницы, предполагаемые к обустройству в некоторых районах города, будут возведены на территории существующих огородничеств, а социальный эффект от нововведений предугадать сложно.

По мнению главы консалтинговой компании Николая Пашкова, основная проблема Генплана — то, что в Петербурге он является документом стратегического городского планирования лишь декларативно. Генплан не ставит реальные цели и задачи, поскольку показатели, которые заложены там, хронически не выполняются, подчеркивает он. «По сути, сейчас основная роль Генплана свелась к зонированию территории, а сам он стал инструментом обслуживания интересов девелоперского бизнеса. И если посмотреть хронологию его изменений, то можно отметить, что в разное время Генплан меняется в интересах коммерческих девелоперов, для которых нежилые зоны переводят в жилые», — поясняет эксперт,

Среди глобальных задач Генплана — вопрос комплексного развития территорий, но системность в подходе к их определению не достигнута в текущей версии документа
Фото Евгения Павленко



соглашаясь с отсутствием комплексного подхода к развитию территории.

Одна из проблем, на которую обратили внимание парламентарии Законодательного собрания, заключается в объединении зоны пляжей с зоной гостиниц и пансионатов. Это, опасаются общественники, может снять запрет на строительство апарт-отелей на пляжах, которых в силу морского положения Петербурга, достаточно.

На сегодняшний день отмечается избыточная детализация карты функционального зонирования Генерального плана при одновременной ее тождественности в ряде случаев с картой градостроительного зонирования ПЗЗ, когда практически идентичными являются существующее положение, предложения по изменению, а также перспективные объекты, говорит эксперт Антон Мороз. Подобные ситуации являются препятствием в процессе преобразований территорий в городе.

Кроме того, в Генплане отсутствует взаимосвязь между положениями о территориальном планировании (устанавливающими цели и задачи территориального планирования, основные параметры развития и виды функциональных зон), картографическими материалами (устанавливающими очередность размещения и развития основных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, а также границы основных функциональных зон) и материалами по обоснованию документа, считают специалисты. Указанное обстоятельство приводит к ситуации, при которой не только для простых граждан и застройщиков, но и для большинства специалистов понимание решений и ограничений Генплана невозможно без длительной аналитической работы. Более того, на картах не установлены юридически значимые границы мест расположения объектов регионального значения — границы, которые могли бы гарантировать расширение и развитие таких объектов. Например, территория, занимаемая железнодорожной инфраструктурой Московского вокзала, настолько меньше территории, необходимой для развития такой инфраструктуры, что это привело к появлению «узкого горлышка» железнодорожного узла вокзала и заблокировало возможности его развития, считает господин Мороз.

Сам по себе масштаб карты функционального зонирования (1:25000) не позволяет говорить о юридической значимости соответствующих границ, что подкрепляется отсутствием фрагментов указанной карты в масштабе, позволяющем определить границы, рассказывает эксперт. Та-

кая подача материалов низводит Генплан с уровня юридически значимого документа до уровня иллюстративных материалов к документу стратегического планирования.

ПЕРСПЕКТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Как и любой другой закон, Генеральный план нередко меняется, отмечает господин Миронов. Инициаторами изменений, как правило, являются собственники земельных участков или правительство Петербурга. Так, за последние годы в Петербурге было реализовано немало проектов редевелопмента промышленных зон с целью использования их под жилую или коммерческую застройку. Эксперт подчеркивает стабильный тренд на вывоз промзон Петербурга за пределы Кольцевой автодороги. Бытовой мусор из города уезжает на областные свалки, продолжает он. В то же время химический полигон «Красный Бор» до последнего времени являвшийся петербургской головной болью, сейчас активно рекультивируется — и это положительный тренд для Петербурга и Ленинградской области, напоминает господин Миронов.

У Петербурга и Ленобласти много общего, сближение будет продолжаться — они срастаются в единую агломерацию. «На границе двух субъектов появились многонаселенные спальные районы. Граница между двумя регионами для многих жителей — лишь условность. У двух регионов уже есть „дорожная карта“ по обращению с отходами. Есть вполне конкретные намерения решать социальные вопросы социальной сферы, транспорта, дорожного сообщения, экологии и многого другого. Долгосрочность в этом процессе может обеспечить Генплан», — подчеркивает архитектор.

По мнению экспертов, нельзя одновременно пытаться развивать все территории города, многие специалисты уже давно предлагают создать промежуточный уровень мастер-планирования территорий, где город определит перспективную территорию развития, а специалисты конкретно для нее создадут проекты детальной планировки, включая план действий при работе с собственниками, подчеркивает господин Пашков.

Для более эффективного развития отрасли жилищного строительства в городе и исполнения паспорта нацпроекта «Жилье и городская среда» необходимо активизировать работу по вовлечению в оборот неиспользуемых земель в государственной собственности, реализации проектов комплексного развития территорий (реновации), строительству социального жилья и расселения аварийного фонда, созданию магистральной инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе с использованием механизма государственно-частного партнерства, считает эксперт Дмитрий Панов. Если изменения в план будут утверждены, то их действия могут быть распространены на период до 2050 года.



Последний вариант Генерального плана был опубликован зимой 2020–2021 годов и не прошел согласование
Фото Александра Корякова

Преодолеть барьер

Снятие административных барьеров при строительстве, по задумке авторов нацпроекта «Жилье», должно улучшить рынок недвижимости. В Петербурге с излишней бюрократизацией борются упрощением процедур и цифровизацией коммуникаций.

АНАСТАСИЯ ДЕМИЧЕВА

Для устранения избыточных барьеров для предпринимателей при Смольном действует специальный штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Среди действующих отраслевых групп создана и группа, в которую входят представители крупнейших застройщиков, профильные чиновники и представители деловых объединений строителей. Основная задача — коммуникация с бизнес-сообществом для обсуждения возникающих вопросов: от изменения в законодательстве до вопросов, возникающих при получении государственных услуг Управления Росреестра.

Обычно вопросов у бизнес-сообщества много, и они самые разнообразные. «На первый взгляд, конечно, все требования Градостроительного кодекса разумны. Но зачастую они избыточны», — считает Александр Белоус, президент ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования. По ее словам, BIM-технологии уже позволяют упростить и оптимизировать этот процесс, но для решения этих проблем необходимы оптимизация и гармонизация законодательства. «Прежде всего — актуализация и сокращение избыточных требований Градостроительного кодекса с учетом новых технологий и методик строительства. Такие шаги уже предпринимаются, но медленнее, чем хотелось бы строителям и проектировщикам», — акцентирует внимание она.

Впрочем, работа по оптимизации ведется — и уже есть результаты. По информации штаба, в минувшем году поправки в закон Петербурга 2015 года № 4–5 «О порядке подготовки документации по планировке территории» частично упразднили объем подаваемых документов и расширили возможности застройщика. «Отмена отдельных частей документации по планировке территории позволит изменить параметры объектов социальной инфраструктуры, размещение которых предусмотрено такой документацией, например, реализовать объекты большей вместимости или изменить функциональное назначение социального объекта», — пояснили в штабе.

Также в 2020 году в Перечень видов объектов, размещенных на государственной или муниципальной земле, включены строительные городки и офисы продаж. «Соответствующая инициатива неоднократно направлялась рабочей группой в адрес Минэкономразвития России с 2018 года в целях сокращения сроков согласования размещения указанных объектов», — подчеркивают в Смольном. В июле этого года смягчили закон № 521–118, благодаря этому размещать строительные городки и офисы продаж можно на основании договора с КИО без проведения аукциона.

Безусловно, сам статус Петербурга вносит значительное количество административных процедур, связанных с многочисленными согласованиями по охране объектов культурного наследия. Михаил Ривлин, совладелец строительной компании, вообще считает Петербург одним из самых сложных городов в вопросах согласования проектов. «Последнее введение — постановление об архитектурно-строительном потенциале территории. Это прекрасное начинание — комплексная проверка, призванная убедиться в обеспечении каждого проекта необходимой социальной и дорожной архитектурой. Но вновь встает пробле-



Сам статус Петербурга вносит значительное количество административных процедур, связанных с многочисленными согласованиями по охране объектов культурного наследия
Фото Александра Петросяна

ма, что пока никто не знает, как эта серьезная процедура будет работать на практике», — указывает он.

В адрес рабочей группы неоднократно поступали предложения по комплексному развитию городских территорий (КРТ). «В конце 2020 года в Градостроительный кодекс были внесены изменения, предусматривающие внедрение механизма КРТ. Определено четыре вида КРТ: комплексное развитие территорий жилой застройки, нежилой застройки, незастроенных территорий, а также КРТ по инициативе правообладателей земельных участков или расположенных на них объектов недвижимости», — отметили в штабе.

В 2021 году для развития данного механизма правительство РФ приняло правовые акты, определяющие порядок проведения торгов на право заключения договора о КРТ, случаи предоставления субсидии на КРТ за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, порядок признания многоквартирных домов, находящихся в ограниченно работоспособном состоянии, для их включения в границы КРТ жилой застройки.

Так, в целях реализации механизма КРТ в Петербурге отраслевыми чиновниками ведется работа по подготовке нормативных правовых актов. Уже внесены изменения в закон «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», они разграничивают полномочия при реализации КРТ между ЗакСом и Смольным. Принят закон «О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости». В работе проект, устанавливающий порядок взаимодействия власти при деятельности по КРТ нежилой застройки и незастроенной территории, а также утверждающий положение о городской комиссии по КРТ.

Также вызывает оптимизм темп цифровизации документооборота в отрасли. Госстройнадзор Петербурга уже перешел на оказание государственных услуг в электронном виде с 2018 года, а «Центр госэкспертизы» — на год раньше. «Большую часть документов мы получаем не от заявителей, а от других ведомств напрямую. За последнее время для застройщика упрощена процедура и постановки построенного здания на кадастровый учет. Наше ведомство направляет документы в Росреестр после оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Сократились сроки госуслуг: результат по запросу о получении разрешений заявитель получит через пять рабочих дней после обращения», — рассказывает Владимир Болдырев, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Сейчас большая часть административных процедур в рамках государственного строительного надзора на стройплощадке также переведена в электронный вид. «Следующий шаг — оцифровать рабочую документацию строительной компании и внедрить технологии информационного моделирования (ТИМ, распространенное название BIM-технологии). Без активного участия застройщиков этот процесс не ускорить. На данный момент не все готовы вкладывать деньги и менять привычные бизнес-процессы», — говорит господин Болдырев.

«Последние годы мы наблюдаем серьезное развитие градостроительного законодательства, охранного законодательства в части, связанной со строительством и реконструкцией. Можно констатировать, что все развивается в правильном направлении. Мы видим большое стремление сделать ситуацию для застройщиков более прогнозируемой», — говорит господин Ривлин.

Упрощение ряда процедур уже почувствовали участники рынка. «К примеру, раньше надо было печатать большое количество экземпляров чертежей, сдавать по три экземпляра в экспертизу, сдавать их на стройку. Сейчас создан сайт Минстроя, куда можно загрузить всю документацию, там выставляют положительное заключение. Дальше это можно ссылкой переслать во все государственные органы. Для получения того же разрешения на строительство достаточно просто предъявить эту ссылку из Минстроя», — делится Сергей Луценко, генеральный директор проектно-изыскательной компании. По его словам, такие технические нюансы облегчают работу, но бюрократических моментов еще достаточно.

По информации штаба, на предстоящих заседаниях рабочей группы планируется рассмотрение вопросов об использовании механизма инфраструктурных облигаций в целях финансирования строительства объектов инфраструктуры, а также рассмотрение предложений бизнес-сообщества по повышению качества инженерных изысканий и по совершенствованию порядка оказания государственных услуг в сфере строительства.

Аварийный переезд

В рамках национального проекта предстоит увеличить объемы жилищного строительства, повысить доступность ипотечного кредитования, улучшить качество городской среды и сократить площади аварийного жилого фонда. Перед городской администрацией поставлена задача разработать рабочий механизм реализации планов и ускорения расселения аварийного и непригодного для проживания жилья.

ЕКАТЕРИНА ЗАГВОЗДКИНА

В целях ликвидации аварийного жилищного фонда в Санкт-Петербурге и создания благоприятных условий проживания граждан правительство Санкт-Петербурга ежегодно с 2005 года утверждает Адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, подлежащих расселению.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Петербурга осуществляется администрациями районов в другие жилые помещения в многоквартирных домах, построенных в соответствии с Адресной инвестиционной программой. Если многоквартирный дом признан аварийным и в нем проживают граждане на праве частной собственности, им могут быть предложены по договору мены другие жилые помещения либо может быть выплачено возмещение за жилое помещение в связи с изъятием для государственных нужд земельного участка и жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным, расположенном на таком земельном участке.

Порядок решения имущественно-правовых вопросов администрациями районов Петербурга осуществляется в следующей очередности: сначала происходит изъятие земельных участков и жилых помещений для государственных нужд, в том числе обеспечивается их оценка, далее заключаются соглашения о выкупе земельных участков и жилых помещений, выплачивается выкупная цена, собственникам предоставляются другие жилые помещения с зачетом их стоимости в выкупную цену, а потом власти предъявляют в суд иск о выкупе земельных участков и жилых помещений. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая затраты, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность квартиры, переездом, поиском другого места жительства, оформлением права собственности, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Примечательно, что в 2020 году в Петербурге, как и еще в семи субъектах — Республике Башкортостан, Республике Коми, Республике Саха, Удмуртской Республике, Воронежской, Калининградской и Тульской областях — средний размер минимального взноса на капитальный ремонт повысился более чем на 20%.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

С 2019 года в Петербурге расселено почти четыре тысячи квадратных метров аварийного жилья, сообщила пресс-служба Смольного в августе 2021 года. «За два года работы проекта петербуржцы, проживавшие в аварийном жилье, получили но-

вые комфортные, а главное — безопасные квартиры», — заявлял губернатор Александр Беглов в ходе заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию под председательством заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина.

В рамках проекта расселению подлежат дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года. За время действия проекта завершено расселение 3956,71 кв. м аварийного жилья. Дополнительные комментарии о реализации проекта, количестве граждан, получивших поддержку, в жилищном комитете не предоставили.

В соответствии с указом президента РФ от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и паспортом национального проекта «Жилье и городская среда» планируется переселение суммарно 500 тыс. граждан из 8,99 млн кв. м аварийного жилищного фонда.

Бюджет федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», входящего в национальный проект «Жилье и городская среда», составляет 464,49 млрд рублей. Всего на отчетную дату одобрено финансирование на общую сумму 194,6 млрд рублей для переселения 311 798 человек из жилых помещений общей площадью 5,09 млн кв. м. Для ускоренной реализации программ переселения (до конца 2023 года) одобрены заявки 23 субъектов РФ на общую сумму 41,68 млрд рублей, сообщил в июле Фонд ЖКХ.

План на 2019–2021 годы, установленный федеральным проектом, составляет 3,3 млн кв. м и 183,67 тыс. человек. Всего в 2019–2021 годах с учетом программ, финансируемых субъектами РФ за счет собственных средств, переселено 203,73 тыс. человек из 3,39 млн кв. м аварийного жилья. Целевые показатели выполнены на 110,92% по переселяемым гражданам и на 102,74% по расселяемой площади.

По состоянию на 6 сентября 2021 года 38 регионов РФ, в том числе Псковская и Новгородская области, Ненецкий автономный округ, досрочно завершили программу переселения.

ВАРИАНТЫ РЕНОВАЦИИ

По словам архитектора Александра Миронова, в связи с тем, что в центральной части Петербурга располагается большое количество фонда застройки с коммунальными квартирами, а многие объекты застройки являются исторически значимыми, существует ряд сложностей в реализации поставленной цели нацпроекта. В то же время развитие данного направления растет с каждым годом.

При расселении аварийного жилья есть необходимость в создании особого единого законодательного акта по вопросам переселения из аварийного и ветхого жилья, в который необходимо включить четкие определения аварийного и вет-



Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Петербурга осуществляется администрациями районов в другие жилые помещения в многоквартирных домах
Фото Александра Корякова

хого жилья, перечислить права лиц, чье жилье признано аварийным, указать срок предоставления нового жилья и другие важные моменты, а также установить льготную ипотечную ставку и составить перечень лиц, кому предоставляется льгота, считает эксперт, тогда это направление будет работать более организованно.

Господин Миронов напоминает о возможностях реновации — процесса улучшения жилья без разрушения всей структуры здания полностью. Программа официально стартовала в Петербурге в мае 2008 года. На момент принятия городского закона в программу было включено 40 территорий. Реновация жилья может включать в себя капитальный ремонт, реконструкцию с элементами модернизации, реставрацию. «Какой конкретно метод будет использоваться, зависит от того, в каком состоянии находится данное строение, какова цель его дальнейшего использования и какова его историческая ценность, то есть насколько важно сохранить здание в первоначальном виде. Реновация предусматривает переселение горожан в новые дома, равнозначные таковым в старом фонде. Программа еще недостаточно масштабна, и можно говорить только о первых результатах, но, она поможет обновить жилищный фонд, переселив людей в более комфортные дома и квартиры. В то же время появляется возможность переоборудовать старый фонд, сохранив облик зданий и улиц исторического значения, но застроив дворовое пространство. Тем самым можно улучшить качество и увеличить площадь застройки, но сохранить при этом исторический облик улиц», — говорит господин Миронов.

Глава консалтинговой компании Николай Пашков считает уникальность исторического центра Петербурга плюсом, а с другой стороны — тяжким бременем. Первая и основная проблема исторического центра — это ее масштаб, говорит он. Вторая — недостаток бюджетных средств, чтобы поддерживать все исторические здания в приемлемом состоянии. Третья — отсутствие возможности у собственников реконструировать здания за свой счет. Поскольку значительная их часть — жилые здания, то их собственники не готовы самостоятельно проводить капитальный ремонт. Есть городские программы реконструкции старых зданий, но количество реконструированных по ним домов в масштабе всего исторического центра незначительно. Поэтому единственный и наиболее осуществимый путь реновации исторического центра — продажа на торгах властями расселенного аварийного здания девелоперам, которые реконструируют его под жилье и продают квартиры с прибылью.

