

НАМЫВНОЙ ПРЕДЕЛ

ПРОЕКТ «НОВЫЙ БЕРЕГ», ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ СОЗДАНИЕ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПОД СЕСТРОРЕЦКОМ, ВЫШЕЛ НА ЗАВЕРШАЮЩУЮ СТАДИЮ СОГЛАСОВАНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ. ТЕПЕРЬ ВСЕ РЕАЛИЗУЮЩИЕСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ «НАМЫВНЫЕ» ПРОЕКТЫ ПРЕДУСМАТРИВАЮТ В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ СОЗДАНИЕ БОЛЕЕ 900 ГА НОВЫХ УЧАСТКОВ. ОДНАКО ОЖИДАТЬ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ ЭТОГО НАПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ ПРИХОДИТСЯ, УВЕРЕНЫ ЭКСПЕРТЫ: ПОКА ЧТО ПРЕПЯТСТВИЙ ДЛЯ ПОЯВЛЕНИЯ НОВЫХ ПРОЕКТОВ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ВОЗМОЖНОСТЕЙ.

АНТОНИНА АСАНОВА

Традиционно лидерами по созданию намывных территорий считают Сингапур, Объединенные Арабские Эмираты и Голландию. Их вынуждает к этому либо ограниченность территории страны, либо желание создать имиджевые проекты, работающие на привлечение инвесторов и туристов. Во мнении, что является стимулом для развившегося «намывного бума» в Петербурге, эксперты пока не сходятся.

ТРИ В ПЛЮСЕ, ОДИН В МИНУСЕ Самым первым проектом нынешнего столетия, предполагающим создание намывных территорий, стал «Морской фасад» (территории на Васильевском острове намывались и в 1970-х: все, что западнее Наличной улицы, — было намыто). Его реализация началась в 2006 году компанией УК «Морской фасад», входящей в ГК First Quantum. В рамках этого проекта было создано 170 га территорий, на 32 га из которых был построен морской пассажирский терминал, а 70 га будет отведено на объекты инфраструктуры и парковые зоны. Общая площадь намывных территорий должна составить около 350 га, они будут создаваться по мере заключения договоров с застройщиками. На этих площадях планируется построить около 4 млн кв. м недвижимости. Общий объем инвестиций в создание территорий — \$2 млрд.

«Инвесторами уже приобретено две трети намытых территорий „Морского фасада“, а также существуют предварительные договоренности о половине еще ненамытых земель, — говорит президент ЗАО „Терра Нова“ Лев Пукшанский. — В кризис, безусловно, на рынке жилищной и коммерческой застройки произошло некоторое затишье, однако сейчас активность в этом секторе практически вышла на докризисный уровень».

Еще один уже реализующийся проект — создание морского порта Бронка, ведущееся с 2010 года. По планам ООО «Феникс», дочерней структуры холдинговой компании «Форум», в результате должно быть намыто 125,1 га, а общая площадь проекта должна составить 206,9 га. Завершить дноуглубительные работы и намыв планируется до конца 2014 года, а полностью окончание строительства намечено на 2018 год. При этом мощность комплекса составит до 1,9 млн TEU контейнерных и 260 тыс. единиц ро-ро-грузов в год, расчетный срок окупаемости — 16,4 года. Общая стоимость реализации проекта — порядка 59 млрд рублей.

Кроме того, недавно получив положительное заключение Государственной экологической экспертизы еще один проект, предполагающий создание 377 га новых территорий близ Лисьего Носа.



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

У СОЗДАНИЯ НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ И СТРОИТЕЛЬСТВА НА НИХ ЕСТЬ МНОГО ПЛЮСОВ. К НИМ ОТНОСЯТСЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА ТИТУЛОВ СОБСТВЕННОСТИ И БОЛЕЕ ШИРОКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ СОВРЕМЕННЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Это проект «Новый берег», приступить к работам в рамках которого компания «Северо-Запад Инвест» планирует уже в конце этого года. Совладельцем инвестора является председатель правления «Новатэка» Леонид Михельсон.

Компания ждет положительного заключения Главгосэкспертизы и согласования проекта планировки. На это может уйти до четырех месяцев, стоимость этапа намыва, который компания должна осуществить до 2015 года, — 21 млрд рублей, рассказывает заместитель генерального директора компании «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков. В проект планируется вложить 250 млрд рублей, часть из которых будут заемными, также добавляет он.

Между тем ООО «Управляющая компания по строительству Ново-Адмиралтейской верфи», которое ранее заявляло о необходимости создания 70 га новых территорий на острове Котлин для строительства верфи, отказалось от своих планов.

«Мы решили уйти от намыва в связи с тем, что это долгий процесс, требующий согласований на уровне правительства РФ. Мы получили землю Минобороны (73,5 га, приказом министра обороны Анатолия Сердюкова. — **ВГ**), что позволит нам разместить всю верфь на имеющейся территории, не углубляясь в акваторию», — рассказал генеральный директор компании Александр Вознесенский.

Проектом будет заниматься зарубежная фирма совместно с ОАО «ЦТСС»: техническую часть выполнит зарубежная компания, а ЦТСС адаптирует проект к российским условиям, также рассказал господин Вознесенский. Максимальный объем инвестиций в проект составит 58 млрд рублей. Срок окупаемости проекта — 2022 год.

ШТУЧНЫЙ ТОВАР У создания новых территорий и строительства на них есть много плюсов. К ним относятся юридическая чистота титулов собственности и более широкие возможности для применения современных архитектурных и инженерно-технических решений, перечисляет Лев Пукшанский. Также к преимуществам таких проектов естественно добавить и уникальное расположение на береговой линии. Кроме того, и технически процесс намыва не вызывает сложностей.

«Сама операция намыва при современном оборудовании не представляет особого интереса ни с точки зрения финансирования, ни с точки зрения стройки, — говорит заведующий кафедрой гидротехнического строительства Санкт-Петербургского государственного политехнического университета Александр Альхименко. — Современное оборудование позволяет намывать огромные объемы в короткий срок».

Однако все же эксперты не ожидают «бума» подобных проектов. «„Морской

фасад“ и „Новый берег“ — это проекты уникальные, возможности появления тенденции создания намывных территорий я не вижу», — говорит директор по развитию Jones Lang LaSalle в Петербурге Сергей Федоров.

«Намыв территорий на Васильевском острове экономически обоснован: инвестор намывает дорогие земли в одном из центральных районов города, — поддерживает генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург Николай Казанский. — Целесообразность намыва земель в других районах для меня пока не столь очевидна, особенно в тех районах, которые пока не слишком развиты».

Помимо полного отсутствия инженерной инфраструктуры и необходимости вложения большого стартового капитала, эксперты выделяют и юридические сложности с оформлением еще не существующей земли в собственность и получения разрешений на создание намыва.

Кроме того, препятствовать могут и большие экологические риски. Например, на проведение экологических экспертиз компания «Северо-Запад Инвест» потратила более 70 млн рублей, а принятые в результате рекомендаций экологов изменения значительно удорожали проект — первоначально заявлялось об инвестициях в 150 млрд рублей. Кроме того, экологические отчисления составят еще 1 млрд рублей.

«Позиция правительства и губернатора была очень четко высказана: первейшие вопросы — касающиеся экологии», — объясняет Владимир Жуйков. Такая позиция города объясняется настороженностью экологов и общественности. При осуществлении «Морского фасада», строительства подходящих каналов к острову, комплекса защитных сооружений и других проектов в 2006–2008 годах произошло поступление в воды Невской губы и восточной части Финского залива большого количества взвеси. А это привело к существенным изменениям природных процессов, говорится в исследовании, проведенном ФГУ «Балтийская дирекция по техническому обеспечению надзора на море».

«Каждая стройка в отдельности получает все необходимые согласования, но может сработать кумулятивный эффект: Невская губа не справится с одновременным действием большого количества земснарядов, может произойти обмеление, загрязнение и зарастание водорослями, — рассказывает председатель правления РОО „ЭкоВахта СПб“ Игорь Агафонов. — Этот вопрос уже должен беспокоить не только российскую сторону: мощное течение Невы выносит донные отложения за дамбу в сторону Балтийского моря».