

РЕНОВАЦИЯ ПРОСТРАНСТВА

СЕГОДНЯ В ПЕТЕРБУРГЕ

СУЩЕСТВУЕТ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО РАЙОНОВ, КОТОРЫЕ НУЖДАЮТСЯ В РЕНОВАЦИИ: ЭТО И ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОЯС, И РАЙОНЫ ХРУЩЕВОК, И ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Несмотря на заинтересованность и бизнеса, и власти, и горожан в преображении Петербурга, полноценно за весь постсоветский период не была реализована ни одна из подобных программ. Причин, как всегда, несколько, и они обыденны: нет денег, нет взаимодействия между бизнесом и администрацией, не существует законодательной базы и механизма поддержки городом таких проектов.

«СЕРЫЙ» РЕДЕВЕЛОПМЕНТ Как ни странно, больше всего в Петербурге продвинулся редевелопмент «серого» промышленного пояса, который окружает исторический центр Петербурга. Как говорят участники рынка, сейчас на территории Петербурга можно выделить 57 промышленных зон. По действующему Генеральному плану, 27 из них будут и дальше использоваться в нынешнем качестве, остальные подлежат градостроительному преобразованию и выводу предприятий. Общая площадь зон, которые возможно использовать под преобразование, — около 5,8 тыс. га, что составляет 10–15% основной городской части Петербурга, или 30–35% его центральной части (для городов Европы нормальная цифра около 10%).

Пока площадь преобразованных территорий составляет около 500 га. «Основной вывод промышленных предприятий из города происходил до кризиса, во время которого полностью затормозился. Крупные строительные компании сегодня стараются пополнить свой земельный банк. Сейчас, как правило, приобретаются те площадки, которые можно использовать под строительство жилья. Однако проекты являются экономически целесообразными только тогда, когда на участке есть возможность реализовать как можно больше жилых объектов высокого класса — «комфорт плюс» и выше», — говорит Андрей Тетинш, председатель совета директоров АРИН. «Если есть возможность возвести жилье, остальные критерии отступают на второй план. Локация устраивает любая, если только участок не окружен со всех сторон производствами. Степень готовности должна быть высокой: предприятие либо переехало, либо находится в таком состоянии, что и перевозить нечего. Минимальный размер участка — от 1 га, если он расположен на территории, уже осваиваемой другими застройщиками», — объясняет генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев.

Как говорят участники рынка, сегодня земельный ресурс в черте города ограничен. Вместе с тем большие территории находятся под производствами. «Это не дает городу эффективно развиваться. Перенос предприятий и очистка промзон способны дать толчок к развитию обширных, зачастую депрессивных территорий», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург». С ним согласен Павел Андреев, руководитель компании Л1: «Город, безусловно, нуждается в благоустройстве подобных районов и переводе из них промышленных пред-



РАЙОНЫ ХРУЩЕВОК ДОСТРАИВАЛИСЬ ПОЗЖЕ ДОМАМИ ДРУГИХ МАССОВЫХ СЕРИЙ, И ХОТЯ ПОСЛЕДНИЕ ЕЩЕ НЕ ОТСЛУЖИЛИ СВОЙ СРОК, ВМЕСТЕ ОНИ СОСТАВЛЯЮТ УНЫЛЫЙ УРБАНИСТИЧЕСКИЙ ПЕЙЗАЖ, ЛИШЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНОЙ КОНЦЕПЦИИ

приятий за КАД. Просто сейчас у города на это нет бюджетных средств. Но рано или поздно они появятся, и в тот момент, возможно, экономика проекта станет даже лучше. Наша компания рассматривает девелоперские проекты, связанные с передислокацией промышленных предприятий, как самые интересные».

Сейчас активная реновация идет только в малой части промзон — в основном близких к центральной части. Это «Лентьевский мыс», «Петровский остров», «Москва-Товарная», «Выборгская», «Вдоль Петроградской набережной», «У Кантемировского моста». По оценкам экспертов, в ближайшие годы может быть освоено еще около 1 тыс. га из числа наиболее привлекательных участков.

Тем не менее сейчас власти, по сути, пытаются заморозить последние попытки девелоперов заняться реновацией «серого» пояса. Так, проект «Набережной Европы» постепенно переходит из ведения бизнеса в ведение администрации президента РФ. Другим же не удается пройти процесс согласования проектов планировок территории и градостроительной документации. А не так давно глава КГА Юлия Киселева вообще усомнилась в необходимости ликвидации промзон в центре Петербурга, так как они обеспечивают центральные районы рабочими местами.

ГРАНДИОЗНЫЕ ПЛАНЫ Второй проект, который может стать успешным, если не помещают городские власти, — это реновация районов, застроенных домами первых массовых серий и аварийным фондом.

Этот проект реализует компания, которая так и называется: «СПб Реновация». В декабре 2009 года компания стала победителем аукциона, организованного Фондом имущества Санкт-Петербурга, выиграв право инвестиционного и градостроительного развития 22 территорий (более 900 га). Договор компании с городом действует до марта 2019 года — за это время будет возведено около 8 млн кв. м, из которых 35% получит город под расселение. Остальное жилье компания выведет в свободную продажу на рынок недвижимости. Стоимость этой программы 350 млрд рублей. «Реновация — это грандиозный, масштабный проект, который призван преобразить наш город, избавить его от ветхого аварийного жилья. Мы реализуем проект, который имеет колоссальную социальную значимость, — уверяет Екатерина Немченко, директор по продажам компании «СПб Реновация». — Любое жилье имеет свой срок амортизации, и дома, которые подлежат реновации, уже давно отслужили свой срок. Их нельзя больше эксплуатировать. Так как масштабы проблемы не позволяют найти решение с помощью средств государственного бюджета, появилась идея сделать этот проект коммерческим. С точки зрения качества наших домов, благоустроенности кварталов, образа жизни, который мы предоставим, это будут самые интересные, самые красивые, самые благоприятные для жизни кварталы».

По мнению участников рынка, проект компании «СПб Реновация», возможно, будет удачен — по крайней мере, жилье

в преобразованных районах точно будет пользоваться спросом. «Преимущества налицо: локация, параметры квартир и сформированная городская инфраструктура», — считает управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев. «Эти территории, в большинстве своем, — районы, обеспеченные коммерческой и социальной инфраструктурой, транспортной доступностью, так что спрос на жилье в них, безусловно, будет. При этом цена все же должна оставаться на уровне цен аналогичных объектов на рынке, поскольку необходимо будет реализовывать достаточно большие объемы жилья», — говорит Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Правда, и здесь не обходится без сложностей: сначала компания намеревалась начать реновацию уже летом этого года, но сроки сдвинулись. Разрешение на строительство первых кварталов в компании намерены получить до конца года. Если получится, конечно.

ЗА БЮДЖЕТ Еще одна крупная программа реновации реализуется при государственной финансовой и идеологической поддержке. Это программа по сохранению исторического центра Петербурга, идея которой возникла в конце прошлого года у вице-премьера правительства РФ Дмитрия Козака, и, естественно, была поддержана городскими властями.

По данным КЭРППИТ, в границах исторического центра Петербурга расположено 10 842 здания, из них 1523 памятника. Количество жителей в коммунальных квартирах и очередников — 196 958 человек. Общая площадь территории в границах исторического центра — 3430 га. Первоначально планировалось реновировать семь первых кварталов, потратив 400 млрд рублей: провести замену инженерных сетей в центре, реконструкцию мостов, гранитных набережных, расселение коммунальных квартир, строительство подземных парковок. Но уже в сентябре в рамках презентации концепций реновации первых двух территорий — «Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия» чиновники Смольного растянули полный срок реконструкции исторического центра не менее чем на 30 лет, а ее стоимость оценили в 4 трлн рублей. В 2013 году на проведение инструментального обследования зданий, мониторинга их состояния, а также разработку проектов планировки заявленных территорий предусмотрено выделение 1 млрд рублей. «В сложившейся в городе ситуации реновация путем ремонта — это, скорее, затратное мероприятие, в отличие от Запада, где реновация территории и жилых домов может повысить их привлекательность для потенциальных арендаторов, а значит — иметь ощутимый коммерческий эффект. То есть реновация, связанная с реконструкцией или ремонтом, часто зависит от выделения бюджетных денег или идет „довеском“ к девелоперским проектам и имеет весьма скромные масштабы», — говорит Игорь Кокорев. ■