

«ЮЖНЫЕ» ПЕРСПЕКТИВЫ

НА САММИТЕ G20 ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА ПРЕДСТАВИТ ГОРОД-СПУТНИК «ЮЖНЫЙ» В ЧИСЛЕ ТРЕХ КРУПНЕЙШИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ РЕГИОНА. В УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «СТАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», КОТОРАЯ ЯВЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННИКОМ ЗЕМЛИ И ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДЕВЕЛОПЕРОМ ПРОЕКТА, ГОВОРЯТ, ЧТО ИНТЕРЕС К НЕМУ СО СТОРОНЫ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТОРОВ УЖЕ ЕСТЬ. ПРЕЗЕНТАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ ГОРОДА-СПУТНИКА НА САММИТЕ ПРИВЛЕЧЕТ В ПРОЕКТ НОВЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНТЕРЕСАНТОВ, УВЕРЕНЫ В КОМПАНИИ.

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

«Южный» является одним из самых масштабных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в России. Будущий город-спутник частично расположен на территории Пушкинского района Петербурга по обе стороны от Киевского шоссе и на прилегающих к нему землях Ленинградской области.

Участок в Пушкинском районе площадью 2012 га компания «Старт Девелопмент» приобрела еще в 2009 году. Здесь в течение 19 лет планируется построить около 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек. Проект соответствующих изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга городской парламент принял в первом чтении в конце июня 2013 года. Второе чтение намечено на 23 октября, а третье предположительно пройдет 13 ноября. Общий объем инвестиций в развитие этой территории составит, по данным компании, 176 млрд рублей.

На участке площадью 1455 га в Ленинградской области компания планирует в течение 14 лет возвести 3,6 млн кв. м жилья для 102,8 тыс. жителей. Около 185 га займет индустриальный парк «Дони-Верево». Общий объем инвестиций в областную часть проекта, как сообщили в компании, составит 189 млрд рублей. Совокупные расходы компании «Старт Девелопмент» по проекту «Южный» уже составили около 3 млрд рублей.

В соответствии с соглашением между компанией и правительством Петербурга на плечи инвестора ляжет создание сетей водоснабжения, канализования, тепло- и электроснабжения, а также улиц и дорог местного значения. Город, в свою очередь, будет стоять магистральные общегородские и районные дороги и объекты социальной инфраструктуры.

Девелопер планирует предлагать строительным компаниям разные варианты инженерно подготовленных участков: от 10 га, которые могут быть интересны крупным строительным компаниям, 1–5 га для средних и мелких застройщиков. Примерно 400 га будет отведено под зеленые насаждения

и рекреационные зоны. Около 98 га отойдет к так называемым шумовым зонам, а 20 га будет застроено объектами физической культуры и спорта. Концепция проекта предусматривает коттеджную, малоэтажную и среднеэтажную застройку. В центральной части участка в основном разместятся 7–9-этажные здания, во внешнем поясе — дома до 15 метров высотой. Эксперты полагают, что такая застройка оптимальна для масштабов города-спутника. Параллельно с жилыми массивами здесь появится вся необходимая транспортная и социальная инфраструктура. Проектом предусмотрено строительство 37 детских садов, 16 школ, 21 спортивно-досугового центра, 9 поликлиник и амбулаторий. Под деловую застройку, бизнес-центры и торгово-развлекательные комплексы выделено 127 га.

ИЗБЕЖАТЬ ГЕТТО Согласно концепции проекта, жить, работать и отдыхать население города-спутника сможет, не выезжая за его пределы. Для создания комфортной среды проживания без риска превращения в гетто в «Южном» планируется создать 116 тыс. рабочих мест.

Так, под размещение производств в городе-спутнике будет отведено около 126 га. Развитием промышленного потенциала «Южного» уже занимается рабочая группа под председательством главы комитета по промышленной политике и инновациям Максима Мейксина. В состав группы также вошли: Ирина Бабюк, председатель комитета по инвестициям, Эльгиз Качаев, председатель комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка, Андрей Максимов, председатель комитета по науке и высшей школе, и руководитель компании УК «Старт Девелопмент» Андрей Назаров.

На первом заседании Максим Мейксин сообщил, что заявки на размещение производств в «Южном» уже начали поступать.

В компании уточнили, что возможность размещения своих мощностей в городе-спутнике рассматривают несколько крупных компаний автопроизводственной



БУДУЩИЙ ГОРОД-СПУТНИК РАСПОЛОЖИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПУШКИНСКОГО РАЙОНА ПЕТЕРБУРГА ПО ОБЕ СТОРОНЫ ОТ КИЕВСКОГО ШОССЕ И НА ПРИЛЕГАЮЩИХ К НЕМУ ЗЕМЛЯХ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

сферы, а также телекоммуникационные и радиоэлектронные корпорации. В УК «Старт Девелопмент» уверены, что привлечению производств будет способствовать удачное расположение проекта относительно аэропорта, основных магистралей, порта, а также наличие подготовленных площадок.

Для того чтобы бизнесу было проще войти в проект, комитет по промышленной политике и инновациям совместно с комитетом по инвестициям прорабатывает несколько схем размещения производств на территории: от выкупа земельного участка промышленным предприятием под строительство производства до создания технопарка с готовыми помещениями офисного, лабораторного и производственного профиля.

На заседании рабочей группы подробно обсуждался вопрос создания готовых юридических лиц с правами на земельные участки. Схема выглядит следующим образом: создается новое юридическое лицо, на него оформляются права на земельный участок, оформляются все необходимые документы и подводится инженерная инфраструктура. Затем инвестору предлагается готовая фирма с правами. По мнению специалистов, такая схема будет пользоваться большим спросом у инвесторов, желающих в кратчайшие сроки вывести свои предприятия на петербургский рынок. Комитет по науке и высшей школе рассмотрит возможность размещения в городе-спутнике учебного заведения по аналогии с Политехническим колледжем городского хозяйства, который был построен и открыт в Приморском районе Петербурга. Также при содействии комитета с федеральными вузами будет обсуждаться вопрос размещения их учебных центров и научных и исследовательских лабораторий.

По словам Олега Паченкова, директора центра прикладных исследований Европейского университета, «наиболее приоритетным является формат так называемого технологического кластера, технологической цепочки, которая включает в себя все элементы, начиная с так называемых НИИР или НИОКР, научно-исследовательских разработок, а также опытное производство и полномасштабное производство».

С ОГЛЯДКОЙ НА МИРОВОЙ ОПЫТ Сейчас компания работает над созданием общественного совета по «Южному», в рамках которого планируется обсудить и доработать концепцию проекта. Как сообщили в компании, в состав совета войдут социологи, урбанисты, эксперты в области строительства. Свое участие подтвердили: Алексей Кудрин, проректор Финэка, директора музейных комплексов Царского Села и Павловска, известные социологи, урбанисты, экологи и строители. Такой состав участников, по замыслу компании, будет способствовать

аккумуляции опыта экспертов из различных отраслей. При создании проекта будет учитываться и передовой мировой опыт организации городов-спутников.

Эксперты-урбанисты говорят, что создание городов-спутников является одним из предпочтительных вариантов развития городской агломерации.

Мегаполисы не могут вечно существовать в условиях моноцентричности, когда деловая активность сосредоточена в центре города, а спальные кварталы — в окраинных районах города. В такой ситуации каждодневная нагрузка на транспортные потоки и городскую инфраструктуру огромна. Мировой опыт подсказывает, что появление новых оазисов деловой активности в окружении мегаполисов способно «разгрузить» основные транспортные артерии города и снять нагрузку с центра.

«Процесс освоения окраин Санкт-Петербурга уже идет, нравится нам это или нет. Дальше нужно сделать выбор. Либо закрыть глаза на неконтролируемое расширение городских окраин, а бюджеты Петербурга и Ленобласти будут постфактум решать нарастающий вал социальных и инфраструктурных обременений, либо власти найдут в себе силы реализовывать политику управляемого развития, формирующую баланс между спросом и качеством», — рассуждает генеральный директор института территориального планирования «Урбаника» Антон Финогенов.

В Петербурге уже можно наблюдать успешные примеры децентрализации. Так, зона аэропорта Пулково буквально за несколько лет стала новой точкой притяжения деловой активности. Офисные комплексы, расположенные там, не испытывают проблем с заполняемостью и пользуются стабильным спросом у арендаторов. Новым оазисом деловой активности станет и район Лахты, где строится общественно-деловой комплекс «Газпрома». Таким образом, город-спутник «Южный» имеет все шансы стать новым драйвером развития южных территорий Петербурга. ■

ПРОЕКТЫ

УК «Старт Девелопмент» работает на рынке недвижимости с 2007 года. В портфеле проектов компании — молодежно-досуговые центры в нескольких районах Петербурга, малоэтажный район «Золотые ключи», участки под дачное строительство в проекте «Тайберри», земельные участки в Гатчинском районе Ленобласти и Пушкинском районе города, проект индустриального парка «Дони-Верево» и другие объекты коммерческой и жилой недвижимости. Общий объем земельного банка компании — более 40 млн кв. м.