

«ДОРОЖНАЯ КАРТА» НИКУДА НЕ ЕДЕТ

Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов констатирует, что ситуация в строительной сфере за последнее время ухудшилась. «Из законодательства исчезло понятие „стратегический инвестор“, и сделано это при полном согласии комитета по инвестициям. Мы знаем, какие преимущества предоставлялись таким инвесторам. Сейчас компании, инвестирующие в экономику города 100 тыс. рублей и миллиард, поставлены на одну плоскость», — говорит господин Белоусов.

Работа над «дорожной картой» началась полтора года назад, но до сих пор ни в одно постановление, ни в один законопроект не были внесены никакие изменения, продолжает эксперт. По его словам, ситуацию ускорило бы постановление губернатора Георгия Полтавченко о реализации мероприятий в рамках «дорожной карты» в строительстве. «Ожидать от чиновников, что они будут кроить самостоятельно законопроекты, не стоит. Правительство должно обязать соответствующие комитеты внести изменения в нормативно-правовую документацию, сопутствующую строительству», — поясняет господин Белоусов.

Партнер и руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов также никаких изменений в рамках работы над «дорожной картой» не констатирует. «Мы специально посмотрели, что было сделано в связи с разработкой „дорожной карты“. Единственное: 14 марта 2014 года в ней были изменены сроки, вместо 2013 года указали 2014 год. Никаких иных действий не произошло», — говорит господин Некрестьянов. Кроме этого, было предложено два плана: план разработки правил землепользования и застройки и план по их утверждению. Никаких позитивных изменений нет, говорит эксперт.

Дмитрий Некрестьянов подчеркивает, что единственная просьба бизнеса к городу — доводить до конца все инициативы. «Нельзя, например, три года заниматься разработкой закона, который является основным для исторического центра», — говорит юрист.

Алексей Белоусов полагает, что серьезный удар по строительному бизнесу был нанесен в тот момент, когда город предложил застройщикам строить инфраструктуру за свой счет. Все эти расходы в конечном итоге ложатся на плечи покупателей жилья, напоминает эксперт. Квадратный метр в этой ситуации подорожает в среднем на 15%, и это тоже показатель инвестиционного климата города, говорит господин Белоусов.

Руководитель практики недвижимости и инвестиций компании «Максима Лигал» Евгений Дружинин отмечает, что региональные власти вынуждают застройщиков строить социальную инфраструктуру, но в законодательстве соответствующие обязательства не прописаны. «Я удивляюсь, что еще не появились застройщики, которые через суд получают разрешительную документацию без соблюдения нормативов обеспеченности соответствующей территории объектами социального назначения. А такое тоже возможно», — говорит господин Дружинин.

Аргумент о том, что у города не хватает денег на строительство социальной инфраструктуры, кажется экспертам неубедительным. По итогам прошлого года

резервный фонд города составил 7 млрд рублей, на которые можно построить 6–7 школ, рассуждает Алексей Белоусов.

НЕ В ПОЛЬЗУ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Адвокат юридической фирмы Bogenius Ирина Селезнева отмечает, что в прошлом году произошел ряд изменений, негативно отразившихся на работе девелоперов. Так, в 2013 году в закон об объектах культурного наследия были внесены изменения. В частности, было изменено определение понятия объекта археологического наследия. Теперь к таковым относятся предметы и культурные слои, содержащие следы существования человека, время возникновения которых превышает сто лет. «Историческая часть города практически вся построена на таких культурных слоях. Закон определил, что с момента обнаружения такого объекта он должен быть взят на учет комитетом по охране памятников. Значит, все разрешения и все согласования должны производиться с учетом наличия объекта культурного наследия на участке застройки», — рассказывает Ирина Селезнева. Таким образом, прежде чем начинать работу на участке, девелопер должен провести археологические исследования. По результатам исследования проводится историко-культурная экспертиза, на основании которой объект исключается из списка объектов культурного наследия, либо решается вопрос о его сохранении. «В Петербурге большую активность проявляют градозащитники, которые обращаются в суды и добиваются признания недействительными заключений комитета по государственному контролю и охране памятников, а также выданных на основании таких заключений градостроительных планов и разрешений на строительство. Суды общей юрисдикции сформировали следующую позицию: объект с момента обнаружения становится памятником, а заключения ГГИОП, выданные без учета на участке застройки памятника археологического наследия, незаконны. Все девелоперы должны знать о существовании указанных изменений в закон и соблюдать его», — говорит эксперт.

Кроме того, в 2010 году Санкт-Петербургский городской суд принял решение о признании недействительными законов о границах охранных зон и правилах землепользования и застройки в части охраняемых территорий. Решение вступило в силу в марте 2011 года. В результате в городе отсутствуют параметры, в соответствии с которыми выдаются градостроительные планы. «Соответствующие изменения в законы не внесены, следовательно, параметры не установлены. Однако комитет по градостроительству и архитектуре и комитет по надзору и экспертизе продолжали выдавать как градостроительные планы, так и разрешения на строительства на тех самых охраняемых территориях. Это повлекло целый пласт дел. Многие застройщики вынуждены просто приостановить свою работу. Так или иначе, строительство на этих участках практически невозможно», — рассказывает Ирина Селезнева.

Суды, по ее словам, заняли четкую позицию: если нет закона, нет параметров, следовательно, не может быть градостроительных планов и разрешений на строительство. «Если вы получили разрешительную документацию после марта 2011 года, она может быть оспорена и признана недействительной. Если в ближайшее время изменения в законы будут внесены и будут определены параметры и при этом пара-

метры вашего строительства совпадут с установленными законом параметрами, то суды, скорее всего, не будут признавать разрешения недействительными», — поясняет юрист.

ПРАВО АРЕНДЫ С МОЛОТКА

Одним из важнейших элементов развития инвестиционного рынка является реализация с торгов прав аренды на инвестиционных условиях, рассказывает генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Игорь Пахоруков. По его словам, с 2004 года такая форма получила распространение в Петербурге, за это время было реализовано более 180 га. Это 204 объекта, из них большая часть относится к сфере жилищного строительства. Итоговая сумма арендной платы, которую получил город за этот период, составляет почти 22 млрд рублей.

«В последние годы вектор градостроительной политики в Петербурге изменился, и активность реализации на торгах, в том числе права аренды, значительно снизилась. В прошлом году было реализовано только 32 объекта, из них под жилые цели — лишь три. Это 25 га на общую сумму арендной платы почти 2,5 млрд рублей. При этом достаточно удачно проходили торги, связанные с реализацией объектов под жилую застройку в районе проспекта Маршала Блюхера», — рассказывает господин Пахоруков. По его словам, сегодня у города практически нет сформированных участков, которые можно предложить инвесторам. «В течение этого года, надеюсь, после соответствующих согласований мы сможем реализовать еще несколько участков — в районе проспекта Маршала Блюхера и в Калининском районе», — говорит господин Пахоруков.

Он отмечает некоторую двойственность ситуации, связанную с пролонгацией условий аренды. По его словам, по одному вопросу в Петербурге сегодня есть два противоположных решения арбитражного суда. В одном случае суд требует пролонгации договора по итогам торгов, в другом — без торгов.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Несмотря на то, что сегодня прилагаются серьезные усилия по комплексному развитию территорий, успешных проектов в городе мало, констатируют эксперты. Заместитель генерального директора Института территориального планирования «Урбаника» Александр Холоднов отмечает, что из-за высокой плотности застройки эффект от принимаемых мер по организации социальной инфраструктуры снижается. Застройщики стремятся снизить стоимость квадратного метра за счет стандартизации, типологии застройки. В итоге страдает разнообразие жилой среды, что действует удручающе, говорит господин Холоднов.

«Решения в проектах комплексного освоения должны действительно отражать потребности людей и современные тенденции, а не просто быть маркетинговым ходом. Для этого застройщикам нужна общепринятая система оценки качества среды. Мы сейчас ведем работу совместно со школой урбанистики ИТМО, и до лета постараемся представить эту методологию на обсуждение сообщества», — рассказывает Александр Холоднов.

Генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов констатирует, что девелоперы строят то, что сегодня востребовано. «Не нужно требовать от застройщиков европейского ка-

чества, потому что за него никто не будет платить. Если строят в Мурино, значит, это отражение нашего текущего спроса», — говорит господин Богданов.

Первый вице-президент группы компаний «Балтрос» Олег Еремин и вовсе констатирует: ни на территории города, ни на территории области за последние двадцать лет не было реализовано ни одного проекта комплексного освоения территорий (КОТ). «Есть некий термин, но кто может вообще расшифровать, что за ним стоит? Большая площадь? Я это понимаю таким образом, что это проект площадью не менее квартала. Но его невозможно реализовать силами одного застройщика. Должен быть целый набор исполнителей, и каждый должен отвечать за свое направление. Должен быть закон, на основании которого будет заключаться соответствующий многосторонний договор», — рассуждает господин Еремин.

УДОВЛЕТВОРИТЬ СПРОС

Генеральный директор общественно-делового центра «Охта» Александр Бобков отмечает, что тенденция к комплексному подходу прослеживается и в офисной недвижимости. «Если когда-то офисные помещения отличались друг от друга наличием искусственной вентиляции или парковки, то сейчас, чтобы удовлетворить спрос на качественное офисное пространство, девелоперы вынуждены выходить за рамки здания и развивать прилегающие территории», — говорит господин Бобков. Проект ОДЦ «Охта» тоже идет по такому пути: 40% в нем выделено под деловую функцию, 60% — под социальную, отмечает Александр Бобков. «Так вынуждены будут поступать все девелоперы, которые реализуют проекты в области коммерческой недвижимости», — констатирует господин Бобков.

Генеральный директор компании Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков отмечает, что наибольшим спросом традиционно пользуются офисы с хорошими качественными характеристиками при невысоких ставках аренды. При этом важную роль играет местоположение объекта, наличие большой парковки, хорошая транспортная доступность. Ради этого арендаторы зачастую готовы пожертвовать комфортом и квадратными метрами офисной площади, говорит господин Пашков. По его словам, дефицита на рынке офисной недвижимости на данный момент не наблюдается. Так называемые «зеленые» офисы пользуются спросом в основном у западных компаний, которые готовы оплачивать высокие арендные ставки исходя из соображений экологичности и энергоэффективности, говорит эксперт. Директор по аренде бизнес-центра Eightedges Полина Макаренко также отмечает спрос со стороны западных компаний на «зеленые» бизнес-центры. «Бизнес-центр класса А Eightedges позиционируется как европейский, поэтому наши потенциальные арендаторы — это в основном представители крупных западных компаний, имеющих филиалы в Петербурге. На сегодняшний день по предварительным договорам аренды и письмам-намерениям сдано около 70 процентов площадей. Решение об аренде в нашем случае, как правило, принимает представитель головного офиса компании-арендатора, западный менеджер», — рассказывает госпожа Макаренко. Она уточнила, что объект построен в соответствии со стандартами BCO 2009 для офисных зданий класса А и прошел предварительную сертификацию LEED Gold. → 77