

ГЛУБИННЫЙ ИНТЕРЕС

ДАЛЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ ПЕТЕРБУРГА КАК ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПРИ АКТИВНОМ ОСВОЕНИИ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА. СЕГОДНЯ ЭТОТ ПРОЦЕСС СДЕРЖИВАЮТ НЕСКОЛЬКО ФАКТОРОВ, В ЧАСТНОСТИ, ОТСУТСТВИЕ ИНВЕСТИЦИЙ. ОДНАКО В УСЛОВИЯХ СЖАТОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НУЖНО НАЙТИ СРЕДСТВА НА СОЗДАНИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ПЛАНА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИОРИТЕТНЫХ ПОДЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ И РАЗРАБОТКУ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ, РЕГУЛИРУЮЩЕЙ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В ЭТОЙ СФЕРЕ. СВЯТОСЛАВ ФЕДОРОВ

К такому выводу пришли участники круглого стола «Развитие подземного пространства мегаполиса», организованного ИД «Коммерсантъ». В обсуждении этой темы приняли участие представители правительства Петербурга, научные институты, подрядные организации, девелоперские и проектные компании.

Сергей Алпатов, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов», президент Российского общества по внедрению бестраншейных технологий (РОБТ), член совета директоров от Европы Объединения исследовательских центров подземного пространства мегаполисов (ACUUS), отметил, что во всем мире интерес представителей власти и общества к освоению подземного пространства неуклонно возрастает. «Это подтверждает и тот факт, что 16 сентября 2014 года было подписано «Соглашение о взаимопонимании» между программой ООН по населенным пунктам («ООН-Хабитат») и ACUUS. Сотрудничество направлено на совместное решение наиболее острых проблем современных мегаполисов посредством развития подземного пространства и совершенствования подземной инфраструктуры. Это позволит создать благоприятные условия для жителей крупных городов, обеспечит комфорт и безопасность для людей», — подчеркнул Сергей Алпатов.

В России основные объемы подземного строительства связаны с развитием метрополитена, небольшого числа подземных паркингов и совсем незначительного количества иных подземных объектов гражданского назначения. «Петербург имеет самую большую охраняемую ЮНЕСКО центральную часть, но это не только „музей под открытым небом“, но и густонаселенный жилой район. Поэтому в современных условиях важным становится не только сохранение исторического центра, но и его развитие. Я уверен, что без комплексного освоения и развития подземного пространства сделать жизнеспособным исторический центр Петербурга в будущем станет невозможно», — прокомментировал эксперт.

Среди наиболее актуальных проблем, сдерживающих освоение подземного пространства в Петербурге, Сергей Алпатов назвал отсутствие современной законодательной базы, системы 3D-кадастров подземных сооружений и инженерных коммуникаций, а также единой инженерно-геологической карты города.

ИНВЕСТИЦИИ ПО ПЛАНУ Представители правительства Петербурга — Алексей Смирнов, заместитель начальника управления инженерного оборудования КГА, и Александр Мишкевич, начальник отдела



В ХОДЕ ДИСКУССИИ ВЫЯСНИЛОСЬ, ЧТО В РОССИИ ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМЫ ПОДЗЕМНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СВЯЗАНЫ С РАЗВИТИЕМ МЕТРОПОЛИТЕНА, НЕБОЛЬШОГО ЧИСЛА ПОДЗЕМНЫХ ПАРКИНГОВ И СОВСЕМ НЕЗНАЧИТЕЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА ИНЫХ ПОДЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

перспективного развития КРТИ, сказали, что одна из основных причин слабого освоения подземного пространства в городе — это нехватка бюджетных средств.

По словам Алексея Смирнова, за последние 40 лет были разработаны две отраслевые схемы подземного строительства. Но из запланированных объектов было реализовано всего два тоннеля — Канонерский и под площадью Победы и 25 подземных переходов. «К сожалению, великие идеи строительства подземных электроподстанций, депо метрополитена остаются только на бумаге. В настоящее время налоговых отчислений не хватает на объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. На мой взгляд, в Петербурге в рамках подготовки нового Генерального плана города нужно разработать схему развития подземного пространства на длительный период времени, а также пошаговую программу ее реализации. Основной раздел, который должен быть предусмотрен в программе — это поиск инвестиций на освоения подземного пространства», — заключил Алексей Смирнов.

В свою очередь, Алексей Шашкин, генеральный директор компании «Геореконструкция», отметил, что сегодня, когда нет денег на строительство подземных объектов, нужно найти средства на разработку сценариев развития подземного пространства и создать долгосрочный план по строительству приоритетных объектов. По его словам, многие памятники архитектуры могут развиваться только в одном направлении — вглубь. «Например, Каменноостровский театр не погиб, потому что при приспособлении его для современного использова-

ния необходимые для театра функции разместили в созданном под ним подземном пространстве. И так должно происходить с историческим городом в целом. И здесь очень важно создание 3D-кадастра, потому что без послойного, глубинного кадастра невозможно освоение подземного пространства», — считает Алексей Шашкин.

Он отметил, что когда строится лишь подземный паркинг, то это невыгодно для инвестора. «Например, в подземном двухуровневом паркинге на 200 машин себестоимость одного машино-места не получается дешевле \$30 тыс. Чтобы окупить вложенные средства за год, нужно в день брать с каждой парковки \$83. Так как это невозможно, то обычно окупаемость проекта растягивается на 10–20 лет, что невыгодно самому инвестору. Поэтому освоение подземного пространства становится невозможным без помощи государства, без создания государственно-частного партнерства. Другое дело, когда строится здание, а под ним организуется развитая подземная часть. В таком случае инвестор может „размазать“ нерентабельную подземную стройку на стоимость квадратного метра наземной площади», — подчеркнул специалист.

Владимир Улицкий, научный руководитель компании «Геореконструкция», привел в пример финский город Хельсинки, который с 1980-х годов разработал и начал реализацию долгосрочного плана развития подземного пространства до 2025 года, из которого построены практически все объекты — автовокзал, метро, подземные паркинги, магазины. «В Хельсинки город взял на себя создание всех коммуникаций, чтобы инвестору, вкладывающему остальные

средства в непосредственное строительство подземных объектов, было выгодно этим заниматься», — подчеркнул Владимир Улицкий.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРОБЕЛЫ Все участники круглого стола отмечали, что больше всего сдерживает развитие подземного строительства слабая законодательная база. В реальности существуют нестыковки между имущественным, земельным и градостроительным законодательством. Много сложностей в процессе освоения подземного пространства вносит и федеральный закон «О недрах».

По мнению Елены Лашковой, генерального директора группы компаний «Геоизол», инвесторов, готовых вложить средства в подземное строительство, как раз и пугает нормативный вакуум, неопределенность. «В российском законодательстве не разработан формат государственно-частного партнерства при создании подземных сооружений. В итоге инвестор, выходя на объект, не знает своих прав и обязанностей при освоении недр. Мне представляется, что должна быть создана специальная структура, которая возьмется за разработку конкретных предложений для инвесторов. В рамках проектов должна быть четко просчитана их стоимость, включая обременения. Зная свои реальные расходы, инвестору проще принять решение об инвестировании денег в проект. На фоне импортозамещения это вызвало бы приток средств в город», — прокомментировала она.

Рашид Мангушев, завкафедрой геотехники СПбГАСУ, также считает, что важно составить перспективную карту освоения