

НЕКОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ НАЧАЛОСЬ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕДАВНО — ЕЩЕ В НАЧАЛЕ ДВУХТЫСЯЧНЫХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО СООБЩЕСТВА ЭТО БЫЛ МАЛОИЗВЕСТНЫЙ ТЕРМИН. ОДНАКО СЕГОДНЯ НА ДОЛЮ КОТ ПРИХОДИТСЯ УЖЕ ОКОЛО ПОЛОВИНЫ ВСЕХ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ. КАК ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ, СЕЙЧАС НЕРЕДКО ГОРОДСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ОТСТАЕТ ОТ РАЗВИТИЯ ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

РОМАН РУСАКОВ

Под комплексным освоением территории подразумевается полная разработка земельного участка, на котором ведется строительство. Это не только возведение многоквартирных домов, но и прокладка всех необходимых коммуникаций и инженерных систем, а также размещение сопутствующей инфраструктуры. Комплексное освоение территорий — это мировая тенденция, характерная для многих развитых и развивающихся стран, которые стремятся создать комфортную среду для проживания: сделать удобными не только квартиру или дом, но и окружающее пространство, обеспечить будущих жителей социальными и медицинскими объектами, торговыми и обслуживающими организациями, дорожно-транспортной сетью, необходимыми инженерными системами.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк говорит: «Согласно статистике, на рынке строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на долю КОТ приходится около 40% от всех проектов. Почти все проекты КОТ строятся на окраинах города, потому что центр города представляет собой сформировавшиеся кварталы, и там новые дома появляются либо в результате уплотнительной застройки, либо как реновация старых кварталов, либо на месте промышленных зон и заводов, которые или закрылись, или перенесены за город. Окраины города, а также ближайшая территория Ленобласти являются отличным местом для комплексного освоения территории, так как предоставляют много возможностей для реализации всех задумок архитекторов, проектировщиков и застройщиков». Комплексной застройкой прежде всего возводятся кварталы экономкласса и класса комфорт: они составляют 70–80% от всех проектов КОТ, так как большинство российских покупателей ориентировано на покупку бюджетного жилья.

Генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина согласна с коллегой. «По нашей оценке, до 35–40% всех проектов на рынке строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области приходится на долю КОТ», — отмечает она.

«Вся концепция и благоустройство проектов КОТ обычно продуманы до мелочей и выдержаны в одном стиле. Экономия на масштабе позволяет по более низкой цене получить продукт более высокого качества», — говорит исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников.

ДЕКЛАРИРУЕМОЕ ДОСТОИНСТВО Самым главным достоинством проектов КОТ (по крайней мере, декларируемым достоинством) является единый проект развития целого микрорайона или квартала, ко-

торый реализуется обычно совместными усилиями города и компании-застройщика. Комплексно решается вопрос инженерных присоединений сразу на квартал. Просчитаны и запланированы необходимые объекты социальной и торговой инфраструктуры, призванные полностью покрыть потребности будущего населения квартала. Проложены дороги, способные обеспечить отличное транспортное сообщение как внутри микрорайона, так и между ним и соседними кварталами. В правильно организованном и осуществленном проекте жители имеют всю необходимую социальную инфраструктуру, включая культурно-бытовую. «Современные проекты КОТ обладают целым рядом преимуществ: гармоничная, единая концепция развития квартала, более низкая стоимость квартир по сравнению с ценами в центре города, зачастую благоприятное экологическое месторасположение», — считает господин Вовк.

С этим мнением не согласна Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге: «На мой взгляд, самое главное, что в реализующихся в настоящее время проектах КОТ нет ключевого — гармоничной среды, комфортной для проживания. Как только девелоперы всего массива земли, отведенного под застройку проекта, начинают распродавать отдельные участки другим застройщикам, первоначальная идея теряется. Каждый из застройщиков стремится максимизировать застройку именно своего участка, что приводит опять-таки к отсутствию единой среды внутри каждого проекта КОТ — нет единых общественных пространств и парковых зон, каждый облагораживает лишь территорию своего проекта. В итоге получают кварталы сверхплотной многоэтажной застройки при крайне малой площади озеленения и почти полном отсутствии прогулочных зон. Такой подход также сказывается и на общих объемах инфраструктурных и социальных объектов в рамках всего проекта КОТ — чаще всего в итоге их реализуется меньше, чем было запланировано изначально». Кроме того, отмечает госпожа Заволокина, часто выходит так, что строительство инфраструктурных объектов происходит в последнюю очередь, когда большинство домов в рамках проекта КОТ уже построены и во многом заселены, и жителям приходится страдать от отсутствия магазинов, школ и детских садов в первые годы своей жизни в новых домах.

ОТСТАЮЩИЕ Другой проблемой реализации проектов КОТ эксперты называют несогласованность действий между властями и девелоперами. «Обычно социальная составляющая жизни в кварталах, как и подводящее транспортное сообщение,

находится в ведении властей, а не девелоперов. Зачастую не получается увязать сроки строительства объектов со стороны администрации и девелопера, в итоге жителям приходится ждать полноценного развития квартала. Из этого возникает следующая проблема — это длительный период подготовительных работ на новых участках земли. Одним из выходов из этой ситуации является объединение нескольких девелоперов, осваивающих один участок. Еще одним недостатком является то, что объекты инфраструктуры, как правило, строятся в последнюю очередь за бюджетные средства, и жители домов, сданных в первую очередь, оказываются лишенными детских садов, школ, медицинских учреждений, магазинов возле дома и хороших дорог. И такая ситуация может тянуться годами», — рассуждает господин Вовк.

«Часто при хорошо продуманной внутриквартальной инфраструктуре нового района за ней не поспевает общегородская инфраструктура, что приводит, например, к серьезным пробкам на въезде и выезде из Санкт-Петербурга по направлению к данным проектам КОТ и/или к нехватке необходимых государственных или коммерческих учреждений поблизости», — отмечает Роман Мирошников.

КОМПЛЕКСНОЕ БУДУЩЕЕ «Что касается дальнейших перспектив реализации проектов КОТ, то здесь ситуация зависит от нескольких факторов. Во-первых, нужно найти достаточно большую площадь под такую застройку. Во-вторых, существенно вложиться в подведение всех необходимых коммуникаций. По нашей оценке, на данном этапе на рынке Санкт-Петербурга практически нет игроков, кто был бы готов „потянуть“ такие проекты. Это большие вложения и очень долгосрочная перспектива», — полагает госпожа Солдаткина.

Однако эксперты сходятся в одном: на сегодняшний день проекты КОТ — правильный и нужный инструмент реализации крупных жилых площадей, когда создается не просто жилой дом, а целая комфортная среда обитания. И приобретая квартиру в таком объекте, покупатель получает не только собственную жилплощадь, но и возможность приятно провести свободное время на территории своего квартала. «Чтобы достичь европейского уровня комплексной застройки территорий, надо приложить еще немало усилий. И прежде всего — создать условия для оптимального взаимодействия властей и застройщиков, чтобы развитие кварталов действительно осуществлялось комплексно и последовательно», — резюмирует господин Вовк.

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ Евгений Дружинин, руководитель прак-

тики «Недвижимость и строительство» юридической компании Maxima Legal, отмечает, что нынешней весной законодательство, регулирующее комплексное освоение территорий, изменилось. С 1 марта 2015 года утратила силу норма ст. 30.2 Земельного кодекса РФ, регулировавшая отношения по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Эта статья долгое время оставалась легальным ориентиром для комплексного освоения. Теперь же вместо нее в Градостроительный кодекс РФ был введен целый ряд статей, регулирующих предоставление из публичной собственности земельных участков для целей комплексного освоения независимо от целей предполагаемого строительства, в том числе и, например, для целей строительства промышленных объектов. «Также появились специальные виды комплексного освоения территории со своим особым регулированием. Это комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса и освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов», — говорит господин Дружинин.

Более того, в настоящее время Министерством экономического развития Российской Федерации разработан проект Федерального закона «О развитии территории», в который планируется собрать доселе разрозненные нормы, касающиеся комплексного освоения и развития территории. «Пока, по имеющейся у нас информации, законопроект не внесен в Государственную думу, поэтому предсказать его дальнейшую судьбу затруднительно. Однако общий тренд, связанный с усилением регулирования рассматриваемых отношений, достаточно очевиден.

И позиция, занимаемая государством, закономерна. Мы все были свидетелями появления жилых кварталов, надлежащим образом не обеспеченных инженерной, дорожной, социальной инфраструктурой. И это притом, что в большинстве случаев действия каждого конкретного застройщика были законны. С другой стороны, даже у добросовестных застройщиков, строящих инфраструктуру за свой счет, до сих пор есть известные проблемы с финансированием такого строительства и передачей построенных объектов. В этом смысле жилищное строительство является драйвером развития законодательства в сфере комплексного освоения территории. И если посмотреть на тот ворох „юридических“ проблем, которые так и остались нерешенными, становится очевидно: мы прошли всего лишь половину пути и останавливаться еще рано», — отмечает господин Дружинин. ■