

ПЛАНЫ НА ЗЫБКОЙ ПОЧВЕ

В ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА УЖЕ ПОЧТИ ДЕСЯТЬ ЛЕТ АКТИВНО ВЕДУТСЯ РАБОТЫ ПО СОЗДАНИЮ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, НА ЭТОМ ПРОЕКТЕ ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ОСТАНОВЯТСЯ И СО ВРЕМЕНЕМ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В АКВАТОРИИ НЕВЫ И ФИНСКОГО ЗАЛИВА БУДЕТ ПОЯВЛЯТЬСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

К слову, намыв «Морского фасада» тоже далеко не первый проект — насыпать новые территории в Ленинграде начали еще пятьдесят лет назад. Первые намывные территории появились на Васильевском острове в 1960-х годах (район станции метро «Приморская»). Намыв территории в Красносельском районе был осуществлен в 1970-е годы. Сейчас активно ведутся работы по намыву земли на Васильевском острове, которые начались примерно в 2006 году, их ведет УК «Морской фасад». Намыто уже 170 га, до 2019 года предполагается насыпать еще 180 га новых территорий. Еще один крупный проект планируется реализовать в Сестрорецке — в 2010 году компания «Северо-Запад Инвест» получила право на намыв в Финском заливе 376 га для возведения на них 3,5 млн кв. м недвижимости.

ТУМАННОЕ БУДУЩЕЕ Некоторые эксперты полагают, что в будущем масштабы «засыпки» будут расти.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В исторической перспективе в далеком будущем будет засыпано все до Кронштадта наносным грунтом. Если мыслить более близкими категориями девелоперских проектов, то можно говорить, например, о „Морском фасаде“, где часть территории уже намыта. Идет намыв на Крестовском острове под станцию метро рядом со стадионом. В Генплане заложены намывные территории на юго-западе, примерно там, где сейчас расположен проект „Балтийская жемчужина“, но когда и кем он будет реализован, пока непонятно. Еще один известный проект — это „Новый берег“ в Сестрорецке, который, несмотря на сложности и задержки в реализации, продолжает существовать и имеет шансы рано или поздно осуществиться. Не могу не отметить, что после строительства дамбы в Кронштадте в „кармане“ между островом и дамбой естественным образом образовалось около 200 га территории разной степени устойчивости и заболоченности, что только подтверждает тезис о том, что в перспективе все замозет. А значит, этот процесс имеет смысл — зачем оттягивать неизбежное».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, полагает, что в менее отдаленной перспективе новые намывы могут появляться на западной части Васильевского острова, где уже реализуется «Морской фасад» — возможно, это не последний намыв на острове, хотя дальнейшее расширение является долгосрочной перспективой. «В обозримые сроки могут появиться новые земли в Курортном районе — в частности, на месте отложенного проекта „Новый берег“ компании „Северо-Запад Инвест“, небольшой намыв около Крестовского и Бычьего островов. В долгосрочной перспективе возможно увеличение площади города на юго-западе, в Кронштадте. Однако любой подобный проект столкнется прежде всего



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАПАДНОГО СКОРОСТНОГО ДИАМЕТРА (ЗСД) В РАЙОНЕ КРЕСТОВСКОГО ОСТРОВА ИДЕТ НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

с экологическими вопросами: с учетом все более сильного влияния экологов и градозащитников необходима четкая аргументация в части экономической, экологической и социальной обоснованности подобного намыва», — считает господин Фадеев.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, в отличие от коллег уверен, что необходимости в намывных территориях у нас нет, а для реализации новых проектов целесообразнее осваивать уже существующие территории. «Не думаю, что в перспективе десяти лет, помимо западной части Васильевского острова, появятся другие намывные территории», — уверен он.

Эксперты отмечают, что появление новых проектов намывных территорий ведет к социальным конфликтам. Ведь существует риск, что создание намывной территории лишит дома, которые раньше находились на первой линии, вида на воду. Это можно периодически наблюдать на Васильевском острове, где часто доводится слышать жалобы покупателей на то, что у них были квартиры с видом на воду, а теперь с видом на намыв. Заместитель генерального директора компании «Меридиан Девелопмент» Роман Зарецкий напоминает, что вид на воду или лес дает прирост цены в 15–25%, которых собственники прибрежных районов могут лишиться при реализации намывных проектов.

Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект», говорит: «Застройка намывных территорий неизбежно затрагивает жителей бывших набережных, которые в последние несколько лет живут в процессе перманентной стройки: намывы, порт, Западный скоростной диаметр. Теперь для многих жителей оказалась закрытой территория у воды. К тому же жильцы домов на Васильевском острове, откуда открывается вид на Морскую набережную, вряд ли будут рады новым соседям. Так как многие

люди покупали дорогое жилье в прибрежных жилых комплексах в первую очередь из-за близости к воде и красивых видов».

ДЕЛО В СЕТЯХ Стоимость работ по созданию намыва относительно невелика. Гораздо большей проблемой является создание инфраструктуры на новых территориях.

«Стоимость намыва очень сильно зависит от технологии, в частности, от того, какие экологические нормативы необходимо выдерживать, как осуществляется ограждение кромки намыва и от множества других факторов. При простейшем способе стоимость создания квадратного метра территории практически равна стоимости кубометра песка с учетом доставки с корректировкой на глубину в месте намыва. В простейшем случае она может составлять \$50–70 за квадратный метр, однако чем более экологичная технология намыва используется, тем выше стоимость создания — разница в цене может достигать до пяти и более раз», — говорит Владислав Фадеев.

Но одна из двух главных проблем, с которой сталкиваются девелоперы на намывных территориях, — это полное отсутствие инженерной инфраструктуры. Также необходимо будет наладить и подвести все коммуникации.

Генеральный директор агентства недвижимости «Метры» Андрей Вересов поясняет: «Основной минус намывных территорий — коммуникации. Их приходится тянуть от имеющихся мощностей. А если плотность населения, как на Васильевском острове, очень высокая, то и нагрузка на сети высока и могут быть сложности с подачей. Плюс — это дорого. Себестоимость намывных территорий выше, чем имеющихся земельных участков, так как эту территорию приходится готовить».

Вторая большая проблема намывных территорий — недостаточно развитая

транспортная доступность. «Не хватает станций метро и автомагистралей, хотя в зависимости от района ситуация различна. Например, Красносельский район давно оснащен дорожно-транспортной инфраструктурой на намывных землях, а дороги Васильевского острова уже сейчас испытывают серьезные нагрузки, которые после ввода нового жилья сильно возрастут. Частично разгрузить дороги сможет запуск на полную мощность ЗСД и открытие станции метро рядом с „Морским фасадом“. Несложно представить, какие проблемы ждут жителей Васильевского острова в периоды навигации. Ведь Морской порт способен одновременно принять сразу несколько больших лайнеров. И возникает вопрос, смогут ли намывные территории обеспечить такой огромный пассажиропоток? Проект в Курортном районе тоже будет испытывать транспортные трудности, так как связывающее его с Петербургом Приморское шоссе уже сейчас часто стоит в пробках, а метро до Сестрорецка тянуть не планируют», — рассуждает Василий Вовк.

Роман Зарецкий среди других минусов вспоминает и юридические сложности: прибрежная акватория находится в федеральной, а не городской собственности, соответственно, вопросы юридического оформления территорий придется решать в Москве.

При этом, как полагают эксперты, жилье на намывных землях будет продаваться не намного дороже, чем в других локациях. Цены на квартиры на намывных территориях будут зависеть от многих других факторов, например, от класса дома, состояния инфраструктуры, видовых характеристик, местоположения объекта. Видовые квартиры, конечно, будут стоить дороже, как и в любом жилом комплексе, расположенном в непосредственной близости от воды. ■