ПЕРЕЛОМНЫЙ МОМЕНТ ДЛЯ ГОРОДА

СИТУАЦИЮ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, КОТОРАЯ СЛОЖИЛАСЬ СЕГОДНЯ, ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ПЕРЕЛОМНЫМ МОМЕНТОМ. ВСКОРЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОБНОВЛЕНЫ ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ГОРОДА. АГАТА МАРИНИНА

Председатель комитета по градостроительству и архитектуре — главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев в ноябре рассказывал о ходе подготовки основных стратегических документов Санкт-Петербурга — нового Генерального плана и Правил землепользования и застройки. Он напомнил, что в июле 2015 года Законодательным собранием города были рассмотрены и приняты изменения в Генеральный план Санкт-Петербурга 2005 года. В связи со значительными изменениями в социально-экономической жизни страны, правительство города поставило задачу к концу 2018 года разработать новый документ территориального планирования. «На первом этапе, связанном с разработкой нового Генерального плана, будет подготовлена концепция градостроительного развития города и области. Данный стратегический документ будет разработан на основе сбора и анализа методических, проектных, статистических, плановых и прогнозных данных развития Петербурга и Ленинградской области. Этапу утверждения будет предшествовать обсуждение концепции агломерации с профессиональным архитектурным сообществом и с заинтересованными физическими и юридическими лицами в рамках публичных слушаний», — говорил председатель комитета.

Сейчас также ведется работа по подготовке Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ). Недавно были утверждены изменения в «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», а предложения заинтересованных физических и юридических лиц, рекомендованные комиссией для внесения изменений в ПЗЗ, также будут проходить процедуру публичных слушаний.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В СВЯЗИ СО ЗНАЧИТЕЛЬНЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ СТРАНЫ ПРАВИТЕЛЬСТВО ГОРОДА ПОСТАВИЛО ЗАДАЧУ К КОНЦУ 2018 ГОДА РАЗРАБОТАТЬ НОВЫЙ ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

КАК ГРОМ СРЕДИ ЯСНОГО НЕБА Основная претензия девелоперов связана с тем, что их роль в процессе создания и обновления главных градостроительных документов недостаточна. Игроки отрасли убеждены, что основные градообразующие документы, такие как Генплан и ПЗЗ, и заложенные в них принципы должны проходить профессиональные и общественные обсуждения, которые будут являться не формальной процедурой, а действующим инструментом, влияющим на конечную редакцию документа. В пример приводится тот факт, что из всех многочисленных поправок в Генплан и ПЗЗ были принято только несколько десятков. Сегодня профессиональное сообщество недостаточно участвует в данном процессе. «Необходимо привлекать как минимум инвесторов к обсуждению поправок, которые касаются их проектов, а сейчас этого не происходит», — констатирует генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

По мнению генерального директора группы компаний «Ханса» (Hansa Group) Олега Баркова, все новации и предложения должны поступать в правительство города и проходить рассмотрение в соответствии с законодательными процедурами по установленным методикам. «И только затем рассматриваться в контексте применения на практике», — уверен он.

«Первым важным шагом является формирование посыла от власти в стратегии города в области развития строительной отрасли. Он должен быть прозрачен и донесен до всех участников отрасли: без понимания глобальных целей невозможно решать повседневные задачи. Необходимо найти баланс интересов населения, бизнеса и власти в построении эффективной градостроительной политики, соответственно, все участники должны быть вовлечены в этот процесс, — говорит Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

Генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков также говорит о том, что вопрос взаимопонимания города и застройщиков зависит не от документов и их состава, а от процесса разработки и принятия этих документов. «Есть две основные проблемы, на которые регулярно жалуются все застройщики не только на городском уровне, но и федеральном. Во-первых, новые нормативные законодательные акты принимаются часто без обсуждения с профессиональным сообществом и, что называется, внезапно, то есть сваливаются на участников рынка, как гром среди ясного неба. Во-вторых, в градостроительной и инвестиционной политике отсутствует преемственность, когда меняется администрация или отдельные персоналии. Строительные проекты — это многолетние истории. Я часто на своей практике сталкивался с ситуациями, когда принятие новых норм или изменение предшествующих и практики их применения запускало проект по новому кругу — разработка, согласование», — говорит он.

Резюме по данному вопросу у бизнеса практически едино. Нормы могут быть жесткими или либеральными, но они должны быть предсказуемыми, а практика их применения должна быть предсказуемой. Девелопер или инвестор, начиная проект в городе, должны четко понимать свой временной график и свои затраты. «Когда все меняется в процессе, это серьезно бьет по инвестиционной привлекательности проекта», — заключает Николай Пашков.

Руководитель архитектурной мастерской Futura Architects Олег Манов обращает внимание, что при создании норм и при их последующем соблюдении должен учитываться и общий социально-культурный контекст. «Недостаточно просто создавать и следовать нормам, необходимо вдохновляться городом, а именно его историческим центром. Важный пункт — иерархия пространств. В более или менее крупном жилом квартале у нас должна быть некая открытая общественная зона, должны быть места для тихого отдыха, для активных видов спорта, для детей и желательно разных возрастов, и этому мы должны учиться в исторических частях города», — уверен Олег Манов.

В РАБОЧЕМ РЕЖИМЕ Помимо основных документов, упомянутых выше, в рамках деятельности по направлению улучшения инвестиционного климата в сфере строительства Смольный проводит анализ действующих нормативных правовых актов и административных регламентов в части порядка и сроков предоставления услуг в сфере строительства. Так, во втором и третьем кварталах текущего года были утверждены постановления, определяющие порядок взаимодействия органов власти при подготовке документации по планировке территории, включая принятие решений, обеспечение подготовки, проверку и утверждение документации по планировке территории. Другое постановление городского правительства, вступившее в силу в августе этого года, устанавливает порядок взаимодействия органов власти при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования. В городском комитете по инвестициям подчеркивают, что вступление в силу вышеперечисленных нормативных актов и принятие регламентов позволило упорядочить процедуры подготовки, согласования и утверждения необходимой документации с установлением сокращенных сроков прохождения процедур.

Вместе с тем Арсений Васильев считает, что улучшений пока это не принесло. «Улучшений нет, поскольку предложенные меры не имеют отношения к практической деятельности и проблемам, которые волнуют инвесторов», — говорит он.

В дальнейшем правительство города планирует внедрить автоматизированную систему информационного сопровождения процессов управления проектированием и строительством, которая позволит инвесторам в режиме онлайн отслеживать все процессы, связанные с их инвестиционно-строительной деятельностью, а органам власти позволит определять проблемные процедуры, осуществлять контроль финансирования и видеомониторинг строительства объектов. «Контроль процесса прохождения документации не является проблемой для девелопера. Ответственный застройщик и так знает, на какой стадии согласования находятся его документы. Проблема в другом — изначально неизвестно, какое будет принято решение и почему. Предложенная система данной проблемы не решит», — отмечает Арсений Васильев.

Олег Барков считает, что система может помочь. «Это позволит повысить прозрачность адыминистративных процедур, вопросы о повышении которой актуальны уже лет 15–20. Так как сейчас Москва уже накопила соответствующий опыт и профессиональные компетенции, то вопрос о повышении прозрачности административных процедур должен уже быть наконец-то решен», — надеется эксперт. ■