

# ПРИМОРСКИЙ РАЙОН ЖДЕТ ЧИСТОГО ВОЗДУХА

## ЖИТЕЛИ СЕВЕРНЫХ РАЙОНОВ ПЕТЕРБУРГА УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ЖАЛУЮТСЯ НА НЕПРИЯТНЫЙ ЗАПАХ, ПРОНИКАЮЩИЙ В КВАРТИРЫ С УЛИЦЫ. ТЕПЕРЬ БОРЬБА ЗА ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ ВЫШЛА НА НОВЫЙ ВИТОК. ДМИТРИЙ МАРАКУЛИН

Приморский район считается одним из самых динамично развивающихся секторов города. К примеру, в 2010 году, по словам руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Тамары Поповой, здесь было введено в эксплуатацию 500 тыс. кв. м жилья, уже в следующем году эти показатели выросли, а за шесть месяцев этого года было сдано около 300 тыс. кв. м. И зловоние, по оценке консалтинговых компаний, не влияет на популярность Приморского района среди покупателей недвижимости.

Наиболее привлекательной для девелоперов, как считает директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей, является Северо-Приморская часть. Здесь в период с 2007–2008 годов и по настоящее время объем нового жилья классов «комфорт» и «эконом» увеличился более чем на 1,5 млн кв. м. Каменка сегодня застраивается преимущественно крупными жилыми массивами эконом-класса, а в прибрежной зоне Большой Невки, благодаря уникальным видовым характеристикам, близости к центру и парковым зонам, хорошей транспортной доступности, реализуются дома бизнес-класса.

Из-за того, что неприятный запах в районе появляется время от времени, не постоянно, а накатывает волнами, некоторые жители не считают это серьезным недостатком. Однако для других жителей Приморского района проблема встала настолько остро, что они решили бороться за свое право на чистый воздух: появилось даже обращение к депутату городского Законодательного собрания Борису Вишневному. «Помогите нам справиться с вонью на севере Петербурга. Резкий тошнотворный запах преследует людей на улице и на рабочих местах, проникает в жилые дома, в буквальном смысле отравляя горожанам жизнь (...) уже пять лет вынуждены жить в условиях регулярно появляющегося на улице и проникающего в дома запаха фекалий и гниющего мусора», — говорится в петиции. Эта проблема, по оценке авторов обращения, лишает их благоприятной окружающей среды, право на которую гражданам России гарантирует ст. 42 Конституции РФ.

Добавим, что ГОСТа, регулирующего именно неприятные запахи в воздухе, на данный момент нет, есть СанПиН по атмосферному воздуху: постановление главного государственного санитарного врача РФ от 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил» (вместе с «СанПиН 2.1.6.1032–01.2.1.6. Атмосферный воздух и воздух закрытых помещений, санитарная охрана воздуха. Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»).

В комитете по благоустройству Смольного полагают, что «возможными источни-



В ПЕРСПЕКТИВЕ — НЕ ТОЛЬКО НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, НО И БОРЬБА ЗА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

ками неприятного запаха могут являться полигон твердых отходов «Новоселки», а также полигон складирования осадков сточных вод «Северный» ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Но авторы обращения твердо уверены, что именно эти объекты «отвечают» за испорченный воздух. Также возможно, что усиление неприятного запаха в жилых районах на севере Петербурга могло быть вызвано строительством в районе Каменка промзоны, в которой разместились автозаводы Nissan и Hyundai. Авторы обращения ссылаются на заключение НИИ охраны атмосферного воздуха, отмечая, что «для размещения промзоны был вырублен лес, служивший естественной преградой на пути загрязненного выбросами с полигонов воздуха». И в последние несколько месяцев, как указано в петиции, случаи появления неприятного запаха на севере города стали чаще, запах стал достигать даже тех локаций, где его раньше не было, — в частности, на Петроградской стороне и Крестовском острове.

По данным СМИ, наличие проблемы были признаны губернатором Петербурга Георгием Полтавченко, и ее решение ожидалось в 2015 году. В частности, предполагалось, что будут утилизированы все накопленные на полигоне «Северный» осадки сточных вод; на полигоне «Новоселки» будет построена станция активной дегазации, уменьшающая вредные выбросы в атмосферу на 65%; в Левашово планировалось возвести современный мусороперерабатывающий завод. К сожалению, эти планы не были воплощены в жизнь до конца.

В ответе комитета по благоустройству на запрос «Ъ» указано, что разработан проект рекультивации полигона «Новоселки», выполнены проектные работы, проведены общественные слушания, получено положительное заключение государственной экологической экспертизы. Срок проведения рекультивации по проекту составляет семь лет — до 2023 года. Комитет по инвестициям ведет работу с потенциальным инвестором строительства станции активной дегазации свалочных газов. Греческий консорциум Helector S.A — Aktor Concessions — Aktor S.A., который должен был построить мусороперерабатывающий завод, не предоставил в комитет по инвестициям финансовую модель проекта.

Однако обвинить Смольный в бездействии, кажется, невозможно. К примеру, комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности следит за качеством воздуха на севере города: загрязняющие вещества не превышают ПДК, но, заметив, вряд ли они влияют на появление канализационного запаха. В 2011 году были выделены деньги на рекультивацию нескольких свалок в Приморском районе (40 га). Освоение этих бюджетных средств, правда, закончилось уголовным делом о хищении 170 млн рублей. За это преступление были осуждены, в том числе, первый заместитель главы Приморского района Вадим Моисеев и заместитель главы этого же района Василий Степушкин.

Вместе с тем обозначенная проблема, по мнению опрошенных экспертов, вряд

ли может повлиять на снижение темпов застройки района. «Жить рядом с Курортным районом и Финским заливом всегда было престижно, а благодаря строительству „Лахта-центра“ он станет еще и деловым центром Петербурга. Все это перевешивает фактор неприятного запаха», — полагает Катерина Соболева, управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Besar.

«Несмотря на наличие столь очевидной проблемы, Приморский район остается одним из самых популярных у покупателей жилой недвижимости. Он достаточно комфортен для проживания благодаря высокому уровню развития социальной и торговой инфраструктуры. К дополнительным преимуществам района, увеличивающим спрос на жилье, также относятся хороший уровень экологии и близость популярного для отдыха Курортного направления», — добавляет госпожа Конвей. В Colliers International обращают внимание на еще один момент, играющий на руку застройщикам, — довольно высокий процент региональных покупок в массовом сегменте: покупатели жилья, приезжающие из других городов, не так хорошо осведомлены обо всех нюансах локации, как местные жители.

На сегодняшний день, как считают юристы, расторгнуть договор купли-продажи недвижимости или инвестдоговор о строительстве дома из-за неприятного запаха в микрорайоне невозможно. «Сам по себе неприятный запах не может быть основанием для расторжения договора. Но обычно неприятный запах — лишь визуализация более глобальных проблем, а именно — наличие каких-то посторонних веществ в воздухе, — поясняет партнер юридической фирмы «Качкин и партнеры», руководитель практики по недвижимости и инвестициям Дмитрий Некрестьянов. Он вспоминает историю с запахом аммиака в новостройках города: «И даже в такой ситуации дольщикам было крайне тяжело доказать, что концентрации были превышены. В отношении же воздуха в районе нельзя эту ситуацию связать с действиями застройщика (то есть отсутствует причинно-следственная связь), и поэтому нет оснований для отказа от договора».

Не исключено, что проблема может разрешиться после прихода в Приморский район «Газпрома», как предполагают некоторые эксперты. Возможно, свою роль в устранении недостатков локации сыграет вмешательство в ситуацию депутата Законодательного собрания Петербурга Бориса Вишневного. Как рассказал парламентарий, он уже пообщался с главой комитета по благоустройству, в котором эту проблему курирует заместитель председателя Кирилл Пашченко. «Надеюсь, что нам удастся организовать встречу, на которую будут приглашены все заинтересованные лица», — сказал депутат. ■