

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Синдром последнего жильца

Старый фонд Петербурга независимо от его состояния всегда был, есть и будет лакомым кусочком для инвесторов любого толка. В последнее время число охотников вписываться в эксперименты с расселением квартир, домов и кварталов медленно, но верно стремится к нулю. Эксперты считают, что интерес частных инвесторов могут вернуть только новые законодательные инициативы, которые упорядочат процедуры расселения.

— коммуналки —

Неочевидные признаки

Сейчас расселение аварийного и ветхого фонда Петербурга в основном проводится в рамках «Программы расселения аварийного жилья», стартовавшей в 2005 году, а также совместного проекта частного бизнеса и городских властей «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» (РЗТ), запуск которого состоялся в 2008 году. Если реализация «Программы расселения аварийного жилья» практически закончена, то назвать сроки завершения РЗТ пока никто не может. Низкими темпами проходит и реновация исторического центра города.

«В мировой практике считается, что в среднем за год должно выбывасть от 1% до 1,5% жилого фонда», — говорит генеральный директор АО «Строительный трест» Евгений Резвов. — В Петербурге сегодня около 30 тыс. жилых многоквартирных домов, соответственно, в год норма убыли — 300 зданий. А у нас в год аварийными признают менее десяти домов. В итоге город постепенно разрушается».

По словам юриста практики по недвижимости Андрея Кулакова, проблема, как обычно, заключается в применении существующей нормативной базы на местах. «Критерии признания многоквартирных жилых домов аварийными достаточно субъективны, что позволяет межведомственным комиссиям придти к выводу об отсутствии аварийности и возможности устранения отдельных дефектов дома путем текущего ремонта. Даже если в общечеловеческом понимании дом давно уже непригоден к проживанию», — говорит Андрей Кулаков.

В результате на территории Петербурга сотни домов, которые, по сути, являются трущобами, не расселяются десятилетиями. Причем достаточно большое количество таких строений находится в престижных городских локациях. Так, в историческом микрорайоне Каменка в Приморском районе, который считается одним из самых дорогих «спальных», стоит длинный ряд из десятков покосившихся одно- и двухэтажных старых деревянных домов и два кирпичных барака. В том же Приморском районе в бывшем военном городке в Коломягах неподалеку от элитных особняков люди также живут в домах, изношенных более чем на 70%. Остро стоит вопрос расселения аварийного жилья и для других районов Петербурга и Ленинградской области. В частности, эксперты обеспокоены состоянием исторического центра Петербурга, который включает более 4 тыс. памятников архитектуры, построенных в XVIII — начале XX веков и на сегодняшний день находящихся не в лучшем состоянии. По разным оценкам, в центре северной столицы более 900 зданий требуют капитального ремонта и реконструкции.

Человеческий фактор

Впрочем, даже признание дома аварийным или ветхим жильем не гарантирует его быстрого сноса и освобождения территории под новое строительство. Например, до сих пор не завершено расселение домов, которые были признаны аварийными в рамках Программы расселения аварийного жилья. По итогам первого полугодия 2016 года по-прежнему не решены имущественно-правовые вопросы с жильцами 20 многоквартирных домов. Причем зачастую причиной пробок расселения домов становятся вовсе не административные барьеры или же отсутствие финансов в бюджете, а неоправданно завышенные ожидания жильцов аварийных зданий, которые упорно не соглашаются на предложенные им квартиры или денежные

компенсации. По данным Жилищного комитета Санкт-Петербурга, около 15% собственников жилья в домах, включенных в «Программу расселения аварийного жилья», выселяли по решению суда. «Нередко сроки расселения и, соответственно, начала строительства затягиваются из-за нерадивых владельцев аварийного жилья, которые завышают стоимость недвижимости до нереальных размеров», — подтверждает маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Семакина.

По этой же причине черепашьими темпами продвигается и одна из самых масштабных программ расселения ветхого жилья — «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», которая стартовала в 2008 году. В рамках программы было запланировано строительство многоквартирных домов общей площадью 8,44 млн кв. м, из которых 1,6 млн кв. м жилья к 2019 году должно быть передано жильцам расселяемых домов. Однако с самого начала программа начала буксовать, и в итоге, по данным комитета по строительству, за восемь лет «СПб Реновация» и «Воин-В» смогли построить всего 65,7 тыс. кв. м жилья. То есть в общей сложности компании выполнили свои обязательства менее чем на 1%. Правда, к концу текущего года «СПб Реновация» намеревается сдать в эксплуатацию еще один объект — ЖК «Стерес» в Красногвардейском районе площадью 61 тыс. кв. м. Однако даже с учетом того, что в семи кварталах «СПб Реновация» начаты работы по возведению 16 домов и 2 дома строятся на площадках «Воин-В», очевидно, что реализовать программу в заявленные сроки не удастся. В Смольном убеждены, что к моменту завершения договоров с городом «СПб Реновация» выполнит свои обязательства на 10%, а «Воин-В» — на 13%.

Юридический аспект

Руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация» Дмитрий Михалев рассказал, что основные сложности программы РЗТ связаны как раз с расселением, в частности с так называемым синдромом последнего жильца. «В нашей практике уже были случаи, когда последние жители дома начинали шантажировать компанию необоснованными требованиями. Например, за трехкомнатную квартиру в двухэтажном доме в предаварийном состоянии в Колпино просили 20 млн руб., за трехкомнатную квартиру в хрущевке в Красносельском районе требовали еще больше — 45 млн руб. На переговоры с такими жителями уходит до полутора лет, а в это время семьи ждут расселения в новые дома», — делится Дмитрий Михалев.

«Само по себе решение о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия жилья у граждан», — поясняет Андрей Кулаков. — В отсутствие решения о признании домов аварийными жители реновируемой территории должны добровольно обменять свое жилье на другое, предоставленное застройщиком, или получить возмещение стоимости своего жилья. Без их согласия в такой ситуации реновация становится практически невозможной, как, например, в случае с развитием территорий компаниями «Воин-В» и «СПб Реновация». По словам юриста, в таких условиях основная проблема развития территорий зачастую заключается в отсутствии пятна входа — участка под размещение первого жилого дома (без сноса существующих домов), в который можно было бы переселить часть жителей, что, в свою очередь, позволило бы снести или реконструировать расселенный дом. «Если же существующая застройка не позволяет построить новый дом, то застройщик вынужден искать площадку в другом квартале или районе и убеждать жак-



В Петербурге сотни домов, которые, по сути, являются трущобами, не расселяются десятилетиями

кого жильца переехать в другое место, что, как показывает практика, крайне проблематично», — комментирует Андрей Кулаков.

Эксперты поясняют, что, в отличие от государства, инвестор не имеет рычагов давления на собственников квартир, однако властные структуры занимают абсолютно индифферентную позицию. «Все признают, что реновация хрущевки, проводимая в рамках РЗТ, — это социальная программа. Однако при расселении собственников — а это львиная доля жителей кварталов, входящих в программу РЗТ, — власти самоустраняются, видя только нанимателей жилья. Необходима корректировка законодательной базы, чтобы расселение собственников шло более эффективно», — считает Дмитрий Михалев. Президент холдинга РВБ Эдуард Тиктинский также убежден, что решить проблему человеческого фактора вполне возможно, разработав соответствующие нормативные документы. «Дилемма последнего жильца» должна быть исключена на законодательном уровне, — настаивает Эдуард Тиктинский. — Необходим четкий механизм: какие здания подлежат расселению, по каким правилам это расселение проводится, на какую компенсацию могут рассчитывать жители».

Законодательные сюрпризы

Кроме того, девелоперы должны быть уверены в неизменности основных правил игры. «Генплан, Правила землепользования и застройки, региональные нормативы градостроительного проектирования и т. п. должны быть зафиксированы минимум на пять лет», — считает господин Тиктинский. По его мнению, ни один девелопер не рискнет вкладывать средства в проект с неочевидной экономикой, а финансовый выхлоп проектов, сопряженных с расселением, в настоящее время абсолютно непредсказуем.

Действительно, из-за постоянных изменений в законодательстве петербургские девелоперы во время реализации проекта чувствуют себя как на пороховой бочке. «Если расселение происходит вне рамок государственной программы с четко прописанной процедурой взаимодействия с жителями сносимых домов, то оно несет в себе колоссальные риски для застройщика», — подтверждает Дмитрий Михалев. — Это слабо прогнозируемый процесс как по времени, так и по затратам. А к моменту, когда дома будут расселены, может оказаться, что изменились и экономические условия, и градостроительные нормативы, и проект уже убыточен».

Так, замороженным оказался проект реновации Старопарголовского массива в Выборгском районе. Расселение восьми домов в этом квартале, на месте которых должны были появиться современные высотки, началось в 2013 году силами частных инвесто-

ров без какой-либо поддержки государства. «Здания представляли собой ужасное зрелище», — вспоминает Евгений Резвов. — Несмотря на то что их называли немецкими коттеджами, по сути, это были обычные бараки с деревянными полами и перекрытиями, ветхими коммуникациями и фасадами».

В течение 2013–2015 годов было расселено 95 квартир общей площадью около 5,6 тыс. кв. м, в которых проживали 150 семей. Общий объем предоставленного нового жилья, на которое был потрачен 1 млрд руб., составил более 8,3 тыс. кв. м. «При расселении учитывались все пожелания людей, благодаря чему более 80% жильцов остались в этом же микрорайоне», — рассказывает Евгений Резвов. Тем не менее полностью реализовать проект не удалось, поскольку, как обычно, перед началом нового строительства начались митинги несогласных. «Мы занимались разработкой проекта планировки территории», — рассказывает Евгений Резвов. — По действующим на тот момент Правилам землепользования и застройки на участке можно было строить дома высотой до 80 м. Вступая в этот проект, его экономика рассчитывалась именно исходя из этой высоты. Но, к сожалению, мы столкнулись с протестными действиями, которые повлияли на снижение высоты в квартале до 16 м, что кардинально изменило рентабельность проекта», — объясняет эксперт.

Коммунальные проблемы

Расселение коммуналок, число которых в Петербурге в настоящее время превышает 82 тыс. квартир, также часто становится затратным процессом из-за пресловутого человеческого фактора. По словам директора по маркетингу, рекламе и PR корпорации «Адвекс. Недвижимость» Анастасии Лебедевой, это самая главная проблема, с которой сталкиваются риэлторы и частные инвесторы. «Зачастую логику в действиях коммунальных соседей забывают эмоции и они действуют по принципу „выколю себе глаз, пусть у моей тещи будет зять кривой“». Да и желания жителей коммуналок во много раз превышают их реальные возможности», — поясняет эксперт.

Мало чем отличается и поведение жильцов коммунальных квартир, попавших в целевую городскую программу «Расселение коммунальных квартир», которая была запущена в Петербурге в 2008 году. До кризиса реализация программы осуществлялась за счет выплат участникам программы бюджетных субсидий. Добавив некоторое количество собственных средств, они могли выкупить комнату у соседей или же самостоятельно приобрести отдельное жилье. Однако второй вариант программы предусматривал поиск инвестора посредством конкурсных торгов, после чего квартира расселялась на паях с городом. И если в первом случае люди, как правило, вели себя вполне адекватно, то в варианте с инвестором практически никогда не обходилось без капризов. По словам Андрея Кула-

кова, помимо нереальных финансовых требований, которые выдвигают владельцы комнат, видя интерес к ним инвестора или государства, расселение исторических или просто центральных кварталов значительно затруднено тем, что люди просто не хотят из них выезжать. «Даже если инвестор предложит соответствующее всем нормативам и большее по площади жилье в другом районе, многие жители исторического центра откажутся, поскольку проживание в данной локации представляет для них самостоятельную ценность», — объясняет Андрей Кулаков.

Сейчас процесс расселения коммунальных квартир серьезно затормозился, поскольку из-за непомерных требований жильцов коммуналок интерес со стороны частных инвесторов практически сошел на нет. «По большому счету подавляющая часть коммерчески эффективных объектов была расселена еще в 1990-х или же в начале нулевых. А в том, что осталось, как правило, нет экономики», — объясняет генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. И людям, живущим в коммуналках, остается уповать на помощь государства. А оно, как известно, больше средства на такие вещи не выделяет. В 2016 году из бюджета Санкт-Петербурга на реализацию программы было выделено 3,1 млрд руб., поэтому к концу года удастся расселить чуть более 5 тыс. квартир.

Государственный вопрос

По словам Николая Пашкова, потенциал «старейших» кварталов очень высок. «Все они находятся в историческом центре либо недалеко от него или же в обжитых спальных районах. С точки зрения локации эти места могли бы быть очень востребованы», — убежден эксперт. Поэтому расселить старые и ветхие кварталы необходимо. «Если сегодня не заниматься этими вопросами, мы столкнемся с еще большим обветшанием жилого фонда города. Но без вмешательства государства решить данные вопросы не получится», — считает Евгений Резвов.

В частности, необходимо создать внятный механизм работы по реновации старых кварталов. По мнению господина Резвова, первоначальной причиной пробок программы РЗТ является отсутствие четкого анализа кварталов, выделенных для расселения. «Именно из-за этого в нескольких кварталах отсутствуют точки входа или они определены на месте скверов. В большинстве кварталов в программу включена только часть домов, что, соответственно, привело к уплотнительной застройке. Немудрено, что застройщики столкнулись с протестами местных жителей и градозащитников. А проблема — в отсутствии элементарного планирования на начальном этапе», — утверждает Евгений Резвов.

Необходимо также решить проблему постоянно увеличивающихся обременений. «Изначально город за свой счет должен был обновить социальную инфраструктуру, инженерные сети в кварталах реновации», — объясняет господин Резвов. — Но постепенно все эти затраты переложили на плечи застройщика, и экономика проектов ухудшилась. Добавим к этому макроэкономическую ситуацию, которая повлияла на себестоимость строительства, а также „регулярную“ смену команды в строительном секторе города, что, в свою очередь, привело к увеличению сроков согласования проектов, их пересмотру, пересогласованию и, как следствие, увеличению сроков по проекту и финансовым затратам». И, наконец, по мнению участников рынка, для успешной работы с расселяемыми объектами нужно по максимуму нейтрализовать человеческий фактор. «Мы разработали предложения, которые бы позволили учесть интересы всех участников процесса. Например, при расселении 80% жителей дома квартиры оставшихся 20% должны выкупаться по рыночной цене в принудительном порядке. Без такого механизма программа реновации не сможет реализовываться приемлемыми темпами», — рассказал Дмитрий Михалев. По словам эксперта, в Смольном данное предложение нашло поддержку, сейчас прорабатываются законодательные инициативы в этом направлении.

Татьяна Елекова

РЕКЛАМА

ИДИТЕ В ЛЕС!

27 ГА ЗЕЛЁНОЙ ТЕРРИТОРИИ

В жилом комплексе Зиларт вы не будете чувствовать нехватку свежего воздуха.

Целых 27 га зеленой территории! Кислород прояснит вам голову, пока вы прогуливаетесь по парку или сидите на скамейке. Заставит задуматься о смысле жизни во время утренней пробежки по набережной вдоль Москвы-реки. Он будет преследовать вас, даже когда вы остановитесь, чтобы сделать очередное селфи на фоне живописной природы Зиларта.

В общем, теперь вы знаете, куда идти, чтобы проветрить мысли.

РАССРОЧКА НА КВАРТИРЫ 0%-24 МЕСЯЦА | (495) 228 22 88



ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЛСР. ОБЪЕКТ-М», ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ZILART.RU
РАССРОЧКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ООО «ЛСР. ОБЪЕКТ-М» С 1 НОЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЬ 2016 Г.