

культурная столица

Скидка за «неуд»

Вопрос, который всегда на повестке дня в Петербурге, — сохранение исторических объектов. Смольный ищет новые пути привлечения частных инвестиций.

— памятники —

Правительство Санкт-Петербурга ищет новые пути привлечения внебюджетных инвестиций и способы вовлечь в оборот объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. В январе комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) согласовал проект постановления о льготной арендной плате объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. «Программа предполагает предоставление льготной ставки аренды инвестору, который в течение пяти лет добросовестно выполнит обязательства по сохранению объекта культурного наследия, арендуя в этот период здание по обычной ставке. Дополнительно в конце 2016 года в первом чтении принят законопроект, предусматривающий снижение налоговых ставок по налогу на имущество для юридических лиц, вложивших в работы по сохранению объектов культурного наследия, находящихся в их собственности, свыше 500 млн рублей за трехлетний период», — поясняет управляющий партнер «Rusland SP Северо-Запад» Альбина Ямалетдинова.

Для менеджеров и туристов

По мнению экспертов, подобные меры положительно скажутся на активности девелоперов в историческом центре. «Интерес строительных компаний к нестандартным проектам, к которым относятся и объекты культурного наследия, не очень большой, именно поэтому и разрабатываются различные программы, которые будут его стимулировать», — говорит госпожа Ямалетдинова.

Наиболее эффективные новые функции — бизнес-центры или гостиницы. По данным Colliers International, за последние три года в исторической части города реконструкции под бизнес-центры подверглись 12–14 объектов недвижимости. Суммарный объем инвестиций мог составить около 4,5 млрд рублей, не включая затраты на их приобретение и оплату подключений к сетям. Сопоставимое количество объектов находится на стадии проектирования. При

этом замораживаются подобные проекты в последнее время лишь в единичных случаях.

«Суммарный объем инвестиций в реконструкцию исторических зданий под коммерческие функции, проводимую в течение последних трех лет, можно оценить на уровне 6 млрд рублей», — говорит генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев.

По словам руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, в настоящее время спрос на офисы активен прежде всего со стороны IT-компаний и добывающего сектора. «Однако этих двух сегментов недостаточно для устойчивого спроса на реконструированные исторические здания. Другим возможным использованием исторических зданий является гостиничная функция, но и тут есть вопросы, связанные с экономической эффективностью», — говорит господин Фадеев.

По данным Knight Frank St. Petersburg, темпы ввода офисной недвижимости действительно замедляются. Например, ряд проектов был отменен или заморожен, для трети от общего числа строящихся офисных зданий заявленный срок ввода в эксплуатацию был перенесен на 2017–2018 годы, включая проекты, находящиеся на финальной стадии и еще в начале четвертого квартала 2016 года запланированные к вводу в эксплуатацию до конца года.

Жилье, как правило, вовсе не рассматривается применительно к историческим объектам. Вместе с тем для девелоперов жилая функция — наиболее эффективна сейчас. «Но она и одна из наиболее сложных, поскольку может потребовать много изменений в объемно-планировочных решениях. Еще одной значимой особенностью, которая может повлиять на принятие решения инвестором, является схема реализации помещений на рынке, предусматривающая отторжение права собственности на помещения. В этом плане объекты коммерческой недвижимости обычно дают больше вариантов для инвестиционной стратегии», — отмечает генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. По его мнению, сейчас



Когда речь заходит о реализации проектов в историческом центре, важный вопрос, который возникает, — компромисс между новой функцией и историческим значением

большой потенциал у памятников промышленной архитектуры, многие из них построены добротной, большинство имеет свободные планировки с металлическим каркасом и их достаточно просто приспособить под современные функции. Как правило, они расположены недалеко от центра, например, вдоль Обводного канала или на Выборгской стороне.

Лучше не связываться

Эксперты признают, что показатели многих проектов реконструкции исторических зданий перестают удовлетворять минимальным требованиям девелоперов. Требуется особая экспертиза как при создании проекта и его согласовании, так и при проведении работ, а сам процесс реализации имеет больше рисков по сравнению с проектами нового строительства. «Все это существенно ограничивает привлекательность исторических зданий для целей реконструкции. Как правило, если есть возможность делать проект, не связанный с историческим зданием, то инвестор предпочтет более простой вариант», — констатирует он.

По словам ведущего эксперта коммерческого департамента Российского аукционного дома Юлии Акимовой, интерес девелоперов по приспособлению памятников архитектуры под современное использование прежде всего связан с локальным местоположением таких объектов. Как правило, они расположены в центральной части города и интересны именно своей локацией. Но есть объекты, которые годами стоят в запустении и постепенно разрушаются. «Здание на углу Литейного и Невского (Литейный проспект, 62) до сих пор не нашло своего инвестора, так как охранное обязательство по восстановлению этого памятника включает в себя огромный список объектов охраны, а восстановление всего этого делает экономически нецелесообразным любой инвестиционный проект», — приводит пример она.

По всей строгости закона

Когда речь заходит о реализации проектов в историческом центре, возникает важный вопрос: компромисс между новой функцией и историческим значением. По мнению координатора НОД «Живой город» Дмитрия Литвинова, в последние годы значительно уменьшилось число проектов, связанных с радикальной реконструкцией исторических памятников. И основной

причиной является не столько экономическая ситуация, сколько изменения в охранном законодательстве, которое, хоть и медленно, но все-таки становится с каждым годом жестче и совершеннее. «В результате девелоперы стали чаще отказываться от попыток обойти охранные ограничения и ищут варианты приспособления памятников, не предполагающие существенного вмешательства в их внешний облик или изменения исторических габаритов», — говорит он. Один из примеров — окончательный отказ от проекта застройки внутренней территории Никольского рынка. Новый проект Архитектурной мастерской Даянова, который реализуется в настоящее время, фактически предусматривает только восстановление уничтоженных ранее частей здания и воссоздание его исторического облика.

Николай Пашков уверен, что охранное законодательство, каким бы оно ни было жестким, обязано быть последовательным, то есть не должно быть изменений задним числом. «Инвестору важен не только срок, который он потратит на согласование, и затраты, которые он понесет, но и предсказуемость этих затрат. Именно непредсказуемость законодательства и является наиболее негативным фактором», — считает он.

По словам Дмитрия Литвинова, стоп-фактором продолжают оставаться высокие цены, которые выставляет при продаже аварийных исторических зданий город. «Потенциальные инвесторы, и так не получающие за восстановление памятников никаких особых льгот и преференций, изначально ставятся в тяжелые условия, поскольку им требуется не только „отбивать“ затраты на реставрацию, но и компенсировать стоимость покупки объекта», — констатирует он.

«Необходимо искать баланс между необходимостью приспособления памятника архитектуры или исторического здания под современные нужды и сохранением его уникальности. Можно остановить любой проект реконструкции, и это сохранит памятник, однако он постепенно будет превращаться в руины. С другой стороны, бездумно позволять любую реконструкцию тоже нельзя. Этот баланс может быть найден лишь в процессе открытого диалога между девелопером, градозащитными организациями и администрацией города. И, как мне кажется, среди этих участников слабым звеном с точки зрения умения вести переговоры, как это ни удивительно, является именно власть», — резюмирует Владислав Фадеев.

Агата Маринина

Общественный вопрос

— публичные слушания —

Любое новое строительство в городе обязано проходить общественные слушания. На них выставляются все готовящиеся градостроительные документы — от самого генерального плана развития города и до проектов планировок территории, проектов землепользования и застройки. И в то же время общественные слушания становятся «яблоком раздора» с обеих сторон. Общественность обвиняет власти, что их поправки и их мнение не учитываются, а бизнес часто укоряет общественность в неконструктивном стремлении запретить все и вся.

Публичные слушания проводятся в России с 2004 года. Кратко описать их суть можно формулой: власть, застройщики, жители и другие заинтересованные лица встречаются, чтобы обсудить важные документы и договориться о том, что и как строить. Однако практика многих городов показывает, что эта процедура не всегда дает положительный результат.

Эксперты говорят, что публичные слушания являются цивилизованной практикой во всем мире, когда идет процесс планирования застройки городской территории. Как один из механизмов взаимодействия бизнеса, власти и общественности, он направлен на минимизацию взаимных рисков: затрат инвестора на подготовку проекта, имиджевых проблем для власти и спокойствия для жителей. «Но часто сам фактор публичности в обсуждении стараются свести к минимуму. Это негативная тенденция, так как она напрямую влияет на качество конечного проекта, а значит, на облик города, а также является катализатором общественных волнений, что, в конечном итоге, невыгодно никому. Чтобы бизнесу не оказаться в неловкой ситуации при подготовке проектов, не стоит пренебрегать общественным мнением, игнорировать его. Когда работаешь в высококонкурентной среде, репутация по-прежнему играет решающую роль в борьбе за покупателя», — говорит Екатерина Запороженко, генеральный директор ГК Docklands Development.



Публичные слушания проводятся в России с 2004 года. Власть, застройщики, жители и другие заинтересованные лица встречаются, чтобы обсудить важные документы и договориться о том, что и как строить. Но договориться получается не всегда

Публичные слушания регулируются двумя документами федерального уровня: законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и Градостроительным кодексом РФ. В первом они прописаны как обязательная процедура участия людей, когда обсуждаются проекты местных нормативных правовых актов градостроительного проектирования. А во втором документе объясняется, как они должны проходить. Слушания начинаются, когда горожан оповещают о времени и месте их проведения, и проходят в несколько этапов.

«Публичные слушания — обязательный элемент для реализации многих крупных девелоперских проектов. Для застройщиков это хороший способ получить обратную связь от граждан, чтобы избежать в дальнейшем недовольство населения.

Однако слушания часто становятся площадкой для провокаций. К сожалению, на одного искреннего градозащитника приходится десять псевдоградозащитников, деятельность которых — обычный бизнес. Проблема в том, что со стороны разобрат, кто есть кто, — невозможно. При наличии навыков и опыта любое мероприятие — слушания, собрания жителей — можно превратить в фарс» — считает Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб Реновация».

Деятельность активистов как технология мобилизации общественного мнения получила достаточно широкое распространение. С точки зрения либертской деятельности это достаточно эффективный способ работы с общественным мнением. «Если брать тему стройки, то тут можно вспомнить достаточно примеров. Например, была ситуация, когда в одном из районов Петербурга жители близлежащих домов высказались против „уплотнительной“ застройки сквера. Они нашли способ не допустить строительство бизнес-центра, за-

садив сквер деревьями. При этом они дали ему название „Сад Владимира Путина 1“. В итоге от планов строительства город и инвестор отказались», — рассказывает Евгений Антонов, управляющий партнер Петербургского GR-клуба.

По его словам, не все общественные слушания одинаково полезны. «Бывает, что у бизнеса все документы в порядке, жители близлежащих домов не против, даже слушания провели, а общественные волнения вдруг поднимаются. Требуют пересмотра проекта, организации дополнительных слушаний. Это так называемые „экологические террористы“ — компании, специализирующиеся на организации такого рода акций. Они готовят сценарии, различную атрибутику. Вот такого рода активистов следует опасаться, так как их действия направлены на достижение конкретной задачи, например, не допустить реализации проекта», — поясняет Евгений Антонов.

При этом, как говорят эксперты, митинги (нередко тщательно организованные) становятся весомее профессиональных экспертиз. В итоге выигрывает не тот, чей проект лучше проработан, а тот, чьи проклятия в адрес начальства больше нравятся улице. «В подавляющем большинстве город занимает сторону активистов, то есть запретов. Я не помню ни одного конструктивного решения, которое бы предложили общественные защитники для разрешения вопросов. Причем страдают от таких неконструктивных запретов жители Петербурга, так как не улучшается городская среда, не появляются новых интересных проектов, город не получает налогов. Город в этих спорах должен действовать в интересах всех горожан», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор АН «Метры».

Более того, под воздействием «общественников» проекты подвергаются «уличной цензуре» уже после того, как пройдены все согласования, привлечены деньги и начато строительство. Иногда «активисты» атакуют проекты, начатые даже несколько лет назад. Это создает риски, которые невозможно прогнозировать. «При этом давление оказывается не только на бизнес, но и на городскую власть — всегда в тех слу-

чаях, когда она встает на сторону бизнеса. Качество проектов с точки зрения развития города при этом, как уже сказано, на митингах в расчет не принимается — точнее, может быть оценено любым образом, без всякой опоры на профессионализм», — высказывается Виталий Коробов, директор по развитию СК «Аквилон Инвест».

С ним не согласен Борис Вишневский, депутат ЗакСа. «Без сомнения, общественные слушания важны и полезны. На них граждане могут обсудить градостроительные документы и представить свои предложения, направленные на создание более комфортной среды обитания. Нередко эти предложения — по изменению высотности или зонирования, — принимаются и включаются в Генеральный план, Правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания. Городу это дает пользу уже потому, что улучшаются условия жизни граждан. Хочу отметить, что за последние годы предложения граждан стали значительно более профессиональными и грамотными, а потому более убедительными. Что касается бизнеса, то он на слушаниях не оказывается ни под каким „наездом“, потому что в слушаниях бизнес не является субъектом. Дело бизнеса — работать в тех градостроительных условиях, которые будут сформулированы и закреплены законом или постановлением правительства по итогам слушаний», — говорит он.

Эксперты отмечают, что в последнее время давление «активистов» адресовано всегда проектам в области строительства, причем выборочно. «Ни молодежная политика, ни образование, ни политика в области семьи, ни такая „электорально хлебная“ проблема, как обманутые дольщики, ни другие социально значимые темы не подвергаются столь яростным атакам. Также из поля зрения активистов и их лидеров последовательно, на протяжении многих лет, выпадает строительство „гето“ вдоль КАД, хотя там тоже есть к чему адресовать вопросы», — указывает один из руководителей строительной компании, попросивший не называть его имени.

Николай Волков