



Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Лизинг», «Стиль» и другие.

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Культурная столица

Среда 29 марта 2017 №53 (6047 с момента возобновления издания)

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



РЕКЛАМА «16»

spb.kommersant.ru

15 | Дальнейшее развитие Петербурга невозможно без конструктивного диалога всех заинтересованных сторон

15 | Застройщики называют риски приостановки проекта по требованию градозащитников практически непредсказуемыми

Повышающаяся активность горожан и политический кризис открывают новые возможности для политконсультантов, которые готовы работать как с общественностью, так и с бизнесом.

Не единым днем выборов

— рынок политтехнологий —

«Марш в защиту Петербурга», который прошел в городе 18 марта, собрал, по оценкам наблюдателей, 5–7 тыс. человек (полиция заявила о 2 тыс. участников, организаторы — о 10 тыс.). Митинг стал одним из самых массовых из тех, что проходили в городе в последнее время. Несмотря на градозащитный оттенок в названии акции протеста, речь шла о гораздо более широких вещах. Участники выступали в защиту Исаакиевского собора, Публичной библиотеки, Пулковской обсерватории, Европейского университета.

Главный градозащитный конфликт — Исаакий — не имеет „девелоперской составляющей“, но явно пробует на прочность правовые решения власти», — считает Дмитрий Карпушин, председатель комиссии по строительству Санкт-Петербургского отделения организации «Опора России».

На фоне такой активности горожан работы может прибавиться у политтехнологов. Основной объем услуг в Петербурге, по словам специалистов, оказывают частные консультанты, хотя и устойчивые, но неформализованные команды. «В этом есть потенциал. В городе политический кризис, что автоматически означает возможности для всех участников, а значит, есть смысл привлекать политтехнологов. Но делают это все те же единичные итроки. Остальные выжидают или просто не видят, что можно сделать к своей пользе», — убежден господин Карпушин.

Нет нужды

Представители общественных движений пока не уверены в необходимости сотрудничества с политтехнологами. В частности, по словам координатора НОД «Живой город» Дмитрия Литвинова, за последнее десятилетие в градозащитной среде появилось достаточное число опытных активистов, которые умеют и самостоятельно организовывать публичные акции, и хорошо представляют себе принципы функционирования городских структур, ответственных за градостроительную политику. Дефицитом являются



Главный градозащитный конфликт — Исаакий — не имеет „девелоперской составляющей“, но пробует на прочность решения власти

прежде всего не пиарщики, а грамотные юристы, способные вести судебные дела, связанные с градостроительным законодательством. «Градозащитные движения в своих акциях к подобным услугам не прибегают. Это скорее прерогатива противоположной стороны, то есть строительных компаний. Предложений со стороны агентств также обычно не поступает, поскольку градозащитные организации в подавляющем большинстве случаев работают на добровольной основе, за счет энтузиазма участников, и никакими финансовыми средствами не располагают. Потребности в этом, мне кажется, тоже нет», — рассуждает Дмитрий Литвинов.

Руководитель филиала фонда «Городские проекты» в Санкт-Петербурге Ксения Чапкевич говорит,

что большинство политтехнологов и консультантов предлагают манипулировать людьми. «Для нас это неприемлемо. Информационный след, который мы все оставляем в социальных сетях, облачных хранилищах или на кассах супермаркетов, расплачиваясь карточкой, с каждым днем уменьшает шансы тех, кто выбрал этот путь, на успех. Уже давно стерта граница между личным и публичным. Вам может это не нравиться, но это так. Я уверена, что мы будем на шаг впереди всех консультантов, если останемся искренними и человечными. В „Городских проектах“ мы следуем принципам трех „П“, которые сформулировала глава российского отделения Transparency International Елена Памфилова: будьте прозрачными, подотчетными и порядочными. Иначе вы не выживете в эпоху транспарентности», — рассказывает она.

Господин Карпушин уверен, что при организации в Петербурге митингов и акций протеста политтехнологии все же используются. «Эти политтехнологии не самого высокого уровня, ими может овладеть и депутат, прошедший несколько выборов. Если поставить в параллель протестным митингам промоакции у торговых комплексов, сразу становится понятно, что есть и технологии, и бюджет, потому что „просто так“ люди не собираются — они всегда приходят, привлеченные чем-либо, а значит, кем-либо», — убежден он.

Выборов не хватает

Рынок политтехнологий в России главным образом связан с выборами. После выборов или между ними пользоваться услугами политтехнологов принято мало. Вместе с тем во всем мире консультации такого рода актуальны круглый год и по многим вопросам. Введение в стране единого дня выбора еще больше сократило рынок. «Гонорары на выборах высоки, но жить на

них год от сентября до сентября неудобно. А привычки пользоваться специалистами между выборами так и не сформировалось даже у профессиональных петербургских политиков», — размышляет господин Карпушин.

Президент коммуникационного холдинга «Минченко консалтинг» Евгений Минченко в одной из своих колонок, говоря о новых рынках для политтехнологов, назвал таким создание практики проведения муниципальных и региональных референдумов по наиболее важным для избирателей вопросам. «Эта идея, которая активно продвигалась мною в последние несколько лет, была высказана и избранным президентом Владимиром Путиным в одной из его предвыборных статей. И для общества, и для консультантов важно, чтобы это не осталось абстрактным обещанием», — написал он.

Еще одна сторона, которой политтехнологи предлагают свои

услуги, — бизнес. Однако, как говорят представители отрасли, бизнес по-прежнему стоит на позиции, распространенной в 1990-е, когда было принято гордиться тем, что находишься «вне политики». «Политические инструменты все чаще могли бы быть полезны бизнесу, он просто не понимает, чего с их помощью можно добиться, не знает, чего хотеть от политтехнологий и какие они вообще бывают. Можно сказать, в этом месте у бизнес-менеджеров пробел в подготовке: кроме черного пиара и коррупции, других смыслов за словом „политтехнология“ бизнес не видит», — говорит один из политтехнологов, попросивший не называть его имя.

По его словам, часто бизнес пытается применить к политтехнологиям логику бизнес-планирования, которая в данном случае не работает. И при измерении, к примеру, рисков в бизнес-формате результаты получаются неприемлемыми. Риски в политике другие — они отличаются по содержанию от бизнес-рисков, и оценивать их надо иначе.

«Например, политика требует много времени на общение. Первые лица это время тратить не хотят. Тогда нужен GR-директор, который по статусу должен быть не „аксесуаром“, а полноценным представителем. Для полноценной работы GR-специалисту нужны в качестве партнеров полноценные политики, то есть люди, оперирующие не только категориями интересов, но и категориями ценностей, иначе влияние таких политиков несущественно или вообще отсутствует. Но политики, оперирующие ценностями, представлены только в оппозиционном спектре, и сотрудничать с ними бизнес по понятным причинам не решается. И потому что не хочет ссориться с властью, и потому что популярность таких политиков построена на критике. Они просто не предлагают ничего, во что мог бы „встроиться“ бизнес. Конструктивных, создающих политиков с реальной популярностью в городе нет. Есть только пользующиеся влиянием и авторитетом должностные лица и бизнесмены, но это все же другое», — резюмирует господин Карпушин.

Агата Маринина

ГРадостроительное взаимодействие

— бизнес и власть —

Ни один проект в строительной отрасли не может обойтись без взаимодействия с государством и, соответственно, с госвластью. Взаимодействие необходимо на всех этапах — от согласования проектов планировок территории до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Цель бизнеса — получение прибыли, а задача государства — соблюдение общественных интересов. Специалисты по GR выстраивают взаимодействие с властью так, чтобы интересы всех сторон были соблюдены.

В России GR (взаимодействие с органами власти) активно развивается с середины 1990-х годов. Профессиональное сообщество работает над принятием Госдумой закона, регламентирующего деятельность GR-специалистов. Безусловно, они есть и активно работают, в частности, в рамках профессиональных ассоциаций (Петербургский GR-клуб, GR-лига), — рассказывает Евгений Антонов, управляющий партнер Петербургского GR-клуба.

Представители различных отраслей объединяются в деловые



Главное оружие лоббиста — не мешок с деньгами, а здравый смысл, умение заводить контакты, завоевывать доверие

союзы: РСПП, «Деловая Россия», ТПП РФ. Если говорить о городском строительном секторе, то это, например, Объединение строителей Санкт-Петербурга, ассоциация «Национальное объединение строителей», в области — Союз строительной организации Ленинградской области. GR-специалист формирует стратегию взаимодействия с органами власти внутри компании и затем реализует ее.

«Строительная отрасль ведет диалог с властью. И надо отдавать должное администрации Петербурга и Ленинградской области, которые

прислушиваются к рекомендациям профессионального сообщества. Более того, при разработке важных законопроектов целенаправленно обращаются в организацию для выработки наилучшего решения с учетом интересов как игроков рынка, так и горожан», — говорит Александр Львович, генеральный директор Navis Development Group.

В переводе с английского лоббирование происходит от слова lobby — «фойе, вестибюль, кулуары». Отсюда и GR-специалиста часто называют лоббистом, кулуарным менеджером, хотя лоббист чаще всего — это специалист, оказывающий услуги компании на основе аутсорсинга, внештатный сотрудник. Другие внутрикорпоративные на-

именования подобной должности — «подписанты» или «джиарщики», поскольку львиная доля рабочего времени такого сотрудника проходит в госкабинетах, где идет охота за нужными подписями.

«Так повелось, что в отраслевых объединениях свои интересы представляют первые лица компаний, реже GR-специалисты. Руководители предприятий выполняют функции GR-специалистов, продвигая в рамках объединений необходимые решения для развития бизнеса. К моменту вступления в подобные ассоциации, как правило, первые лица компаний уже обладают налаженными контактами с представителями власти, поэтому заниматься выстраиванием с ними позитивных отношений или „наведением мостов“ уже не требуется», — поясняет Евгений Антонов.

По его словам, большая часть работы специалиста по взаимодействию с властью состоит из рутинного мониторинга и анализа деятельности органов государственной власти, сбора информации на актуальную тему, экспертных мнений, выявления пробелов в законодательстве. «Любая коммерческая структура занимается деятельностью с целью получения прибыли. В свою очередь, государственная машина регулирует эти процессы, соотнося плоды деятельности коммерческих предприятий с интересами общества, получая от этого собственную выгоду. Основной функцией деятельности GR-менеджера является работа на опережение, когда нужно предотвратить внеш-

ние угрозы со стороны контролирующих государственных органов. Чаще всего подобными вопросами взаимодействия с властью в коммерческих компаниях занимаются генеральные директора или собственники бизнеса, то есть люди, которые головой отвечают за благополучное жизнеобеспечение своего предприятия», — считает Екатерина Запорожченко, генеральный директор Docklands Development.

«Практика показывает, что часто непосредственная работа GR-специалистов направлена на органы исполнительной власти, нежели законодательной. Это связано с возможностью более оперативно и предметно оказывать влияние на принятие решений, поясняя позицию консолидированного мнения представителей бизнеса», — объясняет Евгений Антонов.

Как говорят эксперты, с исполнительной властью разговаривают не только потому, что она — самый быстрый инструмент решения бизнес-задач, но и потому, что она при всех ее недостатках — понятный собеседник. Можно прогнозировать, какие договоренности возможны и как они будут выполняться. «Законодательная власть избрала своим основным инструментом общественников, и там непонятно, с кем и о чем договариваться. Формально эти группы ничего не решают. Инвестор проявил добрую волю и договорился с одним сообществом градозащитников о соблюдении неких требований. А завтра пришла другая группа, у нее свои требования и

свои представления об архитектурном облике города и ранее достигнутые договоренности ее не интересуют. Что дальше? Первая группа будет „решать вопросы“ со второй, притом, что легитимности обеих групп неочевидна? Это называется „крышевать“, и это попытка забрать на себя часть контрольных функций власти. Наконец, ни градозащитные группы, ни возглавляющие их депутаты не несут за решения, на которых настаивают, никакой ответственности. Если завтра градозащитники настоят на каких-либо действиях, несущих городу вред, отвечать все равно будут чиновники и инвесторы, хотя решение „продавили“ активисты», — говорит один из руководителей строительной компании, активно работающей в центре Петербурга, попросивший не называть его имени. Поэтому при самом миролюбивом настрое девелопера непонятно, с кем и как ему вести диалог, если речь заходит о взаимодействии с градозащитниками, сокращается собеседник издания.

Самой традиционной отраслью экономики, где GR-специалисты востребованы постоянно, является девелопмент, то есть реконструкция земельного участка или здания с целью повышения их стоимости. Это связано с тем, что во всех крупных корпорациях существует необходимость постоянного подбора земельных участков и оформления их под строительство, получения всей необходимой документации, подключения к сетям и ввода в эксплуатацию.

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 добротнo, 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 охрannое 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 охрannом законодательстве, которое, хоть и медленно, но все-таки становится с каждым годом жестче и совершеннее. «В результате девелоперы стали чаще отказываться от попыток обойти охрannные 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 охрannое 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 ставят-ся 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 порою 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 разобрать, 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 эффективной 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

культурная столица

Юридический щит для девелопера

— риски —

Северную столицу уже не первый год сотрясают громкие скандалы вокруг строительства в историческом центре города и даже за его пределами. Застройщики называют риски приостановки проекта по требованию градозащитников практически непредсказуемыми. Подстраховаться можно всего несколькими путями.

В последние несколько лет площадная демократия становится все более весомым инструментом в вопросах градостроительной политики Санкт-Петербурга. Выступающие от имени общественности политики все чаще решают судьбу исторических зданий и крупных девелоперских проектов, например, реконструкции Конюшенного ведомства или блокадной подстанции на Фонтанке. Застройщики отвечают более глубокой юридической проработкой проектов, но счет пока не в их пользу.

У всех на виду

Риски на строительном рынке растут год от года, так как к не прогнозируемым градостроительным изменениям добавилась еще и длительная экономическая рецессия. При этом себестоимость строительства постоянно увеличивается, а цены на недвижимость практически не меняются последние два года. В 2017 году строительная отрасль столкнулась с новыми законодательными изменениями.

«Сейчас основной проблемой в Петербурге является отсутствие градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия и, соответственно, невозможность получения градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство на территории центральных районов города. Как было заявлено, процесс должен возобновиться летом 2017 года», — говорит Надежда Знаменская, старший юрист практики по сопровождению сделок с недвижимостью «Довернуа Лигал».

Застройщики уже привыкли, что их сфере деятельности оказывается так много внимания. «Строительство — это то, что на виду, оно всегда несет за собой очевидные для горожан перемены, поэтому и привлекает внимание. Кроме того, строительство нового дома или его запрет — проблема локальная, которая предполагает однозначное и, на первый взгляд, простое решение. Вопросы, например, социальной политики так быстро не решишь», — объясняет президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

Регулярное недовольство градозащитников вызывают, в частности, проекты реновации. «Мы сталкиваемся с двумя группами жителей. Первая — это люди, которые попали в программу: им будет предоставлено новое жилье, а старые дома пойдут под снос. Вторая группа — жители, дома которых остались вне программы. Иногда они выступают против строительства в их квартале: могут устраивать акции, направленные на привлечение внимания властей, иногда даже мешать строительным работам. Проблема в том, что подобные случаи единичны, а таких жителей — меньшинство, обычно не более десяти человек,

но именно их голос самый громкий и к их мнению прислушиваются СМИ и городские власти, в то время как сторонники реновации, занимая пассивную позицию, часто остаются неслышанными», — констатирует руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

По словам эксперта, практика показывает, что договориться с протестующими сложно. «Аргументы, что благодаря реновации квартал получит новые инженерные коммуникации, детские сады и школы, современное благоустройство, а в итоге от этого выиграют все его жители, не работают, так как люди хотят либо сохранения статус-кво, либо квартиру в строящемся доме. Наша компания на практике наблюдала, как к недовольным жителям подключаются псевдоградозащитники, пытаются „раскачивать“ ситуацию, подстрекают к нарушению закона», — рассказывает господин Михалев.

Семь раз отмерить

По мнению юристов, основные риски для девелопера сейчас кроются не в его неправильных действиях, а в ошибках государственных органов. «Если посмотреть последние судебные акты Куйбышевского суда (а именно туда, исходя из адресов расположения КГА и КГИОП, попадает абсолютное большинство споров с градозащитниками), то в основном причиной отмены разрешительной документации является наличие ошибок в оформлении именно решений государственных органов», — поясняет партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юрфирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

В связи с этим, по мнению эксперта, помимо стандартных действий по проверке ограничений, установленных градостроительным регламентом участка, проверке наличия зон с особыми условиями использования (в том числе охранных зон объектов культурного наследия, охранных зон газопроводов и других сетей), обязательно надо проверять не просто наличие обосновывающей и разрешительной документации на строительство, но и правильность, полноту, непротиворечивость таких актов госорганов и наличие у них соответствующих полномочий.

«Стоит вспомнить ситуацию с участком под Театр Пугачевой — там была вся разрешительная документация, но потом выяснилось, что между двумя такими глобальными документами в области градостроительства, как Генплан и Правила землепользования и застройки, именно в этом месте имеется противоречие: по Генплану запланировано строительство дороги, а по ПЗЗ — просто зона деловой застройки. Как результат, нет ни театра, ни фактически шансов реализации проекта в ближайшей перспективе», — сетует Дмитрий Некрестьянов.

Эдуард Тиктинский предупреждает, что, работая в центре, необходимо изучить окружение участка: даже если на нем нет объектов культурного наследия или исторических зданий, то их наличие по соседству может оказывать влияние на участок застройки.



Градозащитные организации не смогли выработать единый способ работы с выявляемыми ими нарушениями

В интересах всех сторон

Дальнейшее развитие Петербурга невозможно без конструктивного диалога градозащитников, органов власти и представителей бизнеса. На текущий момент четкого взаимодействия сторон, признают эксперты, пока нет.

— диалог —

Последние события, связанные с Исаакиевским собором, проектом закрытия Пулковского обсерватории и застройки прилегающей территории, объединения Российской государственной и Российской национальной библиотек, обострили общественную активность многих петербуржцев. На акции протеста стали выходить тысячи людей, в том числе на митинги, посвященные градостроительным проблемам.

Активный Петербург

Как полагает руководитель коллегии адвокатов «Комиссаров и партнеры» Андрей Комиссаров, Петербург в силу своей исторической и архитектурной уникальности не может не выделяться на общем фоне. «Наличие огромного количества архитектурных памятников мирового значения, внесение архитектурного ансамбля исторической части города в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО, что подразумевает международный контроль и охрану памятников, значительная концентрация образованного и неравнодушного к культуре населения в городе — все это привело к наиболее развитому градозащитному движению в стране», — высказывает точку зрения господин Комиссаров.

Между тем градозащитные сообщества Петербурга достаточно неоднородны. К крупным и известным из них можно отнести петербургское отделение ВООПИиК, общественную организацию «Живой город», движение «Красивый Петербург», градозащитную группу «Эра» и ряд других. В городе актив-

но работают и локальные градозащитные движения, занимающиеся конкретной территорией или отдельным объектом: «Гражданин Пушкин», противники застройки Шушар, Пулковской обсерватории, строительства дороги через Удельный парк.

Начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Мария Скобелева отмечает, что разброс методов работы среди разных групп градозащитников тоже различен — от группы «Эра», которая принципиально не вступает в какие-либо переговоры, до градозащитной «группы Сокурова», которая выступает с законодательными инициативами. Спектр действий, по ее словам, также обширен в зависимости от выбранных методов. Среди них, кроме традиционных пикетов, сборов подписей и написания протестных бумаг, практикуемых «Живым городом» и ГСП, в городе все чаще стали появляться «несанкционированные» баннеры, граффити, трафареты, проводятся акции с элементами театрализованного действия и флешмоба, а также акции прямого действия, связанные с противодействием органам внутренних дел.

Инвестиционные потери

Представители бизнеса относятся к градозащитникам, мягко говоря, неоднозначно. Ведь из-за активности общественников были сорваны отдельные инвестиционные проекты. Последние примеры: блокадная подстанция на набережной Фонтанки, которую группа ЛСР намеревалась превратить в апартаменты, Конюшенное ведомство, которое под давлением активистов

Смольный отобрал у бизнесменов Зинтаревичей.

В Петербурге градозащитники стали барьером, разделяющим законное новое строительство от правильно оформленных бумажек. С этой точки зрения данная общественная группа, безусловно, эффективна. И преданность этих людей делу защиты города нельзя не уважать. Однако у любой медали две стороны, и мы не можем не отметить все те случаи, когда героически «спасенное» от застройки здание оставалось в полуразрушенном состоянии, так как у бюджета денег на его развитие нет, а инвесторов распугали. В этом случае приходится спрашивать себя, стоило ли оно того», — задает вопрос управляющий партнер ФГИК «Размах» Сергей Ефремов.

По мнению Марии Скобелевой, именно в силу того, что градозащитные организации не смогли выработать единый способ работы с выявляемыми ими нарушениями и как-то консолидировать свои позиции в городе, очевидно общественно полезное дело превратилось не более чем в один из политических рычагов давления на городскую власть и застройщиков. «Вопрос о четких целях их деятельности, на мой взгляд, открыт для них же самих. Но их репутация сейчас выглядит довольно сомнительно», — делает выводы она.

Руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров полагает, что деятельность градозащитных организаций Петербурга глобального влияния на застройку не оказывает. Если сносится в центре города памятник архитекту-

ры, то претензии к строительной компании вполне обоснованны. Однако его беспокоит, что из-за градостроительных конфликтов в городе появляются брошенные территории, в том числе там, где изначально предполагалось изначально разместить башню «Газпрома».

«Сейчас вместо гигантского поля деловой застройки в центре Петербурга с торговыми и бизнес-центрами мы видим десятиметровый строительный забор и земельный участок, который никому не нужен. Никто не собирается делать музей крепости, а использование этого участка сильно ограничено раскопками, которые давно приостановлены. На набережной уже построены такие архитектурные доминанты, как бизнес-центр банка «Санкт-Петербург», который должен был войти в ансамбль нового Сити, а над Петербургом потихоньку начинает возвышаться „Лахта-центр“, который, как выяснилось, будет виден со всех точек города», — отмечает Николай Лавров.

В поисках компромисса

В поисках градозащитников, сторонних экспертов, давно пришло время наладить конструктивный диалог градозащитников, органов власти и бизнеса. Как отмечает член ВООПИиК Михаил Мильчик, эффективное взаимодействие возможно построить только при уважении взглядов и интересов всех сторон. «Причем важно, что все позиции сторон должны быть правомочны и не должны вредить городу. Думаю, определенный компромисс между сторонами возможен. К нему нужно стремиться», — считает он.

В ЛУЧШИХ МЕСТАХ ПЕТЕРБУРГА

Коммерсантъ

Рестораны	
КРЕМЛЬ	Выборгская наб., 55
В GREGORY'S PALACE	
MACARONI MARKET PLACE	Рубинштейна ул., 23
	Конституции пл., 3, лит. А
	Малоохтинский пр., 64
ШАЛЯПИН	Тверская ул., 12/15
ТАВЕРНА ГРОЛЛЕ	Большой пр., В.О., 20
GINZA	Аптекарский пр., 16
ГАСТРОНОМ	Марсово Поле, 7
ПЛЮШКИН	ТК «Променад», Командантский пр., 2
	Казанская ул., 3
FT FASHION	Глинки ул., 2
САДКО	Мартынова наб., 16
МАРСЕЛЬЕЗА	Конногвардейский б-р, 4
СТРОГАНОВФ	
СТЕЙК ХАУС	
FRANCESCO	Суворовский пр., 47
РУССКАЯ РЮМОЧНАЯ №1	Конногвардейский б-р, 4
МОЯ ФЛОРЕНЦИЯ	Чернышевского пр., 9
БРАТЯ ГРИЛЬ	Малая Садовая ул., 8
KRISTOFF TWINPIX	Загородный пр., 9
CAPULETTI	Большой пр., П.С., 74
БЕСЕДИДЗЕ	Восстания ул., 20
ЭТАЖ 41	Конституции пл., 3/2, БЦ Leader Tower, 41-й этаж
ЛИТЕРАТУРНО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС «СИМПОЗИУМ»	Достоевского ул., 19/21, лит. М, интеллектуальный кластер
	«Игры разума»
HITCH	Московский пр., 179

Пироговые	
ЛИНДФОРС	Московский пр., 128
	Декабристов ул., 19
	Декабристов ул., 33
	Попавская ул., 3
	Ленинский пр., 151
ШТОЛЛЕ	1-я линия, В.О., 50
	Энгельса пр., 37
	Восстания ул., 32
	Невский пр., 11
	Владимирский пр., 15
	Савушкина ул., 3
	Просвещения пр., 34
	Каменноостровский пр., 31
	Стачек пр., 74
	1-я Красноармейская ул., 4
	Московский пр., 105
	Садовая ул., 8
	Комсомола ул., 35
	Гражданский пр., 114, корп. 1
Пабы	
ПАБ № 1	Чкаловский пр., 15
БАР BIERBRAUER	1-я линия, В.О., 34
Кафе	
ЯКИТОРИЯ	Петровская наб., 4
ХРЕН	Загородный пр., 13
KROO CAFE	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11

Гостиницы	
РЕНЕССАНС	Почтамтская ул., 4
АРБАТ-НОРД	Артиллерийская ул., 4
НАШОТЕЛЬ	11-я линия, В.О., 50
ОТЕЛЬ КЕМПИНСКИ	наб. р. Мойки, 22
NEVSKY FORUM HOTEL	Невский пр., 69
ЗОЛОТОЙ ТРЕУГОЛЬНИК	Б. Конюшенная ул., 12
АСТОН	Владимирский пр., 5
М-HOTEL	Садовая ул., 22
БРИСТОЛЬ	Расстанная ул., 2
АМБАССАДОР	Римского-Корсакова пр., 5-7
FOUR SEASONS	Вознесенский пр., 1А
ЭРМИТАЖ	Правды ул., 10
ИНДИГО	Чайковского ул., 17
ТУРИСТ	Севастьянова ул., 3
ГРАНД ОТЕЛЬ ЭМЕРАЛЬД	Суворовский пр., 18
AKYAN HOTEL	Восстания ул., 19
MAJESTIC BOUTIQUE HOTEL DELUXE	Садовая ул., 22/2
АПАРТ-ОТЕЛЬ КРОНВЕРК	Блохина ул., 9
АПАРТ-HOTEL VERTICAL	Московский пр., 73, корп. 3, лит. А
CROWNE PLAZA ST.PETERSBURG AIRPORT	Стартовая ул., 6 А
DOM BOUTIQUE HOTEL	Гангутская ул., 4
KRAVIT HOTEL	Садовая ул., 25, вход с Мучного пер., ул. Гельсингфорская, д. 3, корп. 11, лит. Д, вход с Выборгской наб., 45-47
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР NEVKA	

Автосалоны	
GREGORY'S CARS	Выборгская наб., 55
НЕВА-AВТОКОМ	Московский пр., 154
ДИЛЕР VOLKSWAGEN	
АВТОДОМ ПУЛКОВО	Пулковское ш., 14, лит. А
Авиакомпания (на борту рейсов)	
ГТК РОССИЯ	
ЦБА ПУЛКОВО-3	
ТАЙМЫР (NORDSTAR AIRLINES)	
Разное	
GREGORY'S PALACE	Выборгская набережная, 55
САПСАН	Бизнес-класс
ЕДИНЫЙ ЦЕНТР ДОКУМЕНТОВ	Красного Текстильщика ул., 10/12
БЦ ОСКАР	наб. р. Фонтанки, 13, лит. А
БЦ МАГНУС	9-я линия, В.О., 34
БЦ ГУСТАВ	Средний пр., В.О., 36/40
КРАКОС-МП, VIP-ЗАЛ	АВК «Пулково-1»
ИНТЕРЬЕРНЫЙ САЛОН «СЕНТЯРЕВЬ»	Каменноостровский пр., 19
БЦ МАРКС	Измайловский пр., 29, вход с Обводного кан., 167А
Газета «Коммерсантъ» издательством бесплатно не распространяется. Информация по тел. (812) 271-3635 www.spb.kommersant.ru	



культурная столица

Под валом исков

Последний год не добавил новых обманутых дольщиков в Петербурге и области. Более того, власти постепенно распутывают клубок проблем с потерпевшими бедствие во время предыдущих кризисов. Тем временем эксперты констатируют рост «потребительского экстремизма» по отношению к застройщикам. Рост числа исков и протестов может превратить любую компанию в банкрота.

— дольщики —

В Петербурге за прошлый год завершено четыре долгостроя. В списке проблемных остается 26 объектов, 12 из них должны ввести до конца первого квартала 2017 года. Новых брошенных строительных проектов в Петербурге нет. Как рассказали в комитете по строительству, по итогам 2016 года завершено строительство четырех проблемных объектов почти на 1,5 тыс. квартир. Это ЖК «Полежаевский Парк» на 527 квартир (застройщик «Монолит-Кировстрой»), «Лесная дача» на 96 квартир (от «Коттеджстрой») и два дома (на 506 и 358 квартир) в проекте «Каменка», где застройщиком выступала компания «Росстрой» — дочка ГК «СУ-155». Завершаются строительно-монтажные работы еще по 12 проблемным стройкам.

В конце зимы удалось наконец-то пристроить четыре из восьми принадлежащих ГК «Город» земельных участков на Лукарской улице. По утвержденному проекту планировки территории здесь можно будет построить почти 1,8 млн кв. м недвижимости, в том числе около 0,8 млн «квадратов» жилья. Оценочная стоимость актива предположительно составляет 8 млрд рублей. За счет продажи земли должны быть достроены дома обманутых дольщиков ЖК «Ленинский Парк» (на 2,6 тыс. квартир), «Прибалтийский» (более 1 тыс. квартир) и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир).

В Ленобласти наконец-то нашли средства на достройку проблемного ЖК «Силы природы» в Мурино Всеволожского района. Ленобласть от компании «О2 Девелопмент». Новый инвестор, компания «РР-Сити», готова вложить в достройку 0,5 млрд рублей. А потом намерена построить еще три очереди в проекте за 8 млрд рублей. Здесь пострадавших чуть менее 3 тыс.

Всего, по данным комитета по строительству, в списке проблемных объектов Петербурга 26 адресов. «Но брошенных, „мертвых“ объектов на сегодня в Петербурге

нет. Все долгострои находятся на контроле у комитета по строительству. Везде есть понимание по срокам и по источникам финансирования», — говорит заместитель председатель комитета по строительству Евгений Барановский.

В среде экспертов нет однозначного мнения о том, насколько сейчас проблема обманутых дольщиков реальна. «На мой взгляд, проблема реальна — множество людей заплатили деньги, но так и не получили квартир. Говорить об „искусственном нагнетании страстей“ нельзя, они нагнетаются той ситуацией, в которой оказались дольщики. Путь решения два: или город находит инвестора, который готов достроить недострой и обеспечить дольщиков жильем (а за это город дает этому инвестору какие-то преференции), или город достраивает этот недострой сам, а расходы взыскивает с первоначального инвестора. Если, конечно, он еще не растворился в воздухе вместе с деньгами дольщиков», — высказывается Борис Вишневецкий, депутат ЗакСа.

Девелоперы говорят, что с каждым годом законодательство в сфере долевого строительства ужесточается. «Большинство застройщиков соответствуют правилам и обеспечивают свое строительство, имеют проектное финансирование и дольщиков не обманывают. А те, кто вкладывают свои деньги в „серые“ схемы в поисках легкой наживы, сами виноваты в том, что их „кидают“, — считает Екатерина Запороженко, генеральный директор Docklands Development.

С ней согласен директор АН «Метры» Андрей Вересов. «Есть застройщики, которые не выполняют свои обязательства. При этом как мелкие, так и крупные. Однако есть сложившаяся практика достройки проблемных объектов с участием других застройщиков и городской администрации. При этом законодательно интересы граждан защищены 214-ФЗ и компенсационным фондом. Эти меры принимаются государством для снижения количества недостроенного жилья. Когда



В списке проблемных объектов Петербурга числится 26 адресов

компания испытывает трудности, а на нее начинают давить юристы недовольных дольщиков, это очень затрудняет успешную реализацию проектов», — указывает он.

Участники рынка также отмечают, что на конфликтах строителей и покупателей жилья кормится целая армия юристов и общественных активистов. «В кризис конфликтов стало больше. Компании не всегда выдерживают сроки сдачи домов. Причем часто не по своей вине, а по вине монополистов или чиновников. А потребители бегут в суд, требуют компенсаций. И закон их поддерживает. Доходит даже до того, что покупатели сами портят имущество в квартирах, чтобы затянуть сроки ввода дома и получить дополнительные деньги», — сетует Алексей Белоусов, генеральный директор Объединения строителей Петербурга.

Как говорят участники рынка, как только ввод какого-то дома задерживают, на его подъездах тут же появляются объявления о готовности юристов за процент быстро отсудить у строителя до 500 тыс. рублей за срыв сроков сдачи. И многие люди на это соглашаются, вместо того чтобы решать все миром. «В любых конфликтах застройщики всегда крайние. Всегда вынуждены платить, даже если не виноваты. И это ввергает проекты в убытки, а компании (особенно небольшие) — в банкротства. На компенсации и штрафы приходится привлекать деньги с других строек, что повышает угрозу появления в регионе новых обманутых дольщиков», — считает Виталий Коробов, директор по развитию СК «Аквилон Инвест».

«Это не потребительский экстремизм, это экстремизм адвокатский. Потому что главные интересы потребителя жилой строящейся недвижимости заключаются в том,

чтобы дом достроили и чтобы это было доступным по цене. Адвокатский интерес в том, чтобы было как можно больше пунктов, по которым можно было бы привлечь к финансовой ответственности застройщиков. Разумеется, ни цена квадратного метра, ни достройка дома адвокатов при этом не волнует. Всякий раз, когда они отсуживают у застройщика деньги за невыполнение пункта договора, соответствующего нормам закона, которые сами и придумывают, стройка растягивается. Результат получается в точности до наоборот. Цена растет, сроки сдачи отодвигаются. Практически все законодательные инициативы, призванные защитить интересы дольщиков, на деле их весьма существенно нарушали», — уверена директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова.

Всего в 2016 году Управление Роспотребнадзора по Петербургу вынесло 115 решений в пользу по-

требителей в рамках гражданских дел по взысканию неустойки за задержку передачи квартир на сумму 12,8 млн рублей. Без услуг профессиональных юристов эта сумма была бы в разы меньше.

Кроме юристов, как рассказывают участники рынка, на обманутых дольщиках часто капитал (не денежный, а политический) зарабатывают общественные активисты. Тем более что власти (особенно в предвыборные периоды) не заинтересованы в каких-то публичных акциях и готовы гасить протестные настроения популистскими обещаниями, которые исполняются с трудом. Однако реально митинги достройке дома не помогали никогда. «Если депутату, общественнику или чиновнику нужно засветиться в медиапространстве, потешить самолюбие — это да, но к стройке все это отношения не имеет», — заявил руководитель строительной компании, попросивший не называть его имени.

Николай Волков

Юридический щит для девелопера

— риски —

Директор по правовым вопросам группы ЛСР Светлана Воронина советует изучить судебные споры, связанные как с объектами недвижимости, так и относящиеся к проекту в целом. «К сожалению, получение и анализ документации, позволяющей реализацию проекта, не исключает так называемых „непредсказуемых“ рисков, вероятность наступления которых не всегда возможно определить на момент проработки и согласования. В качестве примера — блокадная подстанция. Была получена вся необходимая документация, включая выраженную в установленном законом порядке позицию компетентного органа в сфере учета, выявления, охраны объектов культурного наследия, а также разрешение на строительство. Тем не менее объект реконструкции уже в процессе реализации проекта был признан вновь выявленным объектом культурного наследия», — делится опытом госпожа Воронина.

Жажда диалога

Из-за зарегулированности строительной отрасли и постоянного внесения изменений в разные нормативные акты устранение риска на 100% является утопией, констатирует Дмитрий Некрестьянов.

Усложняет ситуацию то, что решения — даже позитивные для развития города — принимаются спонтанно. «У нас не выработана система долгосрочного градостроительного планирования, с перспективой на 20–50 лет, а не на одну избирательную кампанию, — сетует Эдуард Тиктинский. — У горожан и власти пока нет конструктивного диалога. Есть группа активистов, как правило, агрессивно настроенных против любого нового строительства, особенно в центре города. И есть реальная перспектива разрушения этого центра в самое ближайшее время. Количество объектов, проходящих реконструкцию, в разы меньше количества аварийных зданий, к которым каждый год прибавляются новые».

По мнению Дмитрия Михалева, часто проблемой, мешающей диалогу, является



По мнению юристов, основные риски для девелопера сейчас кроются не в его неправильных действиях, а в ошибках государственных органов

непоследовательность и радикальность протестующих. А это препятствует выработке решения, устраивающего все стороны.

«Мнение горожан относительно того или иного предложения, исходящего от власти, бизнеса, художника очень важно. Однако городские референдумы по архитектурным вопросам — не выход из ситуации. В последние годы в нашей стране резко падает уровень здравомыслия вообще и образованности в частности, а потому ориентироваться на мнение толпы в контексте развития города неверно, — считает руководитель отдела продаж УК «Теорема» Марина Агеева. — К тому же в истории существует множество примеров, когда новые строения воспринимались жителями в

штыки, а с годами становились символами городов. Решение о судьбе того или иного значимого исторического здания или квартала должны принимать профессионалы в вопросах городского планирования, архитектуры, музейного дела, бизнеса, но никак не обыватели».

По мнению Эдуарда Тиктинского, запретить строительство — самое простое, что можно сделать. «Но насколько это в интересах горожан? Эффективнее, на мой взгляд, все-таки идти по пути формирования более благоприятного инвестиционного климата, создания условий для девелоперов, готовых брать за решение этого вопроса. Конечно, под контролем властей, градостроительного совета, общественности, со всеми обязательными ограничениями по высотности и плотности, но надо двигаться с мертвой точки».

Ольга Муравьева

ГРадостроительное взаимодействие

— бизнес и власть —

Как говорят участники рынка, классический пример GR-менеджера — экс-вице-губернатор Петербурга и уже экс-гендиректор группы ЛСР Александр Вахмистров. «Он всегда был фигурой для хождения по кабинетам и решения вопросов с властью», — указывают эксперты. Именно ему удалось вывести основные производственные мощности из города в Ленобласть, а освободившиеся участки перевести под жилую застройку. Без его авторитета в администрации города этого бы сделать не удалось.

По мнению экспертов, одна из целей лоббизма — это способствование добросовестной конкуренции. Есть три типа лоббистской деятельности. Первый преследует цель «улучшить ситуацию для всех». Например, предлагается отменить какой-то налог внутри всей индустрии. Это хороший способ донести до государства, какие протекционистские меры необходимо принять для помощи

бизнесу. Второй вариант — на диалог с государством выходят представители индустрии, ущемленные в правах, и просят «сделать как у всех». Это называется добросовестной конкуренцией. Третий вариант — представители индустрии просят сделать «лучше, чем у остальных». Такой поддержки, как правило, просят те, кто хочет выйти на международный рынок. И это недобросовестная конкуренция, но она часто преподносится как поддержка инновационных компаний.

Участники рынка уверены, что мнение, что все вопросы в строительной отрасли решаются взятками, ошибочно. «Когда разведчик достает пистолет, кончается разведка; когда лоббист достает чемодан с деньгами, кончается лоббизм и начинается коррупция. Главное оружие лоббиста — не чемодан с деньгами, а здравый смысл, умение заводить контакты, завоевывать доверие», — заключает Юрий Кобаладзе, профессор МГИМО.

Николай Волков

В интересах всех сторон

— диалог —

Пока соблосты баланс интересов, полагает Андрей Комиссаров, между гражданами, не желающим того, чтобы их город был перестроен в угоду бизнесу, и самим бизнесом, постоянно стремящимся к работе над наиболее выгодными проектами, крайне проблематично и сложно. Поиском компромисса и выстраиванием диалога между бизнесом и обществом должна заниматься власть как институт общества, как публичный субъект, наделенный соответствующими полномочиями.

По словам Сергея Ефремова, ключевой аспект — в нахождении баланса между сохранением исторической ценности зданий и сооружений и сохранением их жизни как объектов недвижимости. «Но у всех сторон данного диалога будут диаметрально противоположные интересы, поэтому об абсолютном консенсусе говорить несколько утопично. На мой взгляд, единственная эффективная дорога в данном

случае — это дальнейшая систематизация трехстороннего общения, фиксация на уровне ПЗЗ основных правил застройки новых территорий и привлечения мнения градозащитных организаций на стадии первичного обследования зданий и сооружений», — полагает управляющий партнер ФГИК «Размах».

Мария Скобелева делает выводы, что диалог должны начать выстраивать сами градозащитники. «Совершенно очевидно, что именно им придется придумать и отстоять предложенный механизм и перед лицом девелоперского сообщества и перед лицом власти. Ни власть, ни игроки рынка с такими предложениями не выступят. Если градозащитники хотя бы, чтобы в них видели системное движение с понятными задачами и репутацией, то на существующем этапе истории адекватные, технически реализуемые предложения по собственной интеграции определят дальнейший вектор развития этого общественного движения», — резюмирует специалист.

Артем Алданов