



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЗА ЧИСТЫЙ ГОРОД

Каждую зиму уборка улиц и домов от снега становится для коммунальных служб экстраординарным мероприятием. Администрация приказывает очистить город за пару дней, и службы делают рывок, бросок и переходят в решительное наступление. Центр становится зоной боевых действий — с крыш падают льдины, полосатые ленты перегораживают тротуары, а руководители по рации отдают команды тем, кто наверху колет лед. Иногда, надо отдать должное заботливости коммунальщиков, дворники пытаются закрыть картонными и фанерными листами машины, попавшие в зону бедствия и забытые своими хозяевами. Как будто это поможет защитить авто, если, не ровен час, на них рухнет глыба с крыши.

Такая оперативная борьба с привычными природными явлениями вызывает уважение, честное слово. И та настойчивость, с которой управляющие компании развешивают объявления в подъездах и на стенах о том, чтобы убрали автомобили, тоже похвальна. Только куда их убрать-то? Как будто в центре города есть такие места, куда можно было бы легко переставить машину. Проблему с парковкой, конечно, частично решают платные зоны, но там, где их нет, воткнуться невозможно в принципе. Но вот на непротяженной Харьковской улице, где находится наша редакция, предложили решение кардинальное и весьма остроумное: на обеих сторонах развесили запрещающие знаки с изображением эвакуатора — то есть парковаться нельзя. Нигде. Хоть взлечай.

Коммунальные службы советуют автомобилистам оставлять на лобовых стеклах листочки со своими телефонами. Наверное, позвонят, если что, хотя такой сервис пока еще в новинку. Может, и действительно, центр Петербурга, как и во многих городах Европы, непригоден для личного транспорта больше велосипеда? В общем, снег в городе — теперь всегда проблема. Времена, когда он радовал, когда улицы были белы и без машин у тротуаров, канули в Лету. Зато сегодня есть надежда, что город очистят еще до весны.

ИСТОРИЮ ВОЗВРАЩАЮТ В ОБОРОТ

В БЛИЖАЙШИЕ ПОЛГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ, ПО ОБЕЩАНИЮ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ, СТАРТУЕТ ПРОГРАММА «РУБЛЬ ЗА МЕТР» — НА ТОРГИ НАЧНУТ ВЫСТАВЛЯТЬ ЗАБРОШЕННЫЕ ЗДАНИЯ, КОТОРЫЕ ПЕРЕДАДУТ ИНВЕСТОРАМ В АРЕНДУ НА 49 ЛЕТ ПРАКТИЧЕСКИ БЕСПЛАТНО ПОД УСЛОВИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ. ЭТА ПРОГРАММА — ОДИН ИЗ ЭТАПОВ ПРОЕКТА ПЕТЕРБУРГСКИХ ВЛАСТЕЙ ПО ВОВЛЕЧЕНИЮ В ОБОРОТ НЕИСПОЛЬЗУЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

АЛЕКСАНДРА ЯХОНТОВА

Продвигать идею передачи частным инвесторам исторических зданий начала еще в 2004 году на тот момент губернатор Петербурга Валентина Матвиенко. Ей потребовалось пять лет, чтобы пролоббировать передачу части архитектурных памятников в центре города из федеральной собственности в городскую, а затем продать их частным компаниям для приспособления под современные нужды. Тем самым в Смольном рассчитывали стимулировать инвестиционную активность в городе, а заодно и добиться сохранения памятников архитектуры, из которых многие на тот момент пустовали.

Льготы без льготников Именно тогда в Петербурге появился закон, предоставляющий льготы по налогу на имущество компаниям, которые инвестировали в сохранение объектов культурного наследия. Чтобы не платить этот налог в течение года, собственник должен был вложить не меньше 700 млн рублей, инвестиции от 3 млрд рублей освобождали от налога на три года. Но этот механизм не был востребован среди участников рынка. В 2013 году уже губернатор Георгий Полтавченко предложил депутатам отменить эту льготу, поскольку ей не воспользовалась ни одна компания. Однако петербургское Законодательное собрание отказало в этом губернатору, предложив не ликвидировать льготу, а пересмотреть ее условия.

На пересмотр условий петербургским властям потребовалось еще три года. Полтора года назад городской комитет финансов предложил депутатам снизить порог инвестиций, необходимых для освобождения от уплаты налога на три года, до 500 млн рублей, а вложившим более 1 млрд рублей — продлить срок действия льготы до пяти лет.

Законопроект вызвал бурные дискуссии в петербургском парламенте. Депутат от КПрФ Александр Рассудов, партнер строительной компании «Лидер Групп», внес поправку, которая делала льготу еще более выгодной для инвесторов: продлевала срок предоставления льгот при увеличении объема инвестиций. Лидер фракции «Справедливая Россия», депутат-градозащитник Алексей Ковалев также предложил снизить порог инвестиций и продлить действие льгот: при вложении от 100 до 500 млн рублей освобождать компании от налогов на пять лет, а свыше 500 млн рублей — на десять лет. Но при этом градозащитник призвал ужесточить требования к действиям самих инвесторов: давать льготы только в том случае, если вложенные деньги пойдут на консервацию, ремонт или реставрацию памятни-



УСАДЬБА ОРЛОВЫХ-ДЕНИСОВЫХ В КОЛОМЯГАХ ИМЕЕТ ЗАБРОШЕННЫЙ ВИД

ков, а не на приспособление их для современного использования. Эта поправка, по мысли депутата, должна была не допустить случаев, когда инвестор пренебрегает сохранением памятника, перестраивая его под коммерческий объект. Ни ту, ни другую поправку, впрочем, парламентское большинство не одобрило. Зато депутаты прописали в законе норму, согласно которой инвестор лишается права на льготу, если суд признает, что собственник нарушил охранные обязательства.

По столичному шаблону В январе 2018 года петербургские депутаты приняли за основу еще один законопроект, призванный включить заброшенные объекты культурного наследия в инвестиционный оборот. Речь идет о программе «Рубль за метр», которая уже пять лет действует в Москве. Механизм следующий: неиспользуемые здания, которые находятся в настолько неудовлетворительном состоянии, что на стандартных условиях вкладывать в их восстановление деньги никому не выгодно, город передает инвесторам в аренду на 49 лет по результатам аукциона. За семь лет инвестор должен привести здание в порядок (два года ему дается на разработку и согласование проектной документации, еще пять — на сами работы). Все это время он должен платить городу за аренду по рыночной ставке. И только после того, как работы будут закончены, стоимость аренды снизится до одного рубля за квадратный метр.

У оппозиционных депутатов петербургского парламента возникло много вопросов и к этому разработанному в Смольном законопроекту. Основную претензию высказал лидер фракции «Яблоко» Борис

Вишневский: по его словам, инвесторы будут заинтересованы в том, чтобы как можно скорее завершить реставрацию, что может привести к злоупотреблениям.

Участники рынка, напротив, указывают на то, что необходимость согласовывать любое действие со Смольным затягивает работу на объектах культурного наследия до бесконечности. «В Петербурге объекты культурного наследия имеют, во-первых, больше ограничений по реконструкции и различных обременений, а во-вторых, могут зачастую быть в гораздо более запущенном состоянии, чем, например, в Москве,— констатирует руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге Екатерина Заволокина.— В связи с этим сумма затрат на восстановление, реконструкцию, реставрацию таких зданий настолько велика, а возможности по их приспособлению под современные форматы недвижимости столь ограничены, что инвесторам в итоге может быть просто неинтересно заниматься такими объектами».

Законотворческий креатив Однако наиболее дискуссионным стал законопроект, который на протяжении года разрабатывал смольнинский комитет по инвестициям,— о создании в Петербурге «Фонда креативных пространств». По мысли разработчиков, инициатива должна решить сразу две проблемы: простимулировать вовлечение в оборот неиспользуемых зданий и поспособствовать развитию в городе «креативной экономики». Суть законопроекта — в том, чтобы выбрать в городе 20 тыс. кв. м неиспользуемых площадей и отдать их под создание креативных пространств. → 16



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ГОРОД