

# домтенденция

## Стройка по точкам

Программа реновации, к которой активно приступили столичные власти, практически полностью заполнила информационное поле. Об уплотнительной или точечной застройке вспоминают все реже. Действительно, когда сносят кварталы и микрорайоны, новости о том, что жители нескольких домов недовольны строительством во дворе многоэтажки, отходят на дальний план, не вызывая у горожан тех эмоций, что были еще пару-тройку лет назад. Однако точечная застройка в столице существует, и на нее, по разным данным, приходится около 10% всех новостроек.

— разбор —

### Центровое место

По общему мнению экспертов, количество жилых домов, возводящихся в районах с уже сложившейся инфраструктурой, сейчас составляет десятую часть от всего объема предложения в старых границах Москвы. Большинство таких проектов сосредоточено в центральной части города и относится к наиболее дорогой категории жилья. «Это практически все проекты внутри Садового кольца, а сейчас их на экспозиции, по данным системы анализа и мониторинга рынка новостроек bnMAP.rgo, целых 42», — утверждает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой».

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», отмечает, что в последние годы изменился и сам формат точечных проектов: «Если раньше это были преимущественно панельные типовые дома, которые быстро возводились и распродавались, то сегодня такой проект оказывается лучше по своим характеристикам». Такие объекты возводятся на участках от 30 соток до 1 га, где можно построить максимум три корпуса.

Московские власти неоднократно высказывали свою позицию: городу невыгодна «точка»: она приносит много проблем и не дает необходимых столице масштабов по вводу жилья. Единственная локация, где чиновники не возражают против точечного строительства, — центр Москвы. «В остальных округах проводится политика, препятствующая такой застройке: власти поощряют комплексное развитие территорий», — отмечает директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын.

### АТС, силовики и гражданская оборона

Поставщики участков под точечную застройку — это город, который выставляет землю и проекты на аукционы, различные федеральные ведомства, под управлением которых находятся масштабные наделы, и частные структуры, имеющие в собственности строения, которые можно снести.

Сегодня самую крупную программу точечной застройки реализует девелоперская «дочка» АФК «Система» «Лидер Инвест», застраивающая площадки под бывшими АТС небольшими ЖК под общим брендом «Счастье». «Второй крупный владелец таких участков — „Ростелеком“, но пока неизвестно, будут ли они эти площадки реализовывать сами или в партнерстве с кем-либо и как именно», — отмечает Олег Ступеньков, руководитель компании «ТОП Идея». Речь идет о программе модернизации «Московской городской телефонной сети», которая стартовала в 2004 году: перевод телефонных станций с аналоговых на цифровые предполагал, что на месте бывших АТС (всего речь шла о реконструкции 200 зданий) будет возведено более 1,5 млн кв. м недвижимости. Сейчас «Лидер Инвест», по собственной оценке, контролирует 14% рынка точечной застройки и ведет продажи в 18 проектах, стартовавших не ранее 2016 года.

Среди девелоперов, специализирующихся на точечной застройке, эксперты называют компании Vesper, Sminex, KR-Properts, «Баркли». В принципе свои «точки» есть у многих застройщиков. Классификацию объектов точечной застройки в Москве определяет прежде всего его адрес. Соответственно, если в спальном районе возможно появление точечного объекта класса «комфорт-плюс» или «бизнес», то в центре города — это, безусловно, премиальный или элитный объект. «Для застройщиков такие проекты интересны, поскольку не требуют строительства



Городу не выгодна «точка»: она приносит много проблем и не дает необходимых столице масштабов по вводу жилья

инфраструктуры, а также отличаются хорошей транспортной доступностью», — говорит Наталья Шаталина, гендиректор «МИЭЛЬ-Новостройки».

Потенциальным поставщиком участков под точечную застройку должна была стать и другая программа городских властей, заявленная в начале нулевых и предполагавшая строительство жилья над 122 бомбоубежищами, построенными в советское время в разных округах столицы. Но развития программа так и не получила.

Общая площадь недвижимости, которую можно было бы возвести над этими объектами, оценивалась более

чем в 750 тыс. кв. м. Возможно, в среднесрочной перспективе эта программа и будет реанимирована. Во всяком случае, в 2017 году Москомархитектуры утвердило проект планировки, предполагающий строительство жилого комплекса на 147 тыс. кв. м у станции метро «Ботанический сад» с подземным гаражом на 790 машиномест, где предусматривалось и размещение объекта гражданской обороны двойного назначения типа ВУ-А-IV на 1,5 тыс. человек.

### Риски девелоперов

По словам Олега Ступенькова, риски девелопера в случае покупки участка

под точечное строительство довольно высоки. Прежде всего это риск получить нерентабельный проект: вписывая его в существующую застройку, нужно соблюдать нормы инсоляции, расстояния до уже построенных жилых домов, учитывать высоту окружающих зданий. Второй риск: может потребоваться дорогостоящая перекладка коммуникаций, что в определенных случаях способно погубить экономику проекта. Риск третий — расположение участка рядом с объектами спецназначения, секретными или ведомственными зданиями — а многие АТС, например, располагались именно таким образом.

Четвертый риск — нахождение участка в зоне активной реновации — и тут девелоперу нужно отслеживать согласования планов планировки территорий по всему району, при этом все равно остаются риски не получить исходно-разрешительную документацию. «Что касается возможного банкротства застройщика, занимающегося точечным строительством, то при наличии всех документов риски минимальны. Случаев, когда уже открывались продажи и затем проект сворачивали, не было. Было, когда проект анонсировался, но там отзывали согласованный ГПЗУ и останав-



### МНЕНИЯ

#### «Высотки выгодны городу» Владимир Городецкер, гендиректор ГК «Атлас Девелопмент» и вице-президент Ассоциации строителей в Уральском федеральном округе:

— Проблемы точечной застройки территорий общеизвестны, как и последствия подобных стратегий для последующего развития городов. Зачастую такое решение не приводит к желаемому результату, а выводит ситуацию на новый уровень конфликтности. Всего несколько лет назад новости о проблемах, связанных с точечной застройкой в Екатеринбурге, постоянно присутствовали в соцсетях и на информационных лентах. Сейчас таких новостей заметно меньше. И это несмотря на то что в том же Екатеринбурге яблоку негде упасть. В центре города много сохранившихся старинных зданий, и они уже облеплены жилыми и офисными высотками. Однако сама логика развития Екатеринбурга предполагает высотное строительство.

Уральская столица является едва ли не лидером по плотности среди российских мегаполисов, поэтому решение расти вверх является общим местом для администрации города и застройщиков. Это компактный город, и высокоплотная застройка здесь неизбежна.

Как бы то ни было, высотное строительство выгодно городу. С одной стороны, конечно, не подходит вариант, когда плотность застройки ничем не обеспечена. Городского транспорта, социальной инфраструктуры, общественных пространств нет, зато на клочке земли стоит свечка. С другой стороны, на месте, где стоят три-пять изношенных хрущевок, можно построить один современный дом. Это приведет к полному обновлению территории: поменяем сети, наведем порядок и благоустроим все вокруг, а площадка сама себя способна обеспечивать. В таком случае это логичный процесс развития городского пространства. В Екатеринбурге в 2018 году была принята Стратегия пространственного развития, которая внесла очень четкие и понятные

стандарты для будущих девелоперских проектов. При соблюдении определенных правил высокоэффективная, полезная точечная застройка вполне возможна.

#### «Основные риски для застройщиков — это социальные»

Павел Брызгалов, директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер»:

— Москва и Подмосковье — основные рынки для ФСК «Лидер», но точечная застройка — это в основном столичная история. Среди наших проектов таким можно назвать дом «Дыхание». Основные риски для застройщика при работе на таких площадках, конечно, социальные. Для жителей близлежащих домов новая застройка всегда уплотнительная, поэтому девелоперам нужно думать о создании дополнительной пользы для жителей. Даже если в районе полностью сформировалась инфраструктура, при появлении новых домов количества социальных объектов может оказаться

недостаточно. Например, продумывая концепцию дома «Дыхание», мы предусмотрели создание детской площадки не только для покупателей наших квартир, но и для жителей близлежащих домов — теперь у нас их две, и обе оснащены современным импортным высококачественным оборудованием. Это помимо того, что дом «Дыхание» в целом стал первым объектом в высоком ценовом сегменте в Тимирязевском районе, подняв своим появлением уровень локации.

#### «По закону нет разницы между точечной и остальной застройкой»

Виталий Волохин, главный архитектор группы «Интеко»:

— Риск у девелопера только один — повышенная вероятность столкновения с недовольством общественности. Это чаще всего сейчас и происходит. Точечная застройка преимущественно осуществляется там, где люди живут десятилетиями и успели привыкнуть

к определенному укладу, сформировав определенную среду. В этом смысле понятно их желание и стремление отстоять свои интересы, пусть они и субъективны. В целом же с нормативно-правовой точки зрения нет разницы между точечной и остальной застройкой, ведь требования к объектам одинаковы. Все они проходят одни и те же этапы рассмотрения, согласования и утверждения. А проблема снятия социальной напряженности как одного из рисков девелопера должна решаться задолго до выхода на строительную площадку — на этапе оценки территории и предпроектной проработки. На мой взгляд, точечная застройка в Москве сохранится. Особенно это касается центра города, исторической части. Современные инструменты регулирования девелоперской и архитектурной деятельности позволяют создавать качественные объекты в самых сложных условиях. И задача девелопера — искать такие решения, которые не потребуют снимать социальную напряженность из-за ее отсутствия.

### СКОЛЬКО ПРОДАНО

По данным девелопера «Лидер Инвест», за три квартала 2018 года в проектах точечной застройки в Москве продано около 213 тыс. кв. м недвижимости (9,8% от общего объема в 2,17 млн кв. м, или 3,75 тыс. сделок). Такие выводы аналитики компании сделали на основе данных Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), изучив статистику по договорам долевого участия. Треть сделок в таких проектах совершено с привлечением ипотечного кредитования. Среди активных кредиторов — банк ВТБ и Сбербанк, на которые пришлось 68% сделок.

ливали стройку, но это случилось до начала продаж», — отмечает господин Ступеньков.

«Основные риски девелопера связаны с недовольством жителей соседних домов», — утверждает Наталья Бланкова, руководитель отдела аналитики и проектного консалтинга Est-a-Tet. Причем при строительстве в центре этот риск ниже, чем на окраинах. В исторической части города против точечной застройки чаще протестуют защитники архитектурного наследия, к которым присоединяются немногочисленные жители окрестных домов. «Раскачать можно любой проект, и есть компании и люди, которые на этом специализируются. Чтобы нивелировать репутационный ущерб, может потребоваться до полугода», — отмечает Виктор Юров, управляющий партнер компании «Соцмедиа-маркетинг».

По словам представителя девелоперской компании, у застройщика, возводящего «точку» и попавшего в такую ситуацию, всегда будут потери: любые проверки, акции протеста, тем более остановка строительства — это финансовые убытки. «Есть и одна негласная страховка — это как можно быстрее начать строительство и продажи, чтобы успеть реализовать более 20% лотов по договорам долевого участия и поднять здание более чем на 20%. Тогда при возникновении конфликта столичные власти примут сторону девелопера», — пояснил один из застройщиков.

О риске конкуренции с масштабными проектами говорит Мария Литинецкая: стоимость жилья в массовых проектах, как правило, ниже, чем в точечных. С одной стороны, небольшое количество жителей в комплексе позволяет девелоперу строить минимальный объем инфраструктуры и таким образом сокращать расходы. С другой стороны, комплексное развитие территории подразумевает снижение себестоимости путем уменьшения расходов на всех этапах, включая проектирование, согласование документации, разработку архитектурной концепции и непосредственно строительство. «Учитывая тенденцию к строительству новых масштабных проектов с собственной инфраструктурой, девелоперы точечных должны предлагать иные уникальные преимущества, чтобы покупатели были готовы переплатить», — говорит госпожа Литинецкая.

Эксперты и участники рынка уверены, что окончательно «точка» из столицы не уйдет. «Несмотря на все риски, точечная застройка остается очень привлекательной как для застройщиков, так и для покупателей жилья. Девелоперам такие проекты позволяют экономить на социальной и прочей инфраструктуре — она имеется в районе строительства, дом строится быстро и быстрее продается. Покупатели тоже предпочитают уже сложившиеся жилые районы тем, где строительство квартала или микрорайона с большим количеством корпусов может вестись годами из-за большого масштаба», — прогнозирует Олег Ступеньков.

Татьяна Рютина