

СОХРАНИТЬ НЕЛЬЗЯ ИСПРАВИТЬ

ГРАДОЗАЩИТНОЕ СООБЩЕСТВО ИГРАЕТ ВАЖНУЮ РОЛЬ В ЖИЗНИ ПЕТЕРБУРГА. ВО МНОГОМ БЛАГОДАря ЕМУ УДАЛОСЬ СВЕСТИ К МИНИМУМУ ПОЯВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ, СПОСОБНЫХ ИСПОРТИТЬ ОБЛИК СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ. ВМЕСТЕ С ТЕМ НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕРЕДКО ОБВИНЯЮТ АКТИВИСТОВ В ПОПУЛИЗМЕ И НЕДАЛЬНОВИДНОСТИ, УКАЗЫВАЯ, ЧТО ИЗ-ЗА ИХ ВМЕШАТЕЛЬСТВА ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ, КОТОРЫЕ МОГЛИ БЫ БЫТЬ ПРИВЕДЕНЫ В ПОРЯДОК ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРОВ, ПРЕВРАЩАЮТСЯ В РУИНЫ. СРЕДСТВ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА НА ЭТО НЕ ХВАТАЕТ: В ПЕТЕРБУРГЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО 9 ТЫС. ПАМЯТНИКОВ, ИЗ КОТОРЫХ ЕЖЕГОДНО РЕСТАВРИРУЕТСЯ ВСЕГО НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТКОВ.

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА



ПО СЛОВАМ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПОПЫТКИ «ЗАЩИТИТЬ ЛЮБОЙ САРАЙ» ЧАСТО ПРОДИКТОВАНЫ АЛЧНЫМИ ИНТЕРЕСАМИ. ОТДЕЛИТЬ САРАИ ОТ ПАМЯТНИКОВ МЕШАЕТ НЕВНЯТНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

Город — это всегда конфликты интересов власти, девелоперов и других вовлеченных групп, говорят эксперты. Зачастую сторонам приходится отстаивать свою позицию в судах, где с каждым годом рассматривается все больше дел, связанных с оспариванием выдачи разрешений на строительство. «С одной стороны, градозащитники негативно влияют на бизнес застройщиков, потому что в большинстве случаев их цель — отмена проектов. А с другой, они являются ограничивающим фактором, не позволяющим девелоперам делать совсем уж безобразные вещи», — рассуждает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. При этом в Петербурге сохраняется проблема недостатка средств для приведения в порядок даже десятой части зданий-памятников: в текущем году Смольный выделил 2 млрд рублей для реконструкции 68 объектов. Таким образом, участие бизнеса остается во многом единственным шансом вдохнуть в ценные для Петербурга дома новую жизнь. Вместе с тем многие девелоперы называют центр города «токсичным»: каждый проект в нем — огромная «головная боль» и лишь единицы компаний готовы сейчас с этим связываться.

ГРОМКИЕ ГОЛОСА Участники рынка признают: такому городу, как Петербург, необходимо градозащитное движение. Однако, по их мнению, благие намерения активистов зачастую сводятся к популизму: выступая за все хорошее против всего плохого, они не предлагают позитивной повестки, а лишь набирают политические очки. «В тот момент, когда это движение только начиналось, в романтический период, это было хорошо и правильно. Градозащита зародилась, чтобы остановить безнаказанность и вседозволенность 1990-х годов. Тогда застройщики вели себя совершенно иначе, и очень хорошо, что вседозволенность ушла», — говорит заместитель председателя правления ООО «Охта Групп» Михаил Ривлин. Однако, замечает он, позднее маятник качнулся в другую сторону и зная подхватили псевдоградозащитники, которые начали цепляться к любому проекту, «защищать любые сараи», а это уже не идет на пользу городу.

Проблема в том, что в любом споре громче всех слышны те активисты, у кого на первом месте — не искреннее желание сохранить историческое наследие, а пиар, политика, какие-то другие общественные интересы, полагает президент группы RBI Эдуард Тиктинский. «Иначе чем объяснить такую картину, уже очень привычную? Здание стоит, ветшает и разрушается годами, и никого это не волнует, но как только появляется инвестор, готовый взяться за реконструкцию, тут же оказывается, что ничего трогать нельзя и настолько это здание ценное, что пусть лучше оно и дальше разрушается в неприкосновенности», — с сожалением констатирует он. Ярчайший пример — пустующее Конюшенное ведомство, откуда градозащитники «выдавили» девелопера, и сейчас оно приходит в аварийное состояние, добавляет Николай Пашков. Преобразование этого объекта под апарт-отель десять лет назад планировала «Плаза Лотос групп» братьев Зингаревичей, однако позже проект был отменен, и решение о том, что будет с памятником, до сих пор не принято Смольным.

«Если нарисовать сейчас карту побед градозащитников, где были остановлены работы и чем они гордятся, это будет карта ужасных пустырей, развалин, клоак, заброшенных мест, язв на теле города, которые, к сожалению, так и остаются язвами не первый год», — продолжает господин Ривлин.

Ему возражает Александр Кононов, заместитель председателя совета Санкт-Петербургского городского отделения ВООПИиК, называя такие объекты, как Фрунзенский универмаг, дачу Гаусвальд, а также электростанцию Варшавского вокзала: они были «отвоены» и впоследствии приведены в порядок. В настоящее время под пристальным вниманием ВООПИиК находятся Охтинский мыс, дом Басевича, бывшее здание Всесоюзного НИИ целлюлозно-бумажной промышленности, здание бывшей медсанчасти на Одоевского, а также манеж Финляндского полка.

НЕРЕШЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ По словам господина Кононова, основными проблемами, стоящими перед градозащитниками Петербурга, являются невнятная градо-

строительная политика, разрушение исторической застройки, нарушения законодательства, информационная закрытость при принятии решений, а также имитация диалога с общественностью.

Активисты обращают внимание на двоякое толкование норм 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», а также регионального закона № 820 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия». Юрист и градозащитник Павел Шапчиц возлагает ответственность за их несоблюдение на чиновников. «Эффект „мутной воды“ создается именно из-за них. Если бы чиновники хотели, то создали бы правила, очевидные для всех, и не было бы противоречий между буквой и духом закона», — уверен он. При этом еще ни один девелопер не выиграл суд у властей, если в результате неверного согласования бизнесу был нанесен ущерб, замечают участники рынка. «Вся тяжесть ошибки, в том числе со стороны чиновников, ложится на застройщика», — замечает господин Ривлин.

Позиция властей, конечно, ключевая в этом вопросе, но зачастую решения по спорным проектам принимаются из принципа «лишь бы не было в городе лишнего шума», добавляет господин Тиктинский. «Наше законодательство — строгое, даже жесткое, требовательное, очень ограничивающее возможности. Например, как можно в рамках реконструкции обеспечить инсоляцию, если рядом стоят другие здания, как решить вопрос с парковкой, если нельзя практически влезать под землю, где сажать зелень? Но каждый раз мы вынуждены, помимо законодательных ограничений, оценивать риски появления „активистов“, которые будут подстрекать к протесту, пугать и дезинформировать общественность, а значит — ставить под сомнение реализацию проекта, даже если все необходимые разрешения и согласования ранее были получены», — отмечает эксперт.

В таких ситуациях зачастую сроки стройки сдвигаются минимум на год, и за период просрочки в любом случае заплатит застройщик, так как даже на проигравших истцов суд не возлагает реально понесенных расходов. То есть обжаловать разрешение на строительство можно финансово безнаказанно, а это не стимулирует воздерживаться от заведо-

мо неправомерных исков. «Естественно, застройщики учитывают этот риск и закладывают его в своих финансовых моделях, что в итоге сказывается на конечной стоимости квадратного метра, особенно в центральных районах города», — объясняет партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. По его мнению, ситуацию может исправить механизм поиска баланса интересов: обязательно предварительное обсуждение проектов и установление на уровне закона обязанности по предварительной публикации документов о строительстве на общедоступном ресурсе, а также признание, что сроки оспаривания считаются текущими для всех с момента размещения на этом ресурсе. «Тогда все несогласные могут пойти в суд в течение трех месяцев с момента публикации, а если не пошли, то оспаривать документы уже нельзя будет», — предлагает господин Некрестьянов.

Оспаривание разрешения на строительство — это выбивание почвы из-под ног, негодует господин Ривлин: «На девелопере со всех сторон лежит ответственность — и перед дольщиками, и перед кредиторами». Градозащитники парируют, замечая, что девелоперы сгущают краски. «Никто не станет возмущаться, если застройщики будут грамотно реализовывать объекты, без вреда для исторической среды», — убежден господин Шапчиц.

При этом коммуникацию застройщикам приходится налаживать одновременно с различными группами активистов. «Градозащитники — это неоднородная среда из людей, преследующих совершенно разные цели. В этом в основном и состоит проблема: диалог с градозащитниками ведет каждый застройщик и ищет компромиссы, а потом приходит самостоятельная новая „группа влияния“ и говорит, что у нее есть свое мнение и с ней никто диалог не ведет. В таком многообразии участников всегда есть недовольные и всем не угодить», — замечает господин Некрестьянов. Вместе с тем градозащитники настаивают, что в ключевых вопросах, особенно по знаковым объектам, их мнение совпадает и они выступают «единым фронтом», помогая друг другу. ■