подступил новый пик заболеваемости, и власти начали ограничивать работу и без того полуживого частного сектора. Был введен запрет на работы ресторанов в ночное время, закрыты фуд-корты, а также ограничена посещаемость кинотеатров и концертных залов. Были и другие запреты, которые зимой вновь стали ужесточаться, вплоть до полной остановки работы в самые прибыльные в году новогодние каникулы. При этом решения всегда были неожиданными, что ставило бизнес в более чем затруднительное положение.

По данным ГК «Бестъ», по состоянию на 29 января 2021 года на ресторанном рынке из-за пандемии закрылось 480 заведений, а работа еще 400 объектов была приостановлена. А согласно подсчетам Rusland SP Hospitality, средний уровень загрузки петербургских отелей в 2020 году сократился с 70 до 35%: недополученная выручка достигла 18,5 млрд рублей. Петербургские кинотеатры потеряли около 5 млрд рублей.

ТРИ ПАКЕТА Чтобы экономика Петербурга не превратилась в пустое место и было кому платить налоги, власти города приняли решение оказать пакетные меры поддержки предпринимателям. Первый антикризисный пакет предусматривал отсрочку по оплате аренды земли и недвижимости, освобождение ряда организаций от арендной платы за второй квартал 2020 года, продление периода беспроцентной рассрочки по платежам. Второй пакет включал послабления для малых и средних предприятий, в том числе увеличение срока выплаты аванса по налогу на имущество организаций, частичное возмещение оплаты труда уволенных работников, поддержку спроса на их продукцию через государственные закупки. Третий, осенний пакет включал в себя мораторий на изменение кадастровой оценки в 2020 году, налоговые льготы для участников региональных инвестиционных проектов, сохранение ставки для арендаторов городского имущества на прежнем уровне. В общей сложности стоимость мер поддержки бизнеса до 2022 года составит 34 млрд рублей, сообщил Александр Беглов.

Бизнес, тем не менее, не оценил помощь городских властей. Председатель НП «Союз малых предпринимателей» Санкт-Петербурга Владимир Меньшиков отметил, что даже эффективные меры принимались несвоевременно. «Меры (поддержки.— **BG**) не были исчерпывающими, но они такими и не могли быть, потому что мы столкнулись с такой ситуацией (пандемией коронавируса.— **BG**) впервые. Прежде всего, как это ни парадоксально, власти сконцентрировались не на финансовых мерах, а на упрощении ведения бизнеса. Самый успешный пример (федеральный) — продление аренды государственной земли на три года. У предпринимателей появилась уверенность благодаря этому, а государство ничего не потратило. Неприятно, на мой взгляд, было то, что помощь оказывалась исходя из ОКВЭД, а не из фактической деятельности. Это вызывало напряженность, так как ранее на это внимания никто не обращал, а теперь это стало камнем преткновения. Ну и, конечно, решения по ограничениям принимались достаточно быстро, тогда как меры поддержки запаздывали, а в тяжелых ситуациях время играет очень важную роль»,— отметил господин Меньшиков. ■

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ С КОМПЛЕКСАМИ И БЕЗ

КРУПНЕЙШИЕ ГОРОДА РОССИИ — МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ — ОСТРО НУЖДАЮТСЯ В НОВЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ. НО РАСТИ ВШИРЬ — ЗНАЧИТ СОЗДАВАТЬ НОВУЮ НАГРУЗКУ НА ИНФРАСТРУКТУРУ. ПОЭТОМУ, КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ РОССИЙСКИЕ СТОЛИЦЫ ЖДУТ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ТЕРРИТОРИЙ. МОСКВА УЖЕ ДОСТИГЛА БОЛЬШИХ УСПЕХОВ НА ЭТОМ ПУТИ — ТАМ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. В ПЕТЕРБУРГЕ ОБ ЭТОМ ПОКА ТОЛЬКО МЕЧТАЮТ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Основная проблема «серого пояса» Петербурга в том, что он почти перестал быть промышленным. Многие объекты, расположенные в зоне размещения объектов производственного назначения, фактически не являются действующими современными производствами. В лучшем случае там располагаются временные склады, мелкие кустарные производства и офисы.

«Это предприятия и бизнесы, которые в принципе не требуют размещения в производственной зоне. При этом они работают в помещениях, которые зачастую не отвечают санитарным, экологическим нормам, а то и вовсе представляют опасность для жизни и здоровья горожан. Разумеется, возникает вопрос об эффективности использования таких площадок, особенно в историческом центре. Откладывать решение проблемы запустения территорий старых производств, на мой взгляд, дальше нельзя»,— говорит Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»

При этом, добавляет госпожа Черная, было бы самообманом считать, что можно проводить комплексную реновацию промышленных зон без участия и помощи городской администрации. «Это финансовая нагрузка, непосильная для собственников подобных территорий. Город должен быть активным участником процессов редевелопмента — начиная с перебазирования производств и заканчивая помощью в разработке концепции редевелопмента и согласовании градостроительной документации»,— подчеркивает эксперт.

Она замечает, что органы городского управления несколько раз публично объявляли о намерениях заняться проблемой бывших промпроизводств, проводили международные конкурсы. Но спустя время участникам рынка, собственникам территорий позиция города все еще непонятна. Без единой последовательной политики развитие этих территорий невозможно.

Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, среди проблем редевелопмента отмечает также наличие на территории объекта памятников историко-культурного наследия. Их сохранение и обслуживание — это большое обременение для девелопера с точки зрения вложений и эксплуатации. «А к общим я бы отнес проблемы экологии и загрязнения, связанные с бывшим использованием объекта»,— добавляет он.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ — ЭТО, ПО СУТИ, ЕДИНСТВЕННО ВОЗМОЖНЫЙ ПУТЬ РАЗВИТИЯ, КОТОРЫЙ МОЖЕТ ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТАТОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЖИЛЬЯ В ИНТЕРЕСНЫХ ЛОКАЦИЯХ

«Крупные мировые мегаполисы накопили значительный опыт в области реновации городских промышленных территорий, оказавшихся в упадке в период вступления экономики в постиндустриальный период. Очевидно, что развитие города не должно стоять на месте и тем самым затормаживать формирование современной комфортной и безопасной городской среды, предлагающей горожанам востребованные функции и создающей качественные рабочие места. Стоит изучить международный опыт и, наконец, взять на вооружение лучшие практики»,— настаивает госпожа Черная.

Основная сложность в проектах редевелопмента состоит в том, что процессы вывода промышленных предприятий затрагивают очень много лиц, а интересы у них могут быть совершенно противоположные. «В связи с этим необходим некий фасилитатор, который поможет всем участникам прийти к консенсусу. Обычно в лице такого связующего звена между владельцами земли, арендаторами, девелоперами, местными жителями и другими сторонами выступают городские и муниципальные власти, которые хотят повысить привлекательность своих районов и города в целом. У нас эта схема пока не очень работает»,— говорит Наталья Кукушкина, главный специалист по маркетингу группы ЦДС.

Столица же уверенно движется по этому пути. В Москве сегодня существует программа редевелопмента бывших промзон «Индустриальные кварталы». Как рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов, в 2020 году Москва стала первым городом, который заключил договор о комплексном развитии территорий — новый индустриальный квартал в столице появится на «Октябрьском поле». Также в прошлом году был заключен договор о развитии промзоны «Коровино». Объем инвестиций по двум проектам составит около 54 млрд рублей, будет создано около 13,5 тыс. рабочих мест. За первые три месяца 2021 года в Москве одобрено 27 проектов комплексного развития территорий (КРТ), по семи из которых уже начаты процедуры по реализации. Всего в рамках проекта планируется преображение более 120 бывших промышленных зон. → 74