

# ДЕВЕЛОПЕРАМ УКОРАЧИВАЮТ КРЫЛЬЯ

СЕГОДНЯ ДЕСЯТКИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ РЕАЛИЗУЮТ ЖИЛЫЕ, ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ПРОЕКТЫ В ЗОНЕ ВЛИЯНИЯ АЭРОПОРТА ПУЛКОВО. НА ПЕРВЫЙ ВЗГЛЯД, ПЕРСПЕКТИВЫ У ЭТИХ ТЕРРИТОРИЙ ВПОЛНЕ ОПТИМИСТИЧНЫЕ, ОДНАКО УЖЕ В БЛИЖАЙШЕМ БУДУЩЕМ ИГРОКИ РЫНКА ГОТОВЯТСЯ К ОГРАНИЧЕНИЯМ, СВЯЗАННЫМ С РАСШИРЕНИЕМ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ. ПО ПОДСЧЕТАМ НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТОВ, ОНА МОЖЕТ ВЫРАСТИ НА 270 КВ. КМ. ДЕВЕЛОПЕРЫ БЬЮТ ТРЕВОГУ: НОВЫЕ ПРАВИЛА МОГУТ ПРИВЕСТИ К ЗАПРЕТУ НА ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА ТЕРРИТОРИЯХ С УЖЕ РАЗРАБОТАННЫМИ ППТ, А ВОЗМОЖНО, И К ПРИОСТАНОВКЕ УЖЕ СТАРТОВАВШИХ ПРОЕКТОВ В АКТИВНО ЗАСТРАИВАЕМЫХ ЛОКАЦИЯХ ЮГА И ЮГО-ЗАПАДА ГОРОДА. АННА КАЛАБИНА

Собеседники ВГ вспоминают, что в окрестностях воздушной гавани наблюдалось по-настоящему массовое строительство после масштабной реконструкции терминала Пулково в 2015 году. «В районе Пулково-2 появилось множество бизнес-центров класса А. Самый заметный владелец сейчас — Jensen Group. БЦ „Пулково Скай“ продан инвестфонду Balchug Capital, деловую зону также развивала компания „Авиелен А.Г.“. Были такие проекты, как гипермаркет „Бигбокс“, и несколько жилых построек около Пулковской обсерватории. Рядом с Пулковским шоссе расположен производственный кооператив „Шушары“: там реализуются жилищные проекты. Юг Петербурга развивается в связи с массовым строительством жилья эконом- и комфорт-класса», — перечислил коммерческий директор генподрядной компании «Альфа Констракт» Олег Каржавин.

Строительный бум на территориях близ Пулково продолжается и по сей день. «В локации строительство ведут десять девелоперов. В продаже представлено 15 новостроек, или около 4 тыс. квартир площадью более 150 тыс. кв. м. Средняя стоимость квадратного метра жилья — примерно 180 тыс. рублей, диапазон цен варьируется от 140 до 240 тыс. рублей в зависимости от района, локации и проекта», — подсчитал начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов.

**ПЕРВЫМ ДЕЛОМ САМОЛЕТЫ** Несмотря на интерес девелоперов к проектам в окрестностях Пулково, несколько лет назад участники рынка уже столкнулись с новыми правилами, которые напрямую коснулись проектов нового строительства. В конце 2021 года Росавиация выпустила документы (речь идет о приказе № 985-П от 23.12.2021), которые определили приаэродромную территорию (ПАТ) петербургского аэропорта, а главное — допустимые параметры возводимых на ней объектов. Тем самым был усложнен процесс согласования строительства в определенных локациях Петербурга.

В действующем приказе Росавиации приаэродромная территория аэропорта Пулково делится на шесть подзон, которые очерчивают сам аэродром, а также территории, пролегающие по маршрутам полета к объекту. Как пояснили изданию в пресс-службе петербургского комитета по градостроительству и архитектуре (КГА), каждая из подзон имеет свою специфику и функциональное назначение. «Так, например, первая и вторая подзоны устанавливают режим использования территории только в границах аэродрома. Третья и четвертая подзоны имеют описание в сложных геометрических формах и регулируют высотные ограничения. Пятая подзона направлена на обеспечение безопасности полетов и ограничения по размещению в ее границах опасных производственных объектов. Шестая действует в радиусе 15 км от контрольной точки аэродрома и ограничивает размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц», — сообщили в КГА.

По оценкам управляющего партнера компании «IPG Россия» и сопредседателя комитета по офисной недви-



СТРОИТЕЛЬНЫЙ БУМ НА ТЕРРИТОРИЯХ БЛИЗ ПУЛКОВО ПРОДОЛЖАЕТСЯ И ПО СЕЙ ДЕНЬ. В ЛОКАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВО ВЕДУТ ДЕСЯТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ. В ПРОДАЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНО 15 НОВОСТРОЕК, ИЛИ ОКОЛО 4 ТЫС. КВАРТИР ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 150 ТЫС. КВ. М

жимости РГУД Ивана Починщикова, совокупная площадь ПАТ составляет около 3850 тыс. кв. м. Эта территория покрывает частично Адмиралтейский, Центральный (по линии Невского проспекта) и Василеостровский (юг острова) районы, юг Невского района, городские поселения Отрадное и Никольское, город Пушкин, часть Красного Села и часть Ломоносова.

Партнер и руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов объяснил, что большая часть подзон влияет на застройку прилегающих к Пулково территорий, там требуется соблюдение абсолютных параметров по максимальной высоте либо устанавливаются запреты на какие-то виды деятельности. «В некоторых случаях есть исключения: при получении согласования проекта строительства от Росавиации, которое подтверждает, что такое отклонение не создаст проблем для организации полетов», — уточнил господин Некрестьянов. Он напомнил, что, помимо Пулково, есть также аэродромы в Пушкине и Левашово, у которых тоже есть ПАТ.

Наибольшее влияние ПАТ оказала на застройку в районе Пушкина, Шушар, Новогорелово, Новоселья. «Это районы с прямым влиянием на организацию полетов. Однако нельзя сказать, что это регулирование привело к массовому запрету строительства: у некоторых участков лишь понизились параметры застройки. Хотя нам известны ситуации, когда допустимая высота застройки участка практически равна нулю, но это уникальные случаи», — отметил собеседник ВГ.

«В целом участие Росавиации в процедуре согласования проекта значительно удлиняет процесс получения разрешительной документации», — констатирует господин Починщиков.

**ЗОНА НАПРЯЖЕНИЯ** И если условия строительства для утвержденных шести подзон ПАТ Пулково более или менее знакомы девелоперам, то зоной не-

определенности остается до сих пор не прописанная, но перспективная седьмая подзона. Росавиация пока не установила ее границы, хотя еще в 2017 году ограничения для нее рамочно закрепили постановлением правительства РФ № 1460.

Как пояснил ВГ господин Некрестьянов, седьмая подзона для аэропорта Пулково должна быть сформирована исходя из расчетных параметров по шуму, и она будет самой крупной по размерам. «В связи с переходным периодом до установления границ седьмой подзоны все застройщики должны получать санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии уровня шума. В настоящее время разрабатывается новая редакция приказа Росавиации, однако она еще не стала достоянием общественности, и пока невозможно оценить, что она принесет», — говорит эксперт.

По подсчетам независимых экспертов, общая территория, которая может попасть в текущий проект седьмой подзоны ПАТ, составляет свыше 27 тыс. га (или 270 кв. км) территорий.

Изданию запросило информацию о судьбе проекта расширения ПАТ аэропорта Пулково в Росавиации и в пресс-службе самой воздушной гавани. На момент публикации ответов не последовало. Однако участники строительного рынка и эксперты в беседе с изданием уже бьют тревогу, что седьмая подзона затронет наиболее активно застраиваемые территории юга и юго-запада Петербурга. «Потенциально ее расширение может парализовать развитие даже тех участков, где уже разработаны ППТ, есть проекты и вскоре начнется строительство», — делится опасением участник рынка, пожелавший остаться анонимным.

«Главные вопросы: будет ли системная застройка с четким мастер-планом и появятся ли единые правила освоения территорий? У нас есть пример, когда из-за увеличения дистанции охранных зон объектов повышена секретности и несогласования соответствующими

службами был отложен большой девелоперский проект при действующем аэродроме», — говорит старший директор CORE.XP Марина Малахатко.

**ПУЛКОВСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ** Несмотря на ограничения, эксперты, опрошенные изданием, видят перспективы для развития приаэродромных территорий. «Пулково обновляется и модернизируется, растет спрос на коммерческую недвижимость. С появлением новых объектов — складов, офисных помещений, гостиниц — растет и потребность в жилье для сотрудников, что обеспечивает достаточно стабильный спрос», — комментирует господин Ефремов. Именно поэтому, считает он, развивать приаэродромные территории не только выгодно, но и необходимо.

Как отмечают другие участники рынка, из-за наличия участков под застройку наиболее привлекательной для девелоперов является территория Шушар, население которых за последние шесть лет удвоилось: с 66 тыс. жителей в 2017-м до 132 тыс. в 2023-м. Поскольку сейчас в этом районе на разных этапах строительства реализуется много жилых проектов, участники рынка предполагают, что район продолжит развиваться и становиться все более популярным у потенциальных покупателей.

Госпожа Малахатко считает, что на территориях рядом с Пулково в первую очередь имеет смысл концентрироваться на логистической и производственной недвижимости. «Основными арендаторами приаэродромной территории являются операторы ЗП (42,7%). Вторая по величине доля лизинговой деятельности вблизи аэропортов пришлась на общие розничные и оптовые компании — 32,2%. Компании по производству продуктов питания и напитков занимают третье место с долей 5,2%», — приводит данные эксперт CORE.XP.

Среди плюсов ПАТ эксперты называют торговую и инженерную инфраструктуру и наличие свободных земель, где можно возводить проекты с нуля. «Это упрощает работу, поскольку не нужно оглядываться на окружающую застройку, соблюдать требования к высотности и другие ограничения, свойственные исторической части Петербурга», — рассуждает господин Каржавин. Эксперт также сослался на практику развития приаэродромных территорий за счет нового строительства. «Например, расширяли приаэродромные территории берлинского Темпельхофа. Также были проекты Сильвио Берлускони, под которые даже меняли глассиды в миланском аэропорту», — вспоминает он.

Тем не менее утверждение седьмой подзоны ПАТ омрачает светлые строительные перспективы. По мнению девелоперов, она может затормозить развитие новых и уже сформировавшихся территорий, таких как Шушары, где сейчас продолжают возводить жилье и транспортно-дорожные проекты. «Расширение ПАТ может попросту перечеркнуть эти планы, что напрямую отразится на качестве жизни такой большой территории. В связи с этим пожелание строительных компаний к профильным властям — крайне внимательно относиться к установлению этой зоны», — подытожил один из участников рынка. ■