ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Промзоны по-питерски

В начале нулевых с легкой руки бывшего губернатора Петербурга Валентины Матвиенко был запущен процесс редевелопмента промышленных территорий. Сейчас они занимают 19 тыс. га, или 13,6% общей площади Санкт-Петербурга. Причем около 6 тыс. га расположено в самой престижной, исторической части города. Девелоперы по мере своих возможностей стараются освоить эти территории, однако некоторые из них беззастенчиво пытаются сэкономить на рекультивации загрязненных грунтов. Ведь очистка почвы под новое строительство — дело недешевое.

— территории —

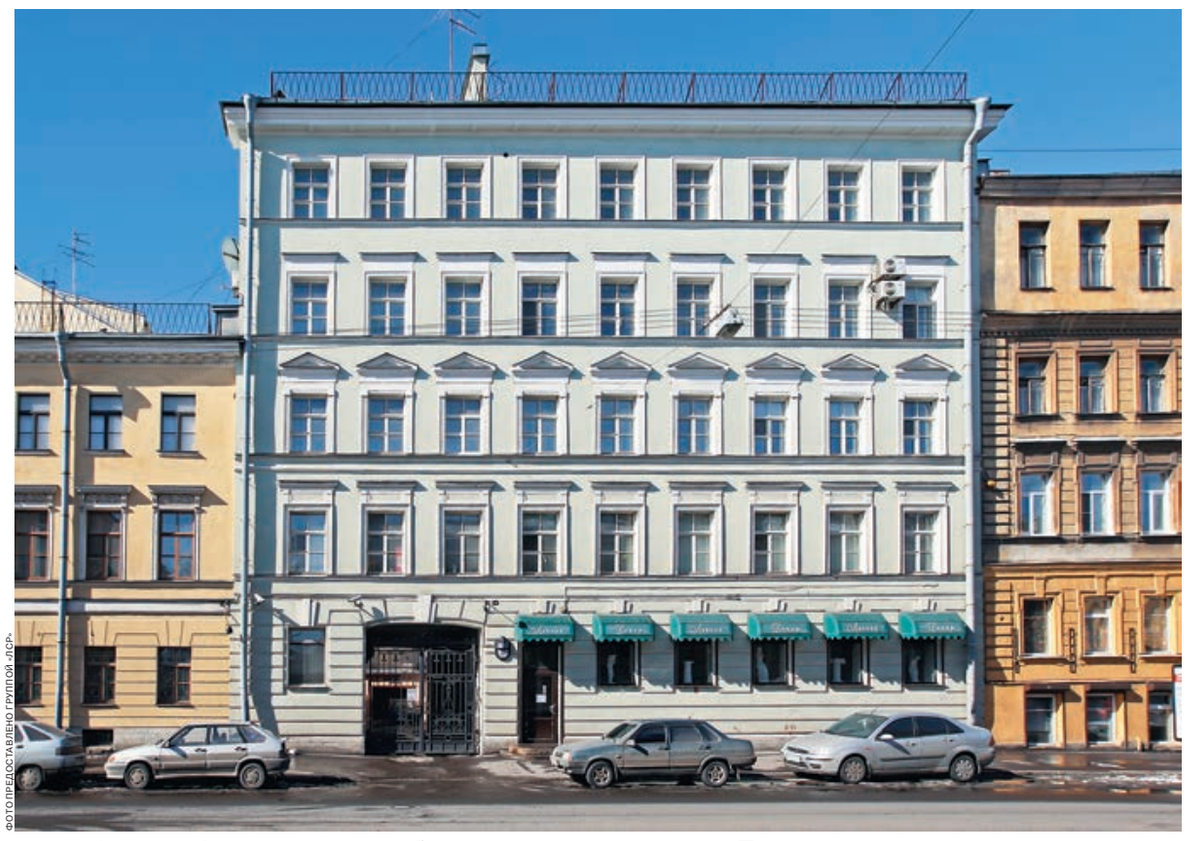

ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ГРУППОЙ «ЛСР»

Первый в Санкт-Петербурге проект редевелопмента – комплекс зданий на пересечении улицы Радищева и Саперного переулка, на территории бывшего молокозавода

Законные ограничения

Как рассказала и. о. заместителя председателя комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности правительства Санкт-Петербурга Лия Шульга, еще на стадии выбора земельного участка и разработки проектной документации проводится обследование любой территории. Стандартная схема включает анализ грунтов по химическим, микробиологическим и паразитологическим показателям. В тех же местах, где когда-то располагались промышленные предприятия, автозаправочные станции и свалки, исследования ведутся уже более детально — по расширенному перечню. «Например, если на территории будущей застройки имеются твердые бытовые отходы, осадки сточных вод или торфяные засыпанные реки, необходимо также проведение газохимических исследований»,— рассказывает госпожа Шульга.

Состояние почв по химическим показателям экологи по мере возможности продолжают контролировать и в ходе выполнения строительных работ. Однако на последней встрече с представителями общественных организаций председатель комитета по природопользованию Валерий Матвеев жаловался, что полностью контролировать деятельность застройщиков госорганы не могут: не обладают необходимыми полномочиями. «Ряд городских экологических вопросов только силами комитета не решить. У нас есть ограничения полномочий, установленные законодательством. Общественные организации, представляющие интересы той или иной группы населения, могут стать нашими помощниками»,— сказал он.

Однако представители общественности признаются, что они также беспомощны в этой ситуации. Директор центра экспертиз «Эком» Санкт-Петербургского общества естествоиспытателей Александр Карпов говорит, что общественникам, так же, как и инспекторам, вход на стройплощадки заказан. «Из соображений безопасности на территории строительного объекта посторонние не должны находиться. Закон же наложил запрет на внеочередные проверки. Например, зашел инспектор, ничего криминального не обнаружил, а если на следующий день произошло правонарушение и об этом кто-то сигнализирует, то войти второй раз уже невозможно — ни инспектору, ни представителю общественной экологической организации. Только через прокуратуру: надо писать заявление, обосновывать необходимость повторной проверки»,— объясняет глава ЦЭ «Эком».

Слишком дорогое удовольствие

Господин Карпов объяснил, что государство предусмотрело подобные ограничения контроля с тем, чтобы чиновники и градозащитники не душили бизнес. Но некоторые недобросовестные предприниматели бессовестно этим пользуются. «Из-за того что никакого регламента общественного или муниципального контроля на сегодняшний день не существует, достоверных данных о состоянии почв на строительных объектах у нас нет. Зато мы видим, что очень много откровенной фальсификации, некоторые застройщики демонстрируют нереальные объемы вывозов загрязненного грунта и привозок новой почвы, какие-то фиктивные бумаги от полигонов»,— рассказывает Александр Карпов.

Махинации порой приобретают парадоксально-изощренную форму. Экозащитники рассказали, что были случаи, когда загрязненную почву, подлежащую утилизации, вывозили со стройплощадки и продавали другому застройщику, который, в свою очередь, использовал эту почву для планировки собственной территории.

Еще чаще встречаются манипуляции с присвоением категории опасности грунтам. Известны случаи, когда экологи, привлекаемые некоторыми строительными компаниями, шли на любые ухищрения, чтобы повысить класс опасности. «Промышленные отходы делятся на пять классов,— объясняет Лия Шульга.— К первому относят чрезвычайно опасные отходы, которые содержит почва, ко второму — высокоопасные, к третьему — умеренно опасные, к четвертому — малоопасные, пятый класс присваивают практически неопасным». Уровень класса опасности серьезнейшим образом влияет на дальнейшую судьбу проекта, поскольку разница в стоимости утилизации грунта разных классов опасности огромна.

«При реализации проекта на промышленных территориях первый этап биологического, химического и радиологического анализа проб грунта и выявление уровня загрязнения почв, после которого Роспотребнадзор дает заключение о классе опасности, может стать критическим для целесообразности реализации всего проекта,— рассказывает генеральный директор девелоперской компании „Созвездие“ Мария Матвеева.— Например, при четвертом и пятом классах опасности допускается строительство жилых зданий без рекультивации земли, то есть это означает, что участок под застройку пригоден для строительства жилых объектов без каких-либо дополнительных мероприятий. А вот при третьем и ниже классах опасности уже необходимо производить рекультивационные мероприятия».

Госпожа Матвеева рассказала, что стоимость вывоза и утилизации 1 кубометра почвы третьей категории в среднем составляет около 4 тыс. рублей. Цена завоза нового грунта на рекультивируемую территорию находится на уровне 600 рублей за кубометр. Тарифы на утилизацию земли более высокого класса опасности никто из опрошенных экспертов раскрывать не стал, однако удалось выяснить, что разница в стоимости утилизации грунта даже малоопасного четвертого и почти безопасного пятого классов может составить более 1 тыс. рублей за 1 тыс. кг. (В одном кубе в зависимости от влажности почвы умещается от 1,2 тыс. до 2,2 тыс. кг).

Конечная стоимость рекультивации земли, по словам Марии Матвеевой, а также сроки подготовки территории напрямую зависят от класса опасности, локации и площади земельного участка, но в любом случае даже в небольших проектах это достаточно серьезные суммы. Например, по оценке независимых экспертов, строительному холдингу «ЛенспецСМУ» работы по обеззараживанию участка на пересечении улиц Туристской и Оптиков (квартал 58), на месте которого было обнаружено химическое захоронение, могли обойтись в 60 млн рублей. Но компания благоразумно отказалась от планов по строительству жилого квартала на этой территории.

В отличие от «ВТБ-девелопмента», который потратил около 200 млн рублей на рекультивацию земли площадью почти 10 га, которую с 1919 года занимало вредное химическое производство Института прикладной химии (бывшего ГИПХа). В результате было вывезено более 700 тыс. куб. м обломков зданий и зараженного грунта, территорию очистили, но девелопер от проекта вынужден был отказаться. «В моей практике таких проектов не было, но случаи, когда рекультивация земли очень дорогая и порой нецелесообразная, в нашем городе есть,— комментирует генеральный директор девелоперской компании „Леонтьевский мыс“ Игорь Оноков.— Один из наиболее ярких примеров — проект „Набережная Европы“, где колоссальные суммы были потрачены только на вывоз мусора и грунта. Если бы не великолепное видовое расположение, ни один застройщик туда бы не пошел».

На 20 метров под землей

По мнению экспертов, теоретически от опасных загрязнений очистить можно практически любую территорию. «Технически все возможно,— утверждает член экспертного совета по градостроительной деятельности Государственной думы РФ Александр Викторов.— Сегодня существует огромное количество методов оздоравливания загрязненной промышленной территории. Но все, как всегда, упирается в деньги».

По словам Игоря Онокова, традиционно строители снимают около 1 м загрязненной почвы. «Нам, например, на территории ЖК „Леонтьевский мыс“ пришлось вывезти весь верхний слой грунта, так как ранее на этом месте находилась свалка бытовых отходов. То есть вопрос о вывозе загрязненных земель перед нами все равно встал, хотя в составе грунта не было обнаружено ни химических веществ, ни тяжелых металлов»,— говорит господин Оноков.

Еще тяжелее приходится тем застройщикам, землям которых Ростехнадзор присвоил от первого до третьего классов опасности. Здесь одним метром уже не отделаться, необходима ликвидация грунта на несколько метров в глубину. Председатель комитета по качеству и безопасности при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО Александр Орт рассказал, что в его практике был случай, когда застройщику, планирующему строить новое здание на месте снесенного трехэтажного гаража, пришлось снять несколько пластов грунта на глубину 20 м.

«В этом нет ничего удивительного, поскольку отходы продуктов деятельности таких предприятий, как гаражи и транспортные парки, одни из самых опасных,— комментирует Александр Карпов.— Это различные технические масла, бензин, керосин и т. д. То есть любые нефтепродукты, которые обладают высокой летучестью, токсичны и относятся к легкоиспаряемым веществам».

Второй, пожалуй, еще более опасный вид загрязнения грунтов — это радиоактивные захоронения. «В 1960–1970-е годы в ленинградских НИИ велась обширная исследовательская деятельность, в частности в области атомной энергетики. И зачастую радиоактивные отходы никуда не вывозились, сбрасывались прямо на территорию. В те годы к этому относились просто, не понимали последствий»,— объясняет Александр Викторов.

В итоге, согласно исследованию фракции «Зеленое яблоко», за период с 2004 по 2010 год на территории города было выявлено в общей сложности свыше 120 участков радиоактивного загрязнения. Наибольшее по площади и уровню находилось на территории бывшего военного городка на Шкиперском протоке, 16 на Васильевском острове. Здесь в течение многих лет проводились исследовательские работы с радиоактивными материалами, часть из которых тут же и захоранивалась. В результате загрязненными радием-226, цезием-137 и стронцием-90 оказались не только стены и фундамент лаборатории, но и почвы на много метров вглубь.

Это радиоактивное пятно было обнаружено в 1986 году, однако долгое время город не мог найти деньги на дезактивацию. В 2012 году благодаря усилиям комитета по природопользованию, все-таки изыскавшего средства, проект дезактивации этого участка был окончательно выполнен. Так же, как и остальные 120 зараженных радиацией участков. Однако, по словам представителя комитета по природопользованию, говорить о стопроцентной чистоте территорий нельзя. В городе периодически возникают локальные загрязнения, которые, правда, оперативно дезактивируются комитетом. Кроме того, зоны техногенного радиоактивного загрязнения в Петербурге по-прежнему представляют транспортные атомные энергетические установки на верфях Балтийского завода и исследовательские реакторы ЦНИИ им. академика А. Н. Крылова.

Подсластим пилюлю

«На самом деле, никто еще не проводил серьезных исследований относительно воздействия загрязненных грунтов на здоровье людей, которые находятся в квартирах высотных домов,— комментирует Александр Карпов.— Понятно, что загрязненные грунты представляют опасность в наибольшей степени при непосредственном контакте с ними, то есть на этапе строительства, а не тогда, когда они находятся под асфальтом. Скажем так, если у вас под окнами парковка автомобилей и вы вдобавок еще и курите, то все остальное по большому счету можно проигнорировать. Ежедневное воздействие автомобильных выбросов перекрывает все те дозы, которые мы можем получить другими способами. Если, конечно, речь не идет нефтепродуктах или радиации».

Но с такими совсем уж проблемными в отношении очистки территориями девелоперы, за редким исключением, предпочитают не связываться. Для редевелопмента под жилую застройку они стараются выбирать более безобидные производства. «У нашей компании довольно серьезный и успешный опыт редевелопмента промышленных территорий,— рассказывает коммерческий директор бизнес-единицы „ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад“ Денис Бабаков.— Группа ЛСР осуществила первый в Санкт-Петербурге проект редевелопмента в историческом центре города. Им стал наш комплекс зданий на пересечении улицы Радищева и Саперного переулка, на территории которого до середины 1990-х годов находилось здание молокозавода. Сегодня же мы ведем строительство жилого комплекса во Фрунзенском районе на территории бывшего кирпичного завода „Керамика“ и реализуем проект жилого комплекса бизнес-класса на бывшей производственной площадке завода „Электрик“».

Возводить жилье на загрязненных территориях с самым высоким классом опасности не позволяет и действующее сегодня законодательство. По словам председателя совета директоров УК Satellit Development Владимира Скигина, на месте бывших промышленных зон коммерческих объектов гораздо больше, поскольку реализовать жилую функцию можно не везде. «На это влияют и санитарные ограничения, и особенности генплана города, и ряд других факторов»,— успокаивает эксперт.

Правда, в конечном итоге, уверены эксперты, вся «промка» с хорошими видовыми характеристиками будет застроена жилыми кварталами. «Создание жилья на бывших промышленных территориях для девелоперов — это, конечно, очень лакомый кусочек,— считает Александр Викторов.— Там и инженерия какая-никакая есть, да и места хорошие. Я уверен, что когда-нибудь весь бывший промышленный пояс в районе Обводного канала обязательно превратиться в очень хорошую жилую застройку. Безусловно, появятся прекрасные кварталы с видами на воду и на месте нынешнего грузового порта, который, с моей точки зрения, уже и сегодня неэффективен, а через 25–30 лет и вовсе потеряет свое значение».

Владимир Скигин также считает, что наиболее ценными являются территории, расположенные у воды. Однако многие из них сейчас заняты крупнейшими индустриальными гигантами. В одном из самых красивых мест Петербурга — в устье Большой Невы на Васильевском острове — расположен «Балтийский завод» со своими атомными энергетическими установками. На набережной реки Фонтанки стоят «Адмиралтейские верфи», выпускающие дизель-электрические подводные лодки, глубоководные аппараты и надводные корабли и суда. А на берегу Свердловской набережной разместилось энергомашиностроительное производство Ленинградского металлического завода. Но рано или поздно им придется переехать на окраину города, а освобожденные от производства земли отдадут под редевелопмент. Так что процесс будет продолжаться, и очень хочется надеяться, что в него будут включены только добросовестные застройщики с большим опытом работы на рынке и устойчивой репутацией.

Татьяна Елекоева

REGION DEVELOPMENT
Титульный спонсор
ЗАО «РегионДевелопмент»

ibox
Инновационный партнёр
ООО «Мобильные Бизнес Технологии»

Промсвязьбанк
Генеральный партнёр
ОАО «Промсвязьбанк»

PRO REALTY 2013
ProRealtyAwards.com
Профессиональная награда в области недвижимости

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Алле Мухаметжановой:
(495) 933-32-17, доб. 3870 ma@dmir.ru

Продажа билетов открыта!

НОМИНАЦИИ:
• СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
• КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
• АГЕНТСТВО ГОДА
• ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
• ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
• ЛУЧШАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПРОГРАММА
• ИННОВАЦИОННЫЙ РИЭЛТОР
• ИПОТЕКА ГОДА

3 АПРЕЛЯ 2014, JAGGER HALL

Реклама 16+

ОРГАНИЗАТОРЫ: dmir, CIAN.RU, Realty.dmir.ru, iRealtor
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: FIABCI – RUSSIA, АМО, Гильдия Управляющих и Девелоперов
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЁРЫ: КоммерсантЪ Дом, профиль, Аргументы и Факты, недвижимость@mail.ru, ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ, ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, МИРКВАРТИР, выбери лучшее сравни.ru, газета.ru, НЕДВИЖИМОСТЬ и ЦЕНЫ, ИПОТЕКА и КРЕДИТ, АРХИПИОК, РБК НЕДВИЖИМОСТЬ, LENTA.RU, Галерея, RealEstate.ru, Novostroy-M.ru, LIS CHANNEL, NBJ, Russian Realty, Поиск недвижимости, 1 ДОМ, METRINFO.ru, Новая Газета, Ebanki.ru, Салонъ Недвижимости, INFOX, move.su, M2.RU, ЭКСПЕРТ, КоммерсантЪ FM 93.6, DOMzaMKAD.RU, KVARTIRAzaMKAD.RU, NOVAYA-RIGA.RU, TOWNHOUSE.RU, KVARTIRAvMOSKVE.RU