

# РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ЕСТЬ ВОПРОСЫ

НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ПЯТНАДЦАТИ ЛЕТ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕУКЛОННО РОСЛА ДОЛЯ ПРОЕКТОВ, РЕАЛИЗУЕМЫХ В РАМКАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ (КОТ). ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ВВОДИЛОСЬ ИМЕННО В ПРОЕКТАХ, РАССЧИТАННЫХ НА ОСВОЕНИЕ ДЕСЯТКОВ ГЕКТАРОВ. ОДНАКО ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ПРИВЕЛИ ДЕВЕЛОПЕРОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ, В ЗАМЕШАТЕЛЬСТВО: КАК КОМПЛЕКСНО РЕАЛИЗОВЫВАТЬ БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ, ТЕПЕРЬ ДЛЯ МНОГИХ СТАЛО НЕПОНЯТНО. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Эксперты указывают на то, что понятия КОТ или КУРТ (комплексного и устойчивого развития территории) довольно абстрактны, ведь это не проекты, созданные в каких-то строгих рамках с применением единой концепции. Однако их объединяют масштаб и комплексное развитие земельных участков. Это может быть как редевелопмент промышленных или транспортных площадок, так и освоение новых крупных территорий на границе города и области. Каждый современный проект КОТ имеет свои отличия и преимущества по сравнению с конкурентами, поэтому можно сказать, что каждый проект идет своим путем.

**ПОТРЕБНОСТИ НА МЕСТАХ** Для покупателей недвижимости проекты КОТ остаются привлекательными при полноценно развитой инфраструктуре и возможности создания различных точек притяжения. «Почти 80% своих потребностей житель должен решать в пешеходной доступности», — уверен Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

Екатерина Тейдер, руководитель направления девелопмента Bescar Asset Management, полагает, что комплексный подход к развитию города необходим, так как важна взаимная увязка застройки с транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой. «Поэтому сейчас проекты, тем более проекты КОТ, идут в контексте разработок проектов планировки территории. Границы территорий для городских земель определены и захватывают в основном большие масштабы и увязаны с логикой общей обеспечивающей инфраструктуры. Именно для увязки с общей инфраструктурой и для синхронизации планов по развитию города — это нормальная практика для любого проекта, просто это меньше заметно в зонах сформированной застройки и явно бросается в глаза на вновь осваиваемых территориях», — говорит госпожа Тейдер.

Основной функцией в составе проектов КОТ сейчас является жилье. Доля объектов коммерческой и социальной инфраструктуры часто сокращается до минимально нормативной. С учетом складывающихся тенденций рынка и перспективных локаций проектов КОТ и КУРТ кардинально ситуация в ближайшие пять лет не изменится, полагает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg

«Альтернатива проектам КОТ — проекты КУРТ. Это близкий по смыслу, но более зарегулированный формат, который в теории позволяет избежать типичных для



КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРЕОБРАЖАЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ПЛОЩАДИ ГОРОДА

современных КОТ проблем неравномерного развития. При этом проект КУРТ может инициироваться и городом, что может отчасти вернуть те времена, когда большинство участков под новое строительство жилья приобреталось застройщиками у города. Плюсом того формата было четкое разделение обязанностей: город, продавая участки, брал на себя обязательство по созданию дорожной сети, инженерных коммуникаций, социальной инфраструктуры», — говорит господин Кокорев.

**ГРЯДУЩИЕ СЛОЖНОСТИ** Еще несколько месяцев назад проекты КОТ и КУРТ были, казалось, под угрозой. Поправки в законодательство, регулирующие привлечение средств дольщиков, говорили, что для каждого конкретного объекта жилой недвижимости требовалось создавать отдельное юридическое лицо. Это серьезно затрудняло реализацию масштабных проектов. Сегодня, как отмечает Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территории компании «Строительный трест», в законодательство внесены поправки и для проектов

КОТ больше не требуется отдельное юридическое лицо для каждого дома. Одна компания может строить и реализовывать объекты в рамках согласованного проекта планировки территории (ППТ).

Но правило «Одно разрешение — один застройщик» было не единственным препятствием при реализации проектов КОТ. Основная трудность, говорит господин Берсиров, заключается в системе специальных счетов и банковском контроле за денежными операциями, целевое направление которых — финансирование строительства жилых домов. В комплексных проектах возводится, обслуживается и финансируется много объектов, которые не отображены в проектной декларации. «Например, инженерные сети, источники энергоресурсов, дороги, которые не входят в границы участка дома, но учтены в ППТ, школы и детские сады. Данный вопрос остается открытым: из каких средств финансировать все эти объекты, учитывая, что проекты КОТ — это финансово долгосрочные инвестиции?» — задается вопросом эксперт. Господин Берсиров считает, что когда ответ на этот вопрос будет найден, система нормализуется и сильных изменений существующие проекты КОТ не претерпят.

Впрочем, не все эксперты так оптимистичны. Сергей Федоров, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Rusland SP, не видит перспектив для КОТ в изменившемся нормативном поле. «Сегодня даже вне всяких КОТ застройщик несет значительную финансовую нагрузку, связанную с развитием социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры того района, где он строит. В долгосрочной перспективе в постоянно меняющемся правовом и экономическом поле такая нагрузка может стать фатальной. Уже сейчас мы видим, как прежде надежные застройщики, много лет развивавшие крупные проекты, испытывают проблемы. Обанкротились «Ленспецстрой» и Normann, «Унисто Петросталь» продает активы, чтобы достроить последние заявленные дома в своих жилых кварталах. Успешной оказалась модель «Балтийской жемчужины», где был утвержден проект планировки и подготовлены (в основном за счет города) инженерные сети. Но в этом проекте большая часть вопросов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры была снята за счет государственной поддержки», — говорит господин Федоров.

По его мнению, для России малореальна и западная модель освоения через агентства развития территорий (АРТ).

В этой схеме государственная или частная корпорация готовит территорию: градостроительную документацию, инженерную и транспортную инфраструктуру, а затем продает участки девелоперам. «К сожалению, у нас для такой модели слишком велика процентная ставка, а значит, нет основного условия — длинных денег. Без них лэнд-девелопер не сможет успешно выйти из такого проекта, заработав на нем», — считает господин Федоров.

Единственной реальной схемой, полагает он, сегодня видится создание совместной компании землевладельца и девелопера. Застройщики будут перечислять в эту компанию соответствующие средства, а компания будет осуществлять функцию координации и строительства инженерных сетей и прочей инфраструктуры. «Сейчас похожая схема действует в Мурино, где есть координирующая УК землевладельца, которая осуществляет планирование и реализацию проекта инженерного обеспечения территории, а застройщики скидываются в «общий котел»», — отмечает господин Федоров.

Айдар Галеев, руководитель департамента стратегического консалтинга компании RRG, также считает, что ужесточение порядка финансирования проектов может действительно привести к тому, что собственных средств на осуществление масштабных проектов будет застройщикам не хватать, а банки не будут готовы в достаточном объеме предоставлять кредиты. «Поэтому определенное уменьшение масштаба проектов можно ожидать только по этой причине. С другой стороны, возможностей точечных застроек с каждым годом все меньше и, так или иначе, проекты комплексного освоения территории будут осуществляться», — полагает он.

Господин Галеев говорит, что преувеличивать влияние изменений в законодательстве на судьбу комплексных проектов не стоит. «Хотя, конечно, на первых порах, пока застройщики и власти не научатся работать в новых условиях, определенные сложности будут. В частности, не до конца понятно, как будут финансироваться общие для разных проектов объекты социально-бытовой инфраструктуры, инженерные сети. Механизмы есть, но их нужно будет апробировать на практике», — объясняет он.

Эксперты уверены: альтернативы проектам КОТ нет. Только хаотичная застройка, с которой уже не готовы мириться ни власти, ни жители, ни сами девелоперы. Проекты могут по-разному называться, но суть от этого не поменяется. ■