



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА.

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЗИМНЯЯ ТЕМА

Как только выпадает в Петербурге первый снег, сразу особенно активно во всех сообществах муссируется одна тема — уборка улиц. Плохо убирают. Вообще не убирают. Шла, ехала, бежала — вокруг мрак, хаос, каша, ноги переломать можно... В нынешнем году эта набившая оскомину тема почти затмила словесные битвы вокруг выставки Яна Фабра в Эрмитаже. И в этом упорстве жалобщиков видится настойчивое стремление выйти из пресловутой зоны психологического комфорта. А ведь ему, внутреннему комфорту, разные уборки, снегопады и музейные пощечины общественному вкусу ни о чем. Человеку бывает хорошо, невзирая на внешние помехи, или плохо, даже когда их нет.

Конечно, хочется, чтобы улицы убирали лучше. И еще солнца, тепла и благоухания цветов. Многим всегда хочется совсем не того, что имеется. Отсюда все эти внутренние конфликты и когнитивные диссонансы. Поэтому философия реальных желаний — хотеть то, что можешь получить — кажется самой полезной. Хотя и не простой, если этому не учиться. Ну, право, как можно искренне желать того, чего по определению не случится? Не может, например, город блистать чистотой, когда за несколько часов минусовая температура воздуха меняется на плюсовую, не говоря уже о бюджетных средствах, которые отводятся на очистку. Вот и начальники управления по комплексной уборке и содержанию дорог комитета по благоустройству Вадим Мизюкин, по данным открытых источников, говорит о том, что проблемы с уборкой снега возникают из-за нехватки техники и рабочих. Господин Мизюкин уверяет, что профильные ведомства работают в полную силу, но снега выпало слишком много. И что по закону у ответственных за очистку чиновников есть 18 дней, чтобы привести Петербург в порядок. Почему именно 18? Наверное, есть какое-то понятное объяснение. И еще один обезоруживающий факт: оказывается, если бы снега вывозилось больше, чем это делается сейчас, то грузовикам пришлось бы выстраивать очереди на снеготопильных пунктах. Я, например, не знала, что такие есть. И не стесняюсь в этом признаваться. Поэтому для меня «снеготопильня» звучит оптимистично. И вопрос «Но позвольте, как же он служил в очистке?» уже не кажется актуальной цитатой.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРОМЗОНЫ ЖДУТ СВОЕГО ЧАСА

С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА ВСТУПАЮТ В СИЛУ ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛИТ ИНВЕСТОРАМ И РЕГИОНАЛЬНЫМ ВЛАСТЯМ ПРИНУДИТЕЛЬНО ВЫКУПАТЬ УЧАСТКИ У СОБСТВЕННИКОВ ЗАБРОШЕННЫХ ИЛИ ИСПОЛЗУЕМЫХ НЕ ПО НАЗНАЧЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ. НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ С ЭТИМ НАДЕЖДЫ НА ОЖИВЛЕНИЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН, ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО ПОЯСА». ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В обжитых районах Петербурга практически не осталось свободных территорий для строительства. Ленобласть также «закрутила гайки» и выдавать разрешения на новое строительство на границе с городом отказывается. Редевелопмент бывших промышленных территорий остается единственной возможностью развития города в плане создания комфортных условий проживания и повышения качества жизни петербуржцев.

Довольно много проектов редевелопмента в Петербурге уже успешно реализовано или находится на различных стадиях разработки и строительства. В компании Knight Frank St. Petersburg подсчитали итоги освоения промышленных территорий за последние годы: арендная площадь реализованных здесь бизнес-центров составляет 589 тыс. кв. м, а площадь жилья — 5,7 млн кв. м.

НОВАЯ НАДЕЖДА Но еще больший объем предстоит освоить: «серый пояс» — это тысячи гектаров, миллиардные инвестиции. Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», подсчитал, что общая площадь промзон в Петербурге составляет около 18,9 тыс. га. Редевелопмент проведен не более чем на 0,6 тыс. га. «Остальные площади пустуют или используются не по назначению: доля нелегально или непрофильно используемых территорий (например, под ритейл или нелегальное жилье, рынки) может быть достаточно высокой и достигать 50%. Процесс выявления подобных случаев очень сложен и дорог», — говорит господин Нигматуллин.

Иван Починчиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, оценивает долю земель, занимаемых действующими производствами в «сером поясе», в 38%. «Для города это очень большой показатель. Для сравнения, в европейских городах он достигает лишь 10%», — говорит он.

Анна Энглас, консультант-аналитик отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, считает, что с начала следующего года ситуация в редевелопменте может измениться: «Редевелопмент промышленных зон получает активное распространение и поддерживается законом 373-ФЗ „О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ“, который вступит в силу с 1 января 2017 года. Этот документ позволит инвесторам и региональным властям принудительно выкупать участки у собственников заброшенных или используемых не по назначению территорий. Для Петербурга проблема редевелопмента промышленных зон стоит наиболее остро, поскольку значительный объем промышленных тер-



ПЕРСПЕКТИВЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИИ «КРАСНОГО ТРЕУГОЛЬНИКА» НЕЯСНЫЕ, НЕСМОТЯ НА ХОРОШУЮ ЛОКАЦИЮ

риторий располагается в исторической части города».

ДВЕ ПРОБЛЕМЫ Кроме сложностей, характерных для каждого конкретного проекта, в целом в проектах редевелопмента территорий «серого пояса» есть две главные проблемы — это раздробленность собственности и постоянные изменения в области охранных обязательств и ограничений. «Если какое-либо предприятие было приватизировано по частям, консолидировать его обратно будет крайне сложно, поскольку требуется, в том числе, и сильный административный ресурс. На рынке есть несколько примеров предприятий, перспективы редевелопмента которых весьма туманны как раз по этой причине, несмотря на хорошую локацию. Один из наиболее ярких примеров — „Красный треугольник“, где часть территории активно развивается, а другая, напротив, находится в весьма плачевном состоянии», — отмечает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Редевелопмент всегда подразумевает вывод производства с существующих площадок в центре города, однако в современных реалиях речь чаще идет о полном закрытии предприятия. В связи с этим администрация города стала задумываться над тем, как соблюсти баланс между этими процессами.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»,

отмечает, что редевелопмент промышленных зон связан с необходимостью внесения изменений в генплан города, а это пока достаточно сложный и длительный для девелоперов процесс, затрудняющий финансовое планирование проектов. «Хорошим стимулом для этого процесса было бы создание городскими властями ускоренной процедуры разработки градостроительной документации», — считает она.

Госпожа Лежнева полагает, что основным тормозом процесса редевелопмента долгое время была неочевидность выгоды от закрытия или передислокации промышленного предприятия на новую площадку. Сейчас, когда цены на земельные участки значительно выросли, экономика подобных проектов стала жизнеспособной.

Зачастую владельцы земельных участков, расположенных в «сером поясе», уже не имеют собственного производства или ведут его в весьма сокращенном варианте, а оставшиеся мощности или офисные помещения сдают в аренду разрозненным арендаторам. Пока подобная деятельность остается рентабельной, реконструкция таких зон будет затруднена.

Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», рассуждает: «Пока остаются свободные территории в черте города, то их осваивать легче, чем реконструировать зоны „серого пояса“. Но такие территории стремительно сокращаются и застраиваются, поэтому, конечно, постепенно проявится политическая воля, направленная на реконструкцию этих участков. → 16