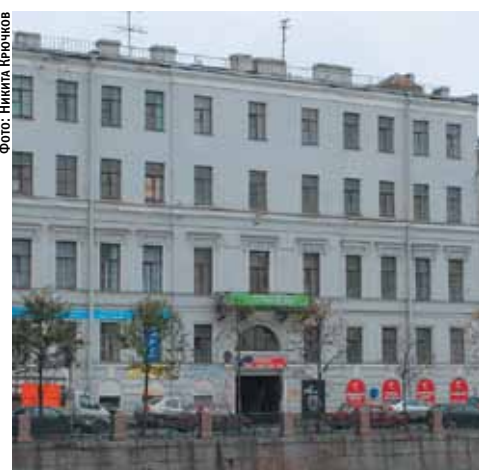


# «Темные пятна» редевелопмента

**Ольга Фельдман** / Противодействие градозащитников, несогласованность собственников по концепции развития площадки, наличие на территории мемориальных объектов и захоронений – лишь часть множества факторов, которые тормозят развитие проектов редевелопмента. «Строительный Еженедельник» совместно с экспертами ФГИК «Размах» подготовил список «темных пятен» редевелопмента в Петербурге.

Представляем вашему вниманию шесть историй о том, как инвестор хотел и по каким причинам не смог осуществить проект редевелопмента.

## Дом Абазы



Здание Дома Абазы на наб. реки Фонтанки, 23, было расселено еще в 1990-х. Проектирование реставрации здания идет уже почти 10 лет (компания «Фонтанка отель» получила здание под реконструкцию еще в 2007 году). Проект пережил уже 6 вариантов реконструкции, в каждом из которых находились «лазейки» для того, чтобы история продолжалась. Предполагается, что в здании разместится трехзвездочная гостиница сети Hilton с открытым рестораном на 70 мест и конференц-залом на 200 человек площадью 160 кв. м. В 2016 году проект реконструкции нашумевшего Дома Абазы наконец-то был принят. Начать работы на площадке планируется весной 2017 года.

## Конюшенное ведомство



В 2010 году городская администрация передала компании «Оранжево-Девелопмент» здание на Конюшенной площади, 1, лит. А, для реконструкции под апарт-отель. В трехэтажном здании должно было быть 70 апартаментов и подземный паркинг на 140 мест. Кроме того,

Здание не эксплуатировалось около 40 лет, и его строительные конструкции находятся в плачевном состоянии, что приведет к дополнительным инвестиционным затратам. При этом все исторические элементы как в главном доме, так и во флигелях и дворах, планируются сохранить. Чтобы уместить номерной фонд в 100 номеров, который хочет получить инвестор, автор проекта – «Студия-44» Никиты Явейна – предложила надстроить внутренний южный флигель на три-четыре этажа. Однако данная поправка не была одобрена. Требования инвестора и города в очередной раз расходятся.

в здании предусматривалось обширное внутреннее пространство, где должны были разбить три тематических сада с фонтаном и площадками для отдыха. Поскольку здание находилось в крайне аварийном состоянии, инвестор начал проводить противоаварийные работы. Однако под давлением общественности проект был приостановлен – и историческое здание Конюшенного ведомства перешло в ведение Государственного музея истории Санкт-Петербурга на праве оперативного управления. Музей уже разработал концепцию приспособления территории и помещений ведомства под музейные и культурно-просветительские цели. Однако финансирования под это пока не выделено.

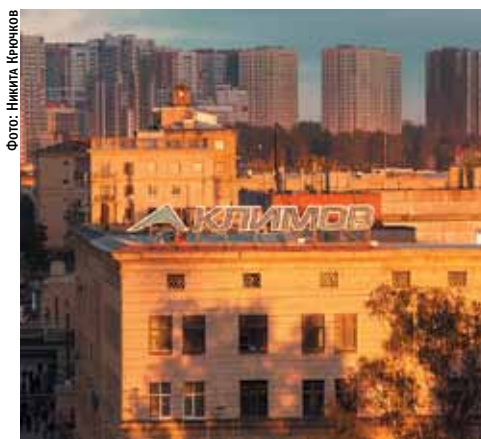
## Дом Шагина



Компания «Нежилой фонд Консалт» получила право реконструировать доходный дом Шагина на наб. реки Фонтанки, 145, под гостиницу в 2008 году.

Инвестор планировал построить отель категории «Три звезды» на 133 номера. Зимой 2012 года начался снос дворовых флигелей. Это вызвало возмущение среди градозащитников – они собирали подписи под обращением к губернатору с требованием «применить жесткие меры к застройщику». Прокуратура Петербурга и КГИОП признавали снос незаконным. В феврале 2015 года КГИОП признал это здание памятником регионального значения. В августе 2016 постановление о разрешении на реконструкцию было отменено, а новоиспеченный памятник постепенно все больше приходит в аварийное состояние и, очевидно, будет дожидаться денег на реставрацию из государственного бюджета.

## Завод им. Климова



Впрочем, не только активность градозащитников, но и иные проблемы вмешиваются в застройку той или иной территории. Примером такого объекта является завод им. Климова на Кантемировской улице. Переезд предприятия с трех площадок общей площадью 9,5 га был завершен в 2014 году. Под эти цели был взят кредит у «Внешэкономбанка». Изначально предприятие планировало участвовать в редевелопменте территории на уровне партнерства, где в новый проект завод вкладывается землей, а застройщик начинает строительство без стартовых вложений, а позже выкупает площадку. Территорией интересовался «Строительный трест». Однако оказалось, что на этом участке возможно строительство исключительно коммерческих объектов. А желаемую сумму (которая окупит сумму кредита) завод получить с «коммерции» не сможет. Кроме того, последние поправки в ПЗЗ предполагают возможное понижение высотности возводимых объектов на данной территории на 10 м, что,

## мнение

**Сергей Ефремов, управляющий партнер ФГИК «Размах»:**

Работа в историческом центре Петербурга зачастую представляет собой полнейшую неразбериху как для подрядчика, так и для инвестора. На начальном этапе может казаться, что ты понимаешь правила игры, однако в процессе они неоднократно меняются. Возьмем, к примеру, тот же ЖК «Гроссмейстер» на Шпалерной. Инвестор до начала работ получил разрешение на строительство и результаты экспертизы и, казалось бы, мог предположить, как будут развиваться события. Однако мог ли он предположить, что данные будут разниться у КГИОП и ГУИОН? И мог ли он представить такую реакцию от сообщества градозащитников? В результате вместо нового ЖК в центре города появилась территория, которая стала настоящей «страшилкой» для инвесторов. Все подобные проекты – это настоящий инвестиционный кошмар для застройщика и для органов государственной власти. Застройщик тратит свои ресурсы (финансовые, денежные, управленческие, временные), чтобы фактически уйти ни с чем. Из бюджета города или страны ему частично компенсируют затраты (как это было, например, с «Набережной Европы» или проектом «Группы ЛСР» на Фонтанке) или предоставляют различные льготы или территории под застройку. Выигрывает ли от этого город? Сомнительно. За те деньги, которые понадобились, чтобы компенсировать те же расходы по «Набережной Европы», можно было действительно разбить на территории полноценную рекреационную зону. Но для этого нам нужна простая вещь – предсказуемость рынка.

**Алексей Фунтов, советник генерального директора ФГИК «Размах», член экспертного совета по редевелопменту территорий РГУД:**

В постсоветские времена, когда начинались первые проекты редевелопмента, концепция была одна: купить промышленную территорию, а потом уже начинать разбираться с последствиями. А их могло быть очень много – здесь и несогласованность собственников и акционеров площадки по концепции развития, и возможное наличие никому не известных подземных коммуникаций, и последствия обстрелов и бомбежек, и наличие на территории мемориальных объектов и захоронений, и тяжелая экологическая ситуация. Все эти факторы тормозили и, главное, во многом продолжают тормозить наш рынок. Активное противодействие среды градозащитников является следствием общей несогласованности правил игры, а также разницы в датировке многих сооружений. Эта проблема, на мой взгляд, более решаема – это человеческий фактор. Куда более остро стоит в настоящее время проблема исходной документации. Невозможно сделать хороший проект – в области демонтажа, рекультивации, строительства – если ты не знаешь, с чем именно имеешь дело. Собственник территории может не знать всех зданий и сооружений на своем участке, так как они не отмечены на планах, и может не знать актуального состояния конструкций, так как опирается на неактуальные данные экспертизы. Может он и не знать, насколько глубоко на его участке загрязнение грунта. Мы живем в мегаполисе – экологически «чистых» участков в городской черте нет, хотя в интересах многих подрядчиков убедить инвестора в обратном. В результате мы получаем некачественно сделанную работу, жертвы и ошибки. Эта проблема сегодня выходит на первое место при подготовке новых территорий.

## НОВОСТИ

### Новый брокер пришел в Петербург

**Ольга Кантемирова / Бывшая глава брокерской компании Astera в Петербурге Людмила Рева открыла собственную консалтинговую брокерскую фирму – RR Realty. Компания уже закрыла две сделки. До конца года инвесторы надеются окупить этот проект.**

Офис RR Realty, находящийся на Конногвардейском бульваре, 13, открылся в начале октября этого года. Компания будет заниматься сделками с жильем класса «комфорт плюс» и коммерческой недвижимостью (в соотношении 40% и 60% соответственно). Учредителями бизнеса стали Людмила Рева и Эдуард Соболев. Вложения в проект составили 5 млн рублей, большую часть которых инвестировала как управляющий партнер госпожа Рева. До октября 2015 года она в течение семи лет работала в компании Astera, петербургский филиал которой открылся в начале этого года. По словам Эдуарда Соболева, стаж его работы на рынке недвижимости превышает 20 лет. Он трудился в компаниях «Интер Оксидентал», «Адвекс» и «Икстлан», а также занимался управлением объектами недвижимости холдинга «Ленинец» и банка «ВФК». «В жилой недвижимости мы начинаем работать от сегмента «комфорт» и выше, с квартирами от 10 млн рублей. Планируем, что 40% нашего портфеля будет составлять элитное жилье. Синергия коммерческой недвижимости, которой я занимаюсь, и элитной, которую курирует мой партнер, уже приносит плоды. За первый месяц работы мы уже закрыли две сделки», – сказала Людмила Рева. На сегодняшний день RR Realty заключила договоры на брокеридж с RBl, Bonava, YIT и Legenda. В базе данных компании находится порядка 30 тыс. объектов, в шате числятся 15 человек, пять из которых работают на аутсорсинге. За первый год работы компания планирует выйти на оборот в 16 млн рублей. «Рентабельность нашего бизнеса составит около 30% при среднем рыночном показателе в 10%», – заявила Людмила Рева. В сегменте коммерческой недвижимости, по словам Людмилы Ревы, набирает обороты стрит-ритейл в новых спальных районах (Кудрово, Мурино и пр.). Что касается жилья, то спрос на элитную недвижимость остается высок. Этому способствует переезд «Газпрома» в Северную столицу. Наиболее популярны квартиры в «золотом треугольнике». Их для своих сотрудников арендуют российские, и, несмотря на санкции, иностранные компании. По мнению директора департамента долевого строительства «АРИН» Ольги Ананишиновой, спрос на жилье класса «комфорт плюс» снизился и сегодня семь сделок из десяти приходится на эконом-класс. «Люди хотят «комфорт», но могут позволить только «эконом». «Элитка» сейчас практически стоит. Поэтому, начиная такой проект, надо понимать, кому продавать такое жилье. В классе «комфорт плюс» надо больше ориентироваться на рынок богатых приезжих, например, из Сургуля или с Дальнего Востока. В общем, если построить грамотную рекламную кампанию, то все получится», – уверена госпожа Ананишинова.

## мнение

**Ольга Морозова, генеральный директор ООО «Градостроительные решения»:**

Процесс редевелопмента не только неизбежен, но и необходим, особенно в таких крупных городах, как Петербург. Но то, что кажется логичным и естественным, не всегда легко осуществимо. Проблемы, с которыми сталкиваются инвесторы при реализации проектов редевелопмента бывших промышленных территорий, серьезно тормозят весь процесс. Генплан Петербурга является основной проблемой, так как изменения в него вносятся раз в пять лет – и большая часть поправок отклоняется. То есть, с момента начала работы над проектом и до начала его реализации может пройти пять и более лет. Около пяти лет нам потребовалось для того, чтобы изменить зонирование территории в целях реализации проекта общественно-деловой застройки и внести соответствующие поправки в Генплан и ПЗЗ. Причем основные задачи – подготовка обоснований, разработка материалов проекта планировки и проекта межевания, сокращение окружающих санитарно-защитных зон – были проведены нами за год, а дальше наступила стадия ожидания утверждения изменений в Генплан и ПЗЗ, сроки которых неоднократно переносились. Поэтому крайне важно, чтобы Генплан стал более гибким в определенных своих частях. Вести бизнес и привлекать инвестиции в сегодняшних тяжелых экономических условиях с такими сроками реализации начальной стадии проекта просто невозможно. Сейчас у бизнеса нет уверенности, что он доживет до старта строительства, – и, соответственно, нет желания инвестировать.

соответственно, уменьшит площадь возможной застройки и снизит стоимость участка. Этот диссонанс между желанием собственника территории окупить стоимость переезда предприятия и невыгодностью такой покупки для девелопера тормозит реализацию проекта с выгодной локацией. Похожая проблема проявляется у УК «Теорема» с 90 га земли, купленной в Петергофском районе.

## Блокадная подстанция



Не сбылось с апарт-отелем и у «Группы ЛСР», получившей разрешение на застройку здания «Блокадной подстанции» на набережной Фонтанки, 3А, еще в 2009 году.

В 1942 году подстанция дала ток первым трамваям блокадного Ленинграда. Единственный на тот момент общественный транспорт в Северной столице перевозил раненых, грузы и беженцев. Как только информация о планируемом проекте стала известна общественности, начались активные выступления защитников памятного места, инициативная группа «Блокадная подстанция» собрала подписи протестующих граждан – и губернатору направили петицию.

В начале 2015 года экспертизу ВООПИиК отклонил КГИОП. Застройщик стал готовить новую экспертизу, она указала на аварийность объекта, признала здание типовым и не имеющим архитектурной ценности. Правда, информацию об аварийности впоследствии признали ошибочной. Появились сведения, что Градплан, разрешающий строительство, был незаконным. Однако «Группа ЛСР» и Комитет по градостроительству и архитектуре эту информацию опровергли.

В итоге проект был остановлен Смольным под давлением градозащитников. Город выплатит компенсацию «Группе ЛСР» за несостоявшийся проект – более 500 млн рублей. Парламент рассмотрит соответствующие поправки в конце ноября. Общественная группа «Блокадная подстанция» предлагает сделать подстанцию филиалом Музея обороны или отдать сооружение под служебное помещение цирку на Фонтанке, который также имеет бюджет на проект.

## Шпалерная, 51



Компания «Реформа» три года назад получила разрешение на застройку территории на улице Шпалерной, д. 51. Компания собиралась возвести здесь ЖК «Гроссмейстер». Экспертиза, проведенная компанией «Строй-Эксперт», признала существующие по этому адресу здания аварийными и не подлежащими восстановлению. Результаты экспертизы подтвердили КГИОП и Совет по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга. Еще одна экспертиза, проведенная в октябре 2013 года

## КСТАТИ

В Петербурге к землям промышленности относится 19 тыс. гектаров или 14% от общей площади города. В историческом центре на «серый пояс» приходится 40% территории. Как в центре, так и на окраинах наибольшую востребованность и наиболее быструю оборачиваемость средств приносит жилое строительство. С 2008 года доля жилой недвижимости в структуре строительных проектов растет, а коммерческой – сокращается. Вместе с тем анализ функционального зонирования пока-

**Алексей Агафонов, директор по перспективному развитию ОАО «КБ ВипС»:**

Первоочередной задачей, требующей поддержки властей города при реализации проектов редевелопмента, на мой взгляд, является решение вопросов возможных градостроительных ограничений на использование территории. Кроме того, актуальной проблемой на данный момент остается обеспечение потребности в инженерном обеспечении с учетом нового функционального назначения рассматриваемого участка. На законодательном уровне следует уделить особое внимание снижению административных барьеров, в том числе при изменении категорий территорий, рассматриваемых в целях реализации проектов редевелопмента. Необходимо также на всех уровнях исполнительной и законодательной власти оказывать содействие в подготовке территорий для вывода предприятий на новые площадки.

НИИ «Спецпроектреставрация», вообще выявила факт, что никаких Арачкеевских казарм на участке уже нет, а стоят здания постройки 1930-х годов. Дополнительная экспертиза, проведенная ВООПИК, подтвердила, что на Шпалерной когда-то существовали Арачкеевские казармы, но архитектурную ценность имеют только здания отдельных литер. Эти здания были вспомогательными постройками Офицерской кавалерийской школы. Основной же комплекс школы был снесен.

Однако активисты использовали словосочетание «Арачкеевские казармы» для эскалации напряженности вокруг участка на Шпалерной улице. По мнению градозащитников, здесь должен быть расположен музей кавалерии. Проект строительства жилого здания в этом месте претерпел целый ряд изменений, принятых инвестором с учетом мнения градозащитников. Инвестор предлагал сохранить все подлинные исторические элементы зданий, имеющих культурную ценность, и приспособить их в интерьерах цокольного этажа будущего жилого комплекса. Но этот вариант градозащитное сообщество не удовлетворил. Активисты выиграли два суда, опровергнув градостроительный план и согласование главного архитектора Петербурга. Застройщик подал жалобу в суд по поводу обеспечительных мер в отношении двух зданий казарм. Пока шли суды, борьба у самих казарм продолжалась. Градозащитники блокировали входы и выходы с территории, ложились под колеса экскаваторов и садились в ковши. В сентябре 2015 года участок был выставлен на торги, но никого не заинтересовал. В марте 2016 года застройщик получил в суде решение о том, что одно из зданий Арачкеевских казарм построено не до революции, а в 1932 году. Градозащитники намерены обжаловать это решение.

зывает дефицит территорий, на которых может быть построено жилье: сегодня в городе насчитывается около 120 объектов, которые могут быть подвергнуты редевелопменту именно под жилую недвижимость. Для всех остальных необходимо изменение функций. Перспективные проекты развития промзон учитывают строительство более 15 млн кв. м жилья, включая как уже стартовавшие проекты, так и территории, еще не сменившие функциональную зону.

Источник: ФГИК «Размах»