

## ДОМ

## Центральное развитие

— реконструкция —

Планомерно развивать центральную часть Петербурга возможно, лишь сохранив жилую функцию кварталов. Для этого нужно возродить школу капитального ремонта исторической застройки и создать специальные нормы, полагают эксперты.

Специалисты в области градостроительства констатируют, что Петербург является чуть ли не единственным городом в мире, который создавался по особой социально-экономической и градостроительной программе.

Сергей Семенов, доктор архитектуры, профессор кафедры реставрации и реконструкции архитектурного наследия СПбГАСУ, констатирует, что градостроительные принципы Петербурга отличаются необычными силуэтными характеристиками — особой пробивкой улиц, необычным формированием кварталов, большими размерами и принципами застройки.

Специалист отметил, что со времен Петра I Петербург развивался в колоссальных масштабах и строился как имперский город. «Площадь центральной исторической части города составляет 150 кв. км, в то время как размеры центров европейских городов колеблются в пределах 25 кв. км. В Париже центральные улицы в XVIII веке были шириной 2–2,5 метра. А в Петербурге самые узкие улицы составляли 6,5 м, а широкие — 22 м», — констатировал Сергей Семенов.

По его словам, Петербург — это единственный город в мире, который создавался по правилам и нормативам. Для этого было утверждено 30 тыс. законодательных актов, которые были обязательны для заказчиков, архитекторов и чиновников. После революции 1917 года в Петербурге началась разруха, а дома с многокомнатными квартирами в центре превратили в коммуналки. После Второй мировой войны руководство Петербурга задумалось о воссоздании города и сохранении исторической застройки.

Для этого было создано две индустриальные базы. Первая касалась реставрации памятников. А вторая база отвечала за капитальный ремонт рядовой исторической застройки. Это связано с тем, что тысячи зданий, которые не явля-



В Петербурге полностью отсутствует индустрия капитального ремонта. И огромное количество строительных организаций, которые знают только бульдозерный вариант решения вопросов

лись памятниками архитектуры, требовали ремонта — перепланировки и создания дополнительных удобств для жителей.

### Капитальный ремонт как панацея

Некоторые эксперты считают, что именно центральная часть Петербурга является стержнем его развития. Сергей Семенов констатировал, что сегодня здесь проживает около 800 тыс. жителей. При этом большинство зданий в историческом центре Петербурга находится в ужасных технических условиях. «Эти уникальные объекты требуют ремонта и реставрации, но ни в коем случае не сноса. В последние годы у нас есть небольшая сохранявшаяся индустрия реставрации — раз в десять меньше, чем она была. Но полностью отсутствует индустрия капитального ремонта. А на старте огромное количество строительных организаций, которые знают только бульдозерный вариант решения вопросов», — обрисовал ситуацию Сергей Семенов.

По его мнению, жилье в центре

Петербурга требует скорейшего капитального ремонта — в каждом доме надо отремонтировать крышу, чердаки, укрепить фундаменты и несущие конструкции, межэтажные перекрытия, поменять инженерные сети, создать дополнительные удобства.

В свою очередь, Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИК, отметил, что центр Петербурга очень пестрый как с социальной, так и с градостроительной точек зрения. «Наравне с ужасными коммуналками здесь есть комфортное, отремонтированное жилье, которое находится в хорошем состоянии. Это дома, которые проходили капремонт в 1970–80-х годах и имеют квартиры со всеми удобствами. В этом случае совершенно очевидно, что жители этих домов даже не рассматривают возможность уехать из центра города», — прокомментировал Александр Кононов.

Эксперт подчеркнул, что возврат к индустрии советского капремонта исторических зданий, их восстановление для нормального проживания приведет к тому, что жилая функция в центре Петербурга сохранится. В противном случае исторический центр будет потерян.

Сегодня навыки капремонта утрачены, хотя новая администрация

Петербурга в последние два года начала робкие разговоры о восстановлении системы капремонта и системы маневренного фонда.

Суть капитального ремонта сводится к тому, что вся внутренняя часть дома — перекрытия, двери, окна — убирается. Остаются фундамент и стены, которые укрепляют и попутно делают новую перепланировку, а также необходимые удобства. «Это совершенно шадящее и гуманное отношение к исторической застройке по сравнению с тем, что происходило в последние 15–20 лет в Петербурге. После такого ремонта дом простоят еще минимум 200 лет», — пояснил Александр Кононов.

● *В Петербурге существовали разные виды капитального ремонта. С 1960 по 1970 год популярным был выборочный капитальный ремонт. Летом жильцы уезжали за город, а освободившиеся дома ремонтировались. Осенью люди снова заселялись. С 1970 года набрал обороты комплексный капитальный ремонт, когда сохранялись только несущие стены и фундамент, делалась перепланировка. В 1980-х появился групповой ремонт, при осуществлении которого решались задачи всего квартала — создавались детские площадки, скверы, объекты инфраструктуры.*

Во времена губернатора Владимира Яковлева в Петербурге был популярен комплексный капитальный ремонт. Кроме этого, для решения проблем инсоляции в процессе такого ремонта сносились дворовые корпуса, а на их месте создавались скверы и детские площадки.

### Сохранить жилую функцию

Сергей Орешкин, практик-архитектор, член Градостроительного совета Петербурга, считает, что при решении вопросов исторического центра нужен деликатный подход. «В современных условиях невозможно даже конкурс на реконструкцию провести, так как нет методики. Нужно идти в каждый двор и выявлять его особенности, а уже потом решать, как оставить людей, которые здесь живут. Для этого надо придумать коммерческий механизм», — высказал он свою точку зрения.

Александр Кононов согласен, что не следует терять жилую функцию в исторических кварталах центра. «Для этого на федеральном уровне необходимо менять технические нормы по инсоляции, пожарной безопасности. Также надо дать людям возможность выбора. Если ты хочешь остаться в центре, то ты должен смириться с тем, что в свое окно на расстоянии нескольких метров ты будешь видеть фасад соседней постройки», — прокомментировал он.

Сергей Орешкин также считает, что при реконструкции центра Петербурга нужно руководствоваться специальными нормами. «У нас есть территориальные строительные нормы, но они коснулись только технических параметров. А все, что касается функционального назначения вторых-третьих дворов, их охраны, использования этих территорий, никак не описано», — отметил он.

Сергей Семенов констатировал, что до 1917 года нормативы были другими. «Сейчас противопожарные требования говорят о том, что высота арок в историческом центре города не соответствует современным нормам. В результате ни один проект реконструкции и реставрации не согласовывается, и на каждого архитектора накладывается штраф. На мой взгляд, если мы ставим задачу сохранить историческую застройку, то нужно создавать другую технику. Или отказаться от

норм по инсоляции, но сделать помещения в квартирах больше. Таким образом, будет идти компенсация за счет другого типа комфорта», — добавил Сергей Семенов.

### Из центра на окраину

В противовес своим коллегам Юлия Минутина, координатор общественного движения «Живой город», уверена, что исторический Петербург как изолированное явление нежизнеспособен. «В противопоставлении центра и спальных районов кроется большая проблема для нашего города. Мы должны понимать, что это единый организм. И некоторые проблемы центра должны компенсироваться за счет окраин города, где возможно внесение более радикальных изменений по расширению зеленых зон, устройству перехватывающих парковок, развитию общественного транспорта. Я уверена, что в спальных районах мы можем найти ряд интересных возможностей», — прокомментировала она свою точку зрения.

По ее словам, существует проблема сохранения исторических зданий, которые расположены не в центре Петербурга. Именно бывшие усадьбы, дачи в большей степени страдают от действий инвесторов. «Если говорить о полицентричности, то надо говорить о культивировании островков исторической застройки в спальных районах Петербурга. Когда эти связи будут налажены, то противопоставление „хочу/не хочу уезжать из центра“ станет меньше», — добавила Юлия Минутина.

В свою очередь, Вадим Басс, доцент кафедры истории искусств Европейского университета в Петербурге, отметил, что спальные районы Петербурга — это не просто другой город, это город, в который не хотят переезжать. «Например, в Хельсинки существует множество социально привлекательных жилых зон вокруг центра города. А в Петербурге о спальных районах думают с содроганием. На мой взгляд, все преобразования, которые будут делаться в центре Петербурга, — это компромиссы. Есть механизмы, которые определяют, сколько жилья останется в городе, например, 20 или 40 процентов. В любом случае открытым остается вопрос, куда девать остальных жителей из центра», — заключил он.

Святослав Федоров

## Востребованные заложники

Залоговые квартиры, перешедшие в собственность банков после того как заемщик по ипотечному кредиту оказался не в состоянии его обслуживать, становятся все более популярными у потенциальных покупателей. Как говорят специалисты, такое жилье можно купить на 10–20% ниже рыночной цены.

— ипотека —

Популярность залоговых квартир растет, так как растут предложения банков. Вызвано это тем, что цена залоговых квартир, как правило, немного ниже рыночной, в банке почти всегда можно получить небольшую скидку. Банки размещают предложения о продаже залогового имущества как на своих сайтах, так и на ресурсе [www.zalog24.ru](http://www.zalog24.ru). Данный сайт является специализированным и разработан Ассоциацией банков Северо-Запада специально для помощи банкам в реализации проблемных активов и долговых обязательств. На основании данных сайта ежемесячно банки выставляют на реализацию 40–50 квартир.

«В Петербурге залоговых квартир представлено крайне мало, поскольку отношение к приобретенной недвижимости у россиян более трепетное, чем у жителей зарубежных стран. Приобретая квартиру, заемщик до последнего старается добросовестно выплачивать ипотечный кредит, а в случае неудачи самостоятельно ищет покупателя на свою квартиру, согласовывая данный вопрос с банком. Стоит отметить, что трудности при заключении сделок с залоговыми квартирами возникают лишь из-за сложной схемы расчетов при получении кредита у другого банка, а в целом процесс сделки не удлинняется», — считает заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

Срок экспозиции объектов жилой недвижимости, находящихся в залоге у банков, составляет от трех до шести месяцев.

Как правило, за рубежом вопрос с залоговыми квартирами решается проще и быстрее. Впрочем, даже в США в 2008 году возникли трудности с реализацией домов, изъятых банками у неплатежеспособных заемщиков. Вплоть до того, что возникли новые виды бизнес-деятельности: по оперативному вывозу из домов вещей, оставленных прежними владельцами, по покраске газонов для придания домам товарного вида, по чистке бассейнов.

### Распробовали

Георгий Тер-Аристокесянц, директор департамента ипотечного кредитования Банка Москвы, говорит, что такие квартиры пользуются спросом у покупателей. «Изначально покупатели достаточно осторожно подходили к приобретению подобной недвижимости, но к сегодняшнему моменту они оценили все преимущества подобных сделок: привлекательная стоимость, прозрачная история, возможность оформления ипотечного кредита на привлекательных условиях от банка-залогодержателя. Другое дело, что на текущий момент предложение подобной недвижимости существенно сократилось по сравнению с посткризисным периодом 2009–2011 годов», — говорит он.

«Продажа из-под залога аналогична простой сделке по купле-продаже недвижимости, только чуть надежнее — поскольку продавцом выступает банк, и технически чуть удобнее — поскольку возможна оплата безналичным способом», — говорит госпожа Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге.

Господин Сандалов полагает, что разница в цене залоговой квартиры и необремененной может достигать 20%.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет: «Популярность залоговых квартир начала расти в посткризисный период. Стоимость таких квартир обычно на 10–20 процентов ниже рыночной».

При этом банки предоставляют ипотечные кредиты на покупку залоговых квартир на более выгодных условиях, нежели стандартных. «Так, ВТБ24 в рамках специальной программы „Витрина залогового имущества“ предлагает ипотеку на покупку залоговых по ставке в 10 процентов годовых. Для сравнения: ставки по кредитам в рамках программы „Ипотека с государственной поддержкой“ составляют на сегодня 11–11,5 процента годовых», — рассказала госпожа Хоботова.

### Некоторые нюансы

Особенности покупки залоговой квартиры состоят в том, что, во-первых, продать жилье, купленное по ипотеке, возможно только с согласия банка. Во-вторых, залог при смене собственника сохраняется. Таким образом, возникает риск оплатить недвижимость и остаться должником по чужому кредиту. В-третьих, часто банк оставляет у себя правоустанавливающие документы на квартиру, что влечет трудности с их ознакомлением. «Вместе с тем существуют и плюсы: залоговую недвижимость ранее проверяли и кредитная организация, и страхо-



Изначально покупатели достаточно осторожно подходили к приобретению залоговой недвижимости, но к сегодняшнему моменту оценили все преимущества подобных сделок

вая компания, поэтому при грамотном подходе у покупателя может быть гораздо меньше неприятных сюрпризов, хотя на 100 процентов чистоту сделки гарантировать невозможно и по ипотечному жилью», — говорит председатель правления МБСП Максим Здор.

Есть и другие нюансы. Например, получить в банке А кредит на покупку квартиры, находящейся в залоге у банка Б, довольно сложно. «Если квартира находится в залоге у одного банка, то получить кредит на нее в другом практически нереально. Объемы жилищного кредитования сегодня достаточно высоки, несмотря на конкуренцию, банки предпочитают клиентов без лишних рисков. Скорее всего, такая сделка заинтересует банк только в том случае, если квартира является дорогостоящей», — считает Анна Калинина.

«Банки готовы предоставлять кредиты на покупку квартир, но чтобы и сделка проходила у них в банке, а банк — владельцу залоговой квартиры также хочет контролировать

сделку, поэтому технически сделку не разорвать, и, как правило, кредит надо получать в банке, в котором и находится залоговая квартира», — поясняет госпожа Хоботова.

«Приобретение с помощью ипотечного кредита квартиры, которая на момент продажи находится в залоге у другого банка, возможно при условии определенных договоренностей с банком — ипотечным кредитором продавца. Но в любом случае гораздо проще и комфортнее оформить ипотеку у банка-залогодержателя, для которого схема сделки понятна, а риски минимальны», — говорит Георгий Тер-Аристокесянц.

Директор Северной филиальной сети ООО «Александр Недвижимость» Михаил Гаврилов поясняет: «Что касается покупки объекта недвижимости, находящегося в залоге у банка, с использованием кредитных средств другого банка, то эта проблема сводится к уровню взаимоотношений между этими банками. У них, как ни странно, тоже существуют симпатии и антипатии, основанные на успешности их сотрудничества на иных, финансовых, направлениях».

«Действительно, получить кредит в другом банке при покупке

залоговой квартиры сложно. Обычно банк, реализующий квартиру, предлагает реформировать кредит на покупателя, либо выдать другой кредит. Известно, что на рефинансирование кредитов сторонних банков идет Сбербанк, так как у него разработана специальная программа, в остальных банках данная процедура чаще всего согласовывается индивидуально», — добавляет председатель правления МБСП Максим Здор.

Основная и самая неприятная особенность таких сделок, по мнению господина Гаврилова, заключается в увеличении срока их проведения за счет межбанковских согласований. В среднем на это уходит от одного до полутора месяцев. Алина Жукова, руководитель департамента городской недвижимости «НДВ СПб», рассказала: «На недавнюю сделку в нашем агентстве (при покупке залоговой квартиры одного банка выделялись ипотечные средства другой банковской структуры) ушло более четырех месяцев, причем специалисты нашего агентства приложили огромные усилия, чтобы согласовать у юристов двух банков взаимовыгодную и безопасную схему для проведения этого проекта».

Валерий Грибанов