

24 → «Вместе с тем сохранение промышленного потенциала города, и соответственно, источников пополнения бюджета и сохранения гарантий занятости населения — один из важнейших приоритетов правительства города. В связи с этим хотелось бы уйти от негативного определения „серый пояс“ в сторону формулировки „индустриальный пояс“, — отмечает он.

По словам господина Мейксина, в настоящее время ведется работа над пакетом документов, который позволит регулировать создание инновационно-промышленных и технологических парков. Собственники промышленных участков, где есть незадействованные мощности, смогут получить статус инновационно-промышленных или технологических парков, участвовать в получении ряда льгот. Для резидентов инновационно-промышленных парков также предусмотрены льготы, касающиеся снижения земельного транспортного налога, а также налога на прибыль.

Председатель городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк отмечает, что на территории ряда предприятий «серого» пояса могут быть реализованы проекты создания креативных пространств. В качестве примера она приводит, в том числе, центр дизайна ArtPlay, открытый на территории бывшего Центрального конструкторского бюро машиностроения.

МНОГО СОБСТВЕННИКОВ И СПАСАТЕЛЬНЫЙ КУРТ

Реализация проектов в сфере редевелопмента, особенно если говорить о редевелопменте территорий, относящихся к «серому» поясу, связана с рядом дополнительных сложностей для инвестора. Одним из основных препятствий для развития «серого» пояса традиционно является наличие большого числа правообладателей в границах одной территории с противоположными интересами, говорит руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП в Петербурге адвоката бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ольга Мищенко.

Определенные надежды по решению подобных проблем в настоящее время возлагаются на институт комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ), который появился в градостроительном законодательстве в этом году. «Именно КУРТ может стать действенным инструментом в борьбе с „серым“ поясом, а также дать импульс в развитии иных депрессивных территорий, поскольку позволяет аккумулировать возможности нескольких правообладателей и публичного субъекта в рамках одного проекта по развитию уже застроенной территории», — отмечает эксперт. Кроме того, градостроительным законодательством в рамках данного института предусмотрен ряд революционных мер вплоть до возможности изъятия земельных

они быстро реагируют на запросы бизнеса, не зависят от лимитов финансирования, которые зачастую ограничивают работу филиалов московских банков», — говорит господин Гирдин.

Многие бизнесмены и банкиры в Петербурге знакомы друг с другом лично и могут обсуждать финансовые условия индивидуально. Предприниматели знают, что в локальном банке они быстрее получат финансовую поддержку, нежели в филиале московского банка, которым может руководить банкир из столицы или из ре-



ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРЕПЯТВИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ «СЕРОГО» ПОЯСА ТРАДИЦИОННО ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ БОЛЬШОГО ЧИСЛА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В ГРАНИЦАХ ОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ С ПРОТИВОПОЛОЖНЫМИ ИНТЕРЕСАМИ

участков и объектов недвижимости у частных собственников, которые не готовы развивать территории.

На основании ПЗЗ в Петербурге к зонам КУРТ сейчас отнесены, в частности, территория так называемого Французского ковша, территория завода «Красный треугольник», а также территория во Фрунзенском районе, ограниченная Боровой и Камчатской улицами и Лиговским проспектом. Госпожа Мищенко подчеркивает, что для полноценного редевелопмента ключевым фактором является активное участие в данном процессе городских властей, которые будут задавать вектор реализации отдельных проектов, а наиболее действенные инструменты по реализации КУРТ находятся именно в руках городских властей.

Наличие нескольких собственников на промышленной территории является одним из препятствий для реализации проектов редевелопмента, согласна с ней партнер и руководитель практики «Недвижимость и строительство» юрфирмы Vogenius Майя Петрова: переговорный процесс с ними может быть очень растянут во времени, либо может привести к существенному повышению бюджета на реализацию проекта из-за необходимости выплатить повышенную компенсацию за освобождение территории. Тем не менее с введением последних поправок в Градостроительный кодекс РФ в части, касающейся процедуры изъятия земель для редевелопмента, проекты действительно могут быть реализованы быстрее.

гидионов, отмечает господин Гирдин. Местные банки, подчеркивает он, конкурируют с федеральными кредитными организациями в скорости, поэтому на их стороне оперативное принятие решений по любым вопросам для реального бизнеса. При этом преимущественно это работа со средними и малыми предприятиями, которым как раз не всегда удается пробиться в крупные московские банки. Основная потребность со стороны таких клиентов — это кредитование, и ее вполне способны удовлетворить местные банки: бизне-

В первую очередь, считает эксперт, редевелопмент следует проводить в центральных районах Петербурга, где наличие действующих производств уже давно не вписывается в урбанистическую и экологическую среду, а также в образ жизни горожан и гостей города.

СОХРАНЕНИЕ И ПОДГОТОВКА

Даже если на промышленной территории, выбранной под редевелопмент, нет действующего предприятия, которое надо перебазировать в иное место, предварительно подобрав подходящий участок и построив там новые производственные мощности, то в любом случае, в проекте должна быть проведена предварительная подготовка, говорит госпожа Петрова: выявлены все ограничения и обременения, урегулированы имущественно-правовые вопросы с собственниками территории, решен вопрос с экологическим загрязнением территории, подготовлена необходимая градостроительная документация и проведены публичные слушания. «Такая предварительная подготовка может занимать несколько лет до начала стадии проектирования. Более того, это существенные дополнительные затраты для инвесторов», — отмечает она.

Среди возможных обременений в рамках проекта может быть необходимость сохранения объектов промышленной архитектуры, которые представляют историческую ценность и не могут быть снесены или существенно видоизменены в силу требований охранного законодательства, и это серьезно влияет на экономику проекта в целом, соглашается Ольга Мищенко. «В связи с этим немаловажной задачей является проработка на региональном уровне льгот, в частности налоговых и арендных, которые позволят сделать такие проекты более привлекательными с финансовой точки зрения», — считает она.

По мнению госпожи Петровой, в первую очередь промышленные зоны в центре города интересны девелоперам, ведущим жилищные и смешанные проекты: жилье, апартаменты, бизнес-центры и торговые объекты, многофункциональные комплексы. Это могут быть как крупные российские, так и иностранные девелоперы. Если территории сложны для редевелопмента, инвесторы и девелоперы могут объединяться между собой или с собственниками промышленных предприятий.

Этот тренд, отмечает она, тем более стал актуален в период санкций и дороговизны российского банковского финансирования для такого рода проектов. Практика реализации процесса редевелопмента до настоящего времени показала, что такие проекты в большинстве случаев реализуются частными инвесторами и девелоперами, а не государством, включая компании с государственным участием.

су, как правило, нужны кредиты от 50 до 500 млн рублей, а чтобы обеспечить такое финансирование, банку совсем не обязательно входить в первую сотню.

Крупные же компании, которые обычно работают с крупными же финансовыми структурами, могут обслуживать в небольших локальных банках свои дочерние структуры и подразделения.

Тем не менее, соглашается господин Гирдин со своим коллегой из Международного банка Санкт-Петербурга, небольшим банкам все сложнее выполнять нормативы

«Думаю, все девелоперское сообщество поддержало бы идею введения реально работающих льгот для ускорения процесса редевелопмента, а также снятия административных барьеров и устранения сложностей с подключением к инженерной инфраструктуре. Правда, с ужесточением требований к застройщикам, введенных федеральным законом 214 „О долевом участии в строительстве“, представляется, что процесс редевелопмента не будет происходить теми темпами, которые планировались до 2017 года», — говорит она.

По мнению эксперта, для гармонизации и прояснения требований к застройщикам на федеральном уровне необходима новая законодательная инициатива, и власти Петербурга могли бы в этом вопросе оказать существенную помощь и поддержку строительному сообществу для устранения избыточных и невыполнимых требований к застройщикам, которые могут вообще стать стоп-фактором при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий.

ВРЕМЯ И ДЕНЬГИ

Оценить стоимость затрат на реновацию «серого» пояса Петербурга достаточно сложно даже самому профессиональному эксперту или группе экспертов, отмечает Майя Петрова. Для этого необходимо провести хотя бы предварительный анализ всех промышленных территорий, попадающих в «серый» пояс, на предмет их обременений и ограничений, многообразия форм собственности, загрязнений, рыночной стоимости объектов и имущественных прав, а также понимать стоимость затрат на перебазирование предприятий.

«Если пытаться оценивать время, необходимое для проведения реновации „серого“ пояса Петербурга, думаю, что при наличии политической воли и введения мер существенной государственной поддержки в части льгот как для перебазированных предприятий, так и для девелоперов и инвесторов, все равно можно говорить о нескольких десятках лет», — заключает она.

Ускорить процесс редевелопмента возможно при взаимном интересе государства и инвесторов, например, при создании со стороны государства определенных преференций для застройщиков, которые работают в «сером» поясе, соглашается с экспертами заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов. Такие преференции могут касаться строительства социальных объектов или налоговых отчислений. «Например, что касается ситуации со строительством социальной инфраструктуры, то сегодня легче и выгоднее провести реновацию старого социального объекта, чем построить его с нуля», — говорит господин Свинолобов. ■

Центробанка, поэтому приходится консолидироваться, искать средства для пополнения капитала. «Fitch (международное рейтинговое агентство. — BG) предсказывает, что на банковском рынке останется не более 200 игроков. Может быть, и так. Но, безусловно, все банки, которые смогут адаптироваться к новой политике Центробанка, будут устойчивыми к любым стрессам и смогут продолжать обслуживать сегмент среднего и малого бизнеса, который на деле является основой любого банковского бизнеса», — подчеркивает он. ■