

# ЛОСКУТНОЕ ОДЕЯЛО

«СЕРЫЙ» ПОЯС (ЕГО ЕЩЕ НАЗЫВАЮТ «РЖАВЫМ») — ЭТО ОКОЛО 130 ТЫС. ГА ПРОМЗОН В ОКОЛОЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ПЕТЕРБУРГА. ПЕРЕЕЗДУ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА СОВРЕМЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ ЗА ЧЕРТОЙ ГОРОДА МЕШАЮТ НЕХВАТКА ВНЯТНЫХ ПЛАНОВ РАЗВИТИЯ ГОРОДА И ПСИХОЛОГИЧЕСКАЯ НЕГОТОВНОСТЬ К ПЕРЕМЕНАМ. АННА СМИРНОВА

Под этим термином подразумевают территорию исторически сложившихся промышленных предприятий, которые возникли вдоль рек и Обводного канала в XIX веке в период промышленного роста. «Фактически „серый“ пояс представляет собой кольцо промышленных зон, нуждающихся в перестройке и передислокации. Такие территории расположены в 12 административных районах города, производственная деятельность ведется на 38% площадей, 30% приходится на грузовые и пассажирские перевозки, 10% — на производство портовых погрузочно-разгрузочных работ. Несмотря на свою эстетическую непривлекательность и текущую социально-экономическую отсталость, „серый“ пояс обеспечивает мощный резерв для реновации и градостроительных преобразований исторического центра», — уверен доцент кафедры муниципального и государственного управления РЭУ им. Плеханова Максим Соколов.

«„Серый“ пояс — это огромное лоскутное одеяло, на котором ведут деятельность как промышленные гиганты, так и мелкие предприятия, арендующие несколько сотен квадратных метров. По оценкам экспертов, только 5% этих площадей, то есть около 650 га, являются инвестиционно привлекательными для размещения новых производств», — говорит директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков.

**ИНТЕРЕСНЫЕ ЛОКАЦИИ** Территорий, которые входят в понятие «серый» пояс, в Петербурге несколько, объясняет председатель комитета по недвижимому имуществу петербургского отделения «Деловой России» Руслан Соешев. «Наиболее интересные места для работы девелоперов — локация от Обводного канала до станции метро „Волковская“ и от Невской губы до Невского района. Там располагается множество различных предприятий: химические, целлюлозные, фрезерные и прочие. По роду своей деятельности они обладают разными классами опасности. В связи с этим нельзя просто взять и перенести завод куда-то, а на его месте построить жилой комплекс. Например, после перенесения гальванических производств земельный участок необходимо продолжительное время готовить, прежде чем застроить. В Петроградском районе эта проблема стоит достаточно остро. Там, где раньше располагались предприятия, строят дома бизнес- и премиум-классов, которые „фонят“. Есть даже случаи онкозаболеваний. Конечно, есть различные

регламенты, но они зачастую не отвечают современным требованиям, предъявляемым к агломерациям», — рассказывает господин Соешев.

Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года «серый» пояс рассматривает как приоритетную территорию для преобразований. Генпланом установлены объемы сокращения общей площади территорий, занимаемых производственными объектами, инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям развития на 3,5–4 тыс. га.

В прошлом году комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) проводил конкурс концепций преобразования «серого» пояса. Речь шла о территории площадью около 4 тыс. га на западе от реки Екатерингофки и до Невы на востоке, от Обводного канала на севере и до кварталов жилых районов на юге. «Конечно, „серый“ пояс и все, что с ним связано, — это непростой вопрос, для решения которого требуется участие разных сторон», — говорили в прошлом году в КГА. — Мы в самом начале пути, это первый шаг к осмыслению проблематики. Мы приходим к пониманию того, что с данными территориями действительно надо что-то делать. Это первая попытка, и мы надеемся, что эти работы будут обладать интересными идеями, которые в дальнейшем найдут применение. Но пока преждевременно говорить о том, что есть конкретный план действий».

На запрос ВГ о судьбе о планах реновации «серого» пояса в КГА не ответили. Комитет по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПиСП) является координатором подготовки предложений по реновации «серого» пояса. Как сообщается на сайте КЭПиСП, губернатор Петербурга дал поручение провести инвентаризацию всех промзон города. Сведений о том, как идет инвентаризация, на сайте комитета нет, на вопросы ВГ в ведомстве не ответили.

**НЕХВАТКА ИНФОРМАЦИИ** В Петербурге процесс преобразования промышленных территорий весьма непрозрачен, говорит Алексей Фунтов, руководитель Единого инженерингового центра ФГИК «Размах». «У инвесторов нет достоверной информации о масштабах этого процесса, так как не ведется мониторинг состояния, потенциала предприятий в промзонах. Собственники и управленцы не стремятся



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

«СЕРЫЙ» ПОЯС — ЭТО ОГРОМНОЕ ЛОСКУТНОЕ ОДЕЯЛО, НА КОТОРОМ ВЕДУТ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КАК ПРОМЫШЛЕННЫЕ ГИГАНТЫ, ТАК И МЕЛКИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, АРЕНДУЮЩИЕ НЕСКОЛЬКО СОТЕН КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

афишировать реальное положение дел, поэтому представить себе объективную картину состояния той или иной территории весьма проблематично. А проблем на этих территориях достаточно. И первый из них — это недостаток исходных данных. Приведу пример. Мы работали на территории одного из промышленных предприятий советских лет постройки. Во время предварительных изысканий мы нашли 15 зданий и сооружений, которые не были указаны ни в одном техпаспорте, и в три раза больше инженерных сетей, чем полагал инвестор. И это не единственный сюрприз: на территории могут неожиданно обнаружиться исторические постройки, неразорвавшиеся снаряды времен Великой Отечественной, источники загрязнения грунта, излишне болотистая почва (мы же в Петербурге все-таки!). Да и сами конструкции могут оказаться гораздо слабее, чем предполагается изначально, а это может привести к неконтролируемому обрушению конструкций и несчастным случаям. Поэтому чем больше ресурсов и сил вложить в предварительные изыскания, тем больше шансов, что проект окажется рентабельным», — говорит господин Фунтов.

Для действующего предприятия есть свои сложности реновации, перечисляет он: недостаток промышленных площадок и промышленных парков для переезда, финансовые потери из-за остановки работы на период переезда, политика городских властей, которая направлена на сохранение источников пополнения бюджета в Петербурге, а не Ленинградской области.

Коммерческий директор A Plus Development Вячеслав Зелепуга замечает: предприятия зачастую арендуют площадки в старых заводах по крайне низкой ставке аренды — и новые объекты не могут быть построены, чтобы окупить данную ставку. «Если будут программы по дотированию арендной ставки или будут выделены земельные участки бесплатно под размещение данных производств с оплатой и подведением инженерных коммуникаций и частичной компенсацией капитальных затрат, тогда можно будет выйти на похожую экономику», — подсчитал господин Зелепуга.

**ДЕЛО В ПСИХОЛОГИИ** Главная сложность в переезде предприятий из зоны «серого» пояса психологического характера, полагает Александр Паршуков. «Зачем съезжать с насиженного места, если и так вроде бы все хорошо? При этом

многие предприятия имеют избыточные площади, которые влекут расходы на эксплуатацию, охрану, техническое обслуживание и прочее. Эти площади зачастую сдаются в аренду небольшим компаниям, которые далеко не всегда занимаются производственной деятельностью и тем более не всегда бережно относятся к помещениям, рассматривая их как временное размещение. А невостребованные площади просто пустуют. В итоге получается крайне непривлекательная картина. Разумеется, я сейчас говорю не обо всех предприятиях, базирующихся в центральных районах города, но таких непривлекательных промышленных кварталов много. Да, переезд — это не просто. Это затраты, это время, это возможные кадровые изменения. Переезд требует жесткого планирования, требует высокой квалификации при выборе новых технических решений, но это совершенно точно большой шаг компании в будущее. Завод в современном индустриальном парке — это отличная логистика, это новые помещения, новое оборудование, новые технологии, это возможность вывести бизнес на новый уровень, который позволит компании не только удерживать долю локального рынка, но и конкурировать с зарубежными производителями», — уверен господин Паршуков.

Реализация глобальных проектов требует баланса интересов городских властей, производственных компаний и девелоперов, что невозможно без политической воли и проработанной промышленной политики, согласен Максим Соколов. «При этом реконструкция промышленных территорий сегодня практически не связана с градостроительной политикой. Кто занимается частными компаниями со своими коммерческими интересами, тогда как промышленным предприятиям не хватает средств для переноса мощностей из „серого“ пояса при вынужденной остановке деятельности и, соответственно, потери части дохода, что приводит к росту числа банкротств. Для модернизации инфраструктуры промзон нужно от 3,2 до 11,6 млрд рублей. Как следствие, городские власти уповают на рост ГЧП-проектов, однако без четких правил и регламентов, облегчающих перевод предприятий на новые участки и согласование градостроительной документации, помощи города при строительстве инженерной и социальной инфраструктуры, а также налоговых льгот ждать роста инициативы инвесторов не приходится», — резюмирует он. ■