



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ»

БЕЗ ПРЕЕМСТВЕННОСТИ

Власти Петербурга более двух десятков лет говорят о необходимости проведения инвентаризации объектов «серого» пояса города. Данные, которые будут получены по результатам этой работы, по словам чиновников, и станут основой для разработки концепции программы редевелопмента промзон в центральных частях мегаполиса.

При этом чиновники не могут внятно назвать ни сроки проведения инвентаризации, ни затраты на ее выполнение — даже приблизительно. Злые языки утверждают, что на самом деле результаты такой работы регулярно появляются, но как только в городе меняется администрация, работы начинаются заново, преемственности в промышленной политике Северной столицы не наблюдается. Десять лет назад чиновники настаивали на том, что «серый» пояс необходимо осваивать, остатки промышленности выводить за КАД. Теперь городские власти твердят, что в городе промышленность должна остаться.

Оспаривать необходимость сохранения промышленного потенциала Петербурга не станет ни один здравомыслящий человек, однако для многих очевидно, что работающие производства в центре города — идея не самая лучшая. Но прикрываясь словами о необходимости сохранения промышленности, чиновники элементарно не хотят — не имеют политической воли — выводить из тени огромный пласт городской территории.

Сегодня, по некоторым оценкам, около трети земель Петербурга занято строениями промышленного назначения. Однако под промышленные цели многие здания не используются, где-то оборудованы склады низкого класса, где-то открыты бизнес-центры, рестораны, клубы, автосервисы. Структура собственников и арендаторов непрозрачна, а налоги идут мимо городской казны. Но властям проще твердить о необходимости сохранения городской промышленности, чем разгрести эти авгиевы конюшни «серой» экономики.

Рано или поздно стоимость земли станет настолько высокой, что даже сложные в плане обилия собственников куски промышленных территорий будут освоены и приведены в цивилизованный вид. Тогда-то, вероятно, и появятся готовая концепция редевелопмента промзон и цифры по инвентаризации городской промышленности. А успехи в этой работе чиновники зачислят себе в актив.

БУКСУЮЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

ВЛАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА УЖЕ ДВАДЦАТЬ ЛЕТ ГОВОРЯТ О НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПРОМЗОН, ОДНАКО ПОКА СКОЛЬКО-НИБУДЬ СЕРЬЕЗНЫХ ПОДВИЖЕК В ЭТОМ ВОПРОСЕ НЕ ПРОИЗОШЛО. КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ ДЕНИС КОЖИН ПЫТАЛСЯ РАЗОБРАТЬСЯ, НАСКОЛЬКО ЗНАЧИМА ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА «СЕРОГО» ПОЯСА ГОРОДА И ДЛЯ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ МЕГАПОЛИСА.

Общую площадь промзон в черте Петербурга оценивают в 13,5 тыс. га. Эксперты полагают, что затянуться процесс инвентаризации может еще на несколько десятков лет. «Все зависит от того, кто будет проводить инвентаризацию и каким образом. Инвентаризация эта нужна не столько для реновации „серого“ пояса, хотя для нее она будет ценным источником данных, сколько для получения объективной картины о налоговых сборах. Огромное количество объектов промышленного назначения используется не по прямому назначению, а как бизнес-центры, рестораны, клубы. Соответственно, налоги за такие помещения платятся по льготной ставке — в несколько раз ниже», — рассуждает директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев.

По мнению Бориса Мошенского, генерального директора компании Maris в ассоциации с CBRE, сейчас существует много факторов, которые тормозят процесс редевелопмента старых промышленных объектов. «Нет четкой федеральной и региональной законодательной базы, а постоянно меняющиеся правила и стратегии региональных и федеральных властей лишь увеличивают риски потенциальных инвесторов. Нет понимания того, как можно поменять функциональное назначение объекта или модернизировать здание в

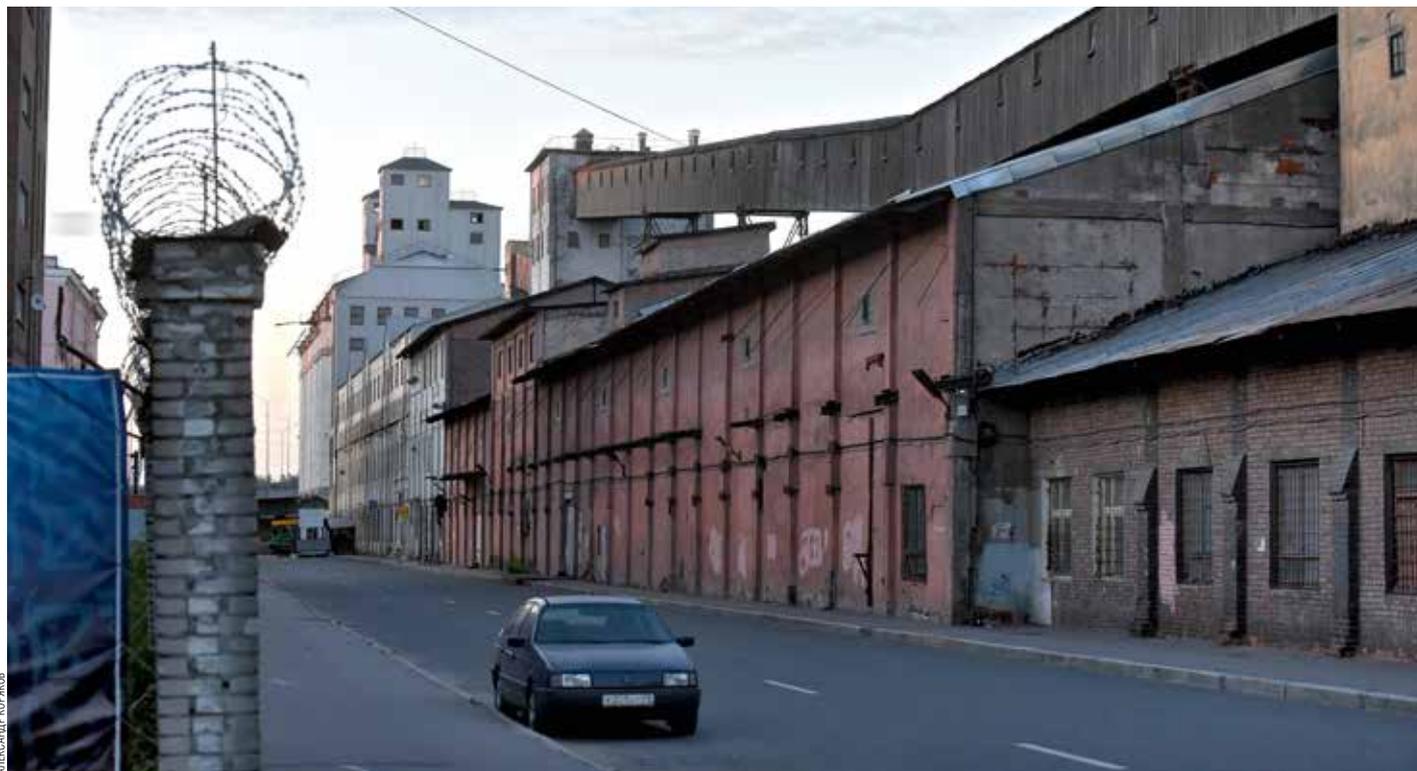
многофункциональный комплекс. Земля, на которой расположены заводы, чаще всего распродана нескольким компаниям, и, чтобы осуществить постройку нового или редевелопмент старого объекта, необходимо договориться с рядом собственников о продаже участков, что тоже вызывает много трудностей. В пример я всегда ставлю Лондон, который был индустриальным городом. На берегах Темзы, когда-то были расположены промышленные предприятия, а на сегодняшний момент эта территория претерпевает значительные изменения и становится чрезвычайно популярным и премиальным местом для жизни. И это результат работы многих десятилетий», — говорит он.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, говорит, что результаты такой работы периодически появляются в виде списков промышленных зон, промышленных территорий. «Но после смены администрации инвентаризация начинается заново. С учетом большого количества собственников в промышленном поясе Петербурга этот процесс действительно может продолжаться бесконечно. На процесс расселения „серого“ пояса эта деятельность не влияет, так как расселение происходит естественным путем за счет переезда отдельных предприятий и редевелопмента освободившихся территорий.

Этот процесс идет от наиболее ликвидных участков — около транспортных узлов, ключевых магистралей, постепенно продвигаясь в глубь территории. А также в случае наличия консолидированных в одних руках участков. Наиболее ярким примером является завод „Петмол“ на пересечении Московского проспекта и Обводного канала и последующий редевелопмент территории Измайловской перспективы», — говорит господин Фадеев.

Он полагает, что инвентаризация могла бы способствовать редевелопменту «серого» пояса, если бы государство выступило некоторым агентом по развитию территорий, способствуя объединению участков и реализации девелоперских проектов на них. «Однако для этого необходима единая и неизменная стратегия развития „серого“ пояса, а за последние пять лет концепция развития промышленности менялась от выноса за пределы города (2008 год) до сохранения промышленности в черте города (2014 год) и обратно (на настоящий момент)», — констатирует господин Фадеев.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Vesta, согласно с мнением коллеги: «Инвентаризация промзон в Петербурге идет уже давно, просто не совсем системно. Этим занимается ряд комитетов, ряд внешних коммерческих организаций. Стоить этот процесс в пол-



НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО С УЧЕТОМ БОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В ПРОМЫШЛЕННОМ ПОЯСЕ ПЕТЕРБУРГА ПРОЦЕСС ИНВЕНТАРИЗАЦИИ МОЖЕТ ПРОДОЛЖАТЬСЯ БЕСКОНЕЧНО