



Коммерсантъ

ПОСТРЕЛИЗ

18 августа 2017 года в Санкт-Петербурге состоялся бизнес-бранч для девелоперов «Застройка Санкт-Петербурга: преемственность и новаторство».

Что можно и что нельзя строить в центре Северной столицы? Готовы ли банки финансировать реконструкцию исторических зданий? Какие новые форматы жилья нужны городу? И действительно ли новаторство является традицией петербургского градостроительства? Эти и другие вопросы обсуждались на бизнес-бранче, организованном издательским домом «Коммерсантъ», в ресторане «Палкинъ» на Невском проспекте, в центре Северной столицы.

Строителей беспокоит, что законодательство, определяющее правила игры на строительном рынке, меняется слишком часто, а административные барьеры растут, с этого начал свое выступление **Алексей Белоусов**, генеральный директор «Объединения строителей Санкт-Петербурга». «Назову цифры, которые всех пугают, но тем не менее на согласование проектной документации и получение разрешения на строительство уходит порядка четырех лет, и за это время закон может поменяться не один раз. И каждый раз строители вынуждены менять документацию, менять проекты. Это сдерживает естественное развитие города», — заключил он.

Участники бранча обсудили проблемы сохранения и реконструкции исторического центра Петербурга. Главный архитектор Санкт-Петербурга **Владимир Григорьев** так сформулировал свою позицию: «Наша стратегия — это сохранение центра, развитие центра, причем развитие через сохранение и сохранение через развитие». Однако это не простой процесс. «Катастрофы, на мой взгляд, пока не происходит, хотя несколько сот зданий стоят расселенными, и инвесторы их не берут. Почему они их не берут — я не понимаю», — признался главный архитектор.

Отчасти на этот вопрос ответил **Дмитрий Шицле**, управляющий директор компании VIYM: «Построить новое здание в чистом поле — это дешевле, чем реконструировать историческое здание в центре Петербурга. Но с этим в принципе инвесторы готовы мириться, потому что исторические здания, как правило, находятся в очень привлекательных местах, а это рождает и коммерческую привлекательность. То, с чем сложно мириться инвесторам, — это функциональные ограничения, которые несет в себе охранный грамота. Они могут быть настолько жесткие, что коммерческая стоимость этого здания существенно уменьшается».

Другая проблема — сложности с получением проектного финансирования для проведения реконструкции. «Когда оценивается реконструируемое здание как объект залога, первый вопрос у банка: как можно будет его реализовать в случае, если застройщик, девелопер потерпит убытки или, например, дойдет до стадии банкротства? Это довольно-таки сложно, и на самом деле практически на 100% всё упирается в это. Проще построить заново, чем получить объект реконструкции в залог», — прокомментировала **Мария Батталова**, и. о. управляющего филиалом Абсолют-банка в Санкт-Петербурге.

Но в любом городе надо не только поддерживать историческую среду, но и создавать новое. Участники бранча обсудили два знаковых, новаторских объекта двух столиц — офисный небоскреб «Лахта Центр» в Петербурге и высотный жилой комплекс «Нескучный Home&Spa» в Москве.

«Новаторство — это петербургская традиция,— констатировал исполнительный директор МФК «Лахта Центр» **Александр Бобков.**— Петербург создавался и строился как некий протест, как новаторство для России начала XVIII века. И поэтому мы считаем, что действительно продолжаем те традиции, которые были заложены основателем города и его последователями».

«Мы строим «Нескучный» рядом со старой, классической Москвой, но все же за пределами Третьего кольца. Поэтому нам позволена была такая высотность — до 100 этажей, это будет самое высокое жилое здание в Москве,— отметила **Юлия Царан,** коммерческий директор Gorn Development.— Что же касается центра Москвы, то сейчас там идет реновация транспортных зон. Мы думаем о транспортной доступности для пешеходов и выводе автомобилей за пределы центра. Но забываем о том, что 40% рабочих мест расположены в центре. И всего лишь 8% там жилья. Соответственно, люди всё равно будут стремиться жить в центре, но у них не будет такой возможности, потому что туда невозможно теперь доехать.

Соответственно, строя сейчас жилье в центре Москвы, ты просто не знаешь, кого туда поселишь, и кто туда доедет».

В завершение участники бранча согласились с тем, что, несмотря на проблемы с законодательством, административными барьерами и финансированием, все продолжается: и строительство, и реконструкция, и жизнь.



Коммерсантъ