



ЕВГЕНИЙ ПАСЕРЕНКО

ОПРЕДЕЛЕННЫЕ НАДЕЖДЫ ПО ПРЕОБРАЗОВАНИЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ УЧАСТНИКИ КРУГЛОГО СТОЛА СВЯЗЫВАЮТ С МЕХАНИЗМОМ КОМПЛЕКСНОГО УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КУРТ), КОТОРЫЙ БЫЛ ЗАКРЕПЛЕН В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В ЭТОМ ГОДУ

Городские власти не первый год говорят о необходимости реновации промышленных зон в центре Петербурга, однако проекты преобразования «серого» пояса, как правило, носят точечный характер и не дают ответа на вопрос о том, как эти территории будут развиваться в долгосрочной перспективе. Сдвинуть ситуацию с мертвой точки в Смольном рассчитывают с помощью инвентаризации промышленных зон и оценки их налоговой отдачи. Предполагается, что результаты этой работы найдут отражение в обновленной версии стратегии социально-экономического развития города до 2035 года.

БЕЗ РЕСУРСОВ На пути преобразования «серого» пояса по-прежнему остается ряд препятствий. Председатель комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев связывает медленное развитие «серого» пояса с отсутствием необходимых инструментов. «15–20 лет назад, когда возникали агентства территориального развития, это было очень модно и соответствовало европейскому опыту. Но у нас эти агентства практически не сработали», — отмечает он.

Глава комитета по промышленной политике и инновациям (КППИ) Санкт-Петербурга Максим Мейксин, в свою очередь, обращает внимание на наличие пробелов в законодательстве. «Законодательно нет такого понятия, как, условно говоря, ТСЖ промпредприятий. Когда есть такая форма, можно управлять территориями через создание управляющей компании и передачу ей на баланс существующего хозяйства с соответствующими бюджетными отчислениями на поддержание инфраструктуры. Но такой формы нет, а реально обязать войти предприятие в некую управляющую компанию достаточно сложно», — пояснил он. Чтобы этот механизм заработал, необходимо законодательно предусмотреть определенные организационные и финансовые условия для создания управляющих компаний, подчеркнул глава КППИ.

В текущей ситуации нет ни законодательства, ни человеческих ресурсов, развил эту мысль исполнительный директор НП «Промышленная зона „Обухово“» Сергей Каравашкин. По его словам в текущей ситуации задача по инвентаризации промзон недостижима. «Сегодня промышленные зоны не промышленные, а много-

функциональные нежилые зоны. Там все: и склады, и логистика, и офисы, и производства. И какая в итоге информация поступит в комитеты по градостроительству и стратегической политике, чтобы они выложили ее генплан и стратегию, неизвестно», — высказал опасения эксперт.

Впрочем, аренда помещений в «сером» поясе зачастую является для бизнеса вынужденным вариантом. Поскольку в Петербурге отсутствуют хорошие помещения площадью 1,5–2 тыс. кв. м, то малые производственные предприятия вынуждены арендовать помещения класса С в старых промзонах, объяснил директор по развитию ООО «Шафт» Евгений Богданов. «Единственным вариантом получить качественное помещение с хорошей теплоизоляцией и эффективной планировкой является строительство его с нуля. Но при поиске и покупке участка и проведении сетей отсутствует возможность контролировать сроки строительства, что осложняет реализацию таких проектов», — отметил он.

Определенные надежды по преобразованию промышленных территорий эксперты связывают с механизмом комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ), который был закреплён в федеральном законодательстве в этом году. В отличие от комплексного освоения территорий, механизм КУРТ позволяет реализовывать проекты на частных землях и по инициативе самих правообладателей, пояснил старший юрист Dentons Таир Сулейманов. Также в числе преимуществ инструмента юрист назвал упрощенную процедуру разработки и одобрения проектов планировки и межевания территорий и возможность договориться с городом по инфраструктурным обязательствам.

СПРОС РОЖДАЕТ ПЕРЕДВИЖЕНИЕ Альтернативой «серому» поясу для промышленников является размещение производств в индустриальных парках. В последнее время участники рынка фиксируют оживление спроса на промышленные площадки со стороны резидентов. «В 2017 году спрос вырос в разы к 2016 году и не только количественно, но и качественно. Если в 2016 году компании просто приходили спросить, сколько стоит земля, то в 2017 году мы ведем переговоры о конкретных параметрах размещения предприятий в нашем индустриальном парке», — рассказал директор по инве-

БЕГ С ПРЕПЯТСТВИЯМИ ЧЕРЕЗ «СЕРЫЙ» ПОЯС

ДЛЯ РЯДА ПЕТЕРБУРГСКИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ АКТУАЛЬНОЙ ДИЛЕММА: СОХРАНЯТЬ ПРОИЗВОДСТВО В ЧЕРТЕ ГОРОДА ИЛИ ПЕРЕНОСИТЬ ЕГО НА ОКРАИНУ. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ КАЖДОЙ ИЗ ЭТИХ МОДЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ СТАЛИ ТЕМОЙ ОБСУЖДЕНИЯ КРУГЛОГО СТОЛА «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ: РАЗВОРОТ К РОСТУ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВ», ОРГАНИЗОВАННОГО ИД «КОММЕРСАНТЪ». КОНСТАНТИН КУРКИН

стициям компании «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков. «Если говорить о прошлом годе, то спроса фактически не было как в Питере и Москве, так и в других регионах. В этом году у нас уже есть контракт по строительству нового мебельного производства в Ленинградской области, есть контракты и в Петербурге», — подтвердил коммерческий директор A Plus Development Вячеслав Зелепуга.

Предложение на рынке индустриальных парков также увеличивается. Как отмечает руководитель проектов международного сотрудничества и внешних коммуникаций Ассоциации индустриальных парков Яна Лелес, в последние пять лет количество индустриальных парков выросло в несколько раз. «Brownfield — одна из наиболее интересных сейчас площадок, поскольку если смотреть структуру спроса, то от инвесторов очень много запросов на аренду. Также очень много запросов на небольшие помещения от 0,5 до 2,5 тыс. кв. м», — отметила она.

Основными преимуществами индустриальных парков, по словам господина Паршукова, являются минимизация рисков и сокращение сроков по девелоперской фазе, которая наименее понятна для производителей предприятий. Заместитель генерального директора по экономике и финансам ГК «Севкабель» Сергей Ярмилко относит к числу плюсов размещения производства в индустриальном парке готовую инфраструктуру (в прошлом году предприятие подписало соглашение с АО «ВТБ Девелопмент» о создании кабельного производства в индустриальном парке «Марьино»). «Это как приехать в апартаменты, где ты не должен думать, как будешь себя обеспечивать, а должен думать о том, чем будешь заниматься», — пояснил он.

Однако, как показала дискуссия, с этой логикой согласны далеко не все участники рынка. По мнению господина Богданова, приобретение площадки в индустриальном парке является дорогим удовольствием: «В условиях затрудненного доступа к рыночному фондированию собственникам необходимо будет финансировать такой проект из своего кармана, что довольно рискованно в текущей нестабильной ситуации».

«Для нашего предприятия очень важна база людей, которые работают. У нас очень специфические профессии, которым обучаются только на производстве, поэтому в области мы их не найдем», —

обозначил другой аспект проблемы директор фабрики «Петролоход» Андрей Скоробогатов.

Гендиректор НПО по переработке пластмасс имени «Комсомольской правды» Сергей Цыбуков добавил, что в нынешних условиях нет отраслей, которые готовы инвестировать в новое создание производств: «Оборонные предприятия сокращают военную составляющую, а все остальные отрасли настолько низкомаржинальны, что строительство больших заводов нерентабельно для всех, кроме больших корпораций, работающих на глобальном рынке. Поэтому основная проблема в том, что мы не создаем новых отраслей, а уже дальше вопрос финансирования и инфраструктуры».

ПАРКОВКА МЕЖДУНАРОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Как отметил Александр Паршуков, в настоящий момент речь идет не столько о переезде из центра города действующих предприятий, сколько о приходе в город новых промышленных инвесторов. По большей части это либо международные компании, либо российские компании, имеющие международных партнеров и работающие по их технологиям, уточнил он.

Правда, для того чтобы работать с международными корпорациями, необходимо отвечать их производственным стандартам. Как пояснил руководитель направления по работе с органами власти в Московском и Северо-Западном регионах компании «Coca-Cola HBC Россия» Игорь Наймушин, для компании важно соответствовать не только критериям российского и петербургского законодательства, но и внутренним требованиям системы Coca-Cola. «Завод в Петербурге занял первое место по таким показателям, как качество выпускаемой продукции, энергоэффективность, затраты воды. Мы продолжаем инвестировать в повышение эффективности производства», — пояснил топ-менеджер.

Международные компании предпочитают строить предприятия с чистого листа, потому что понимают, что это дешевле и быстрее, чем перестраивать существующие, отметил директор по закупкам Wrigley Алексей Жуков. Индустриальные парки больше подходят для средних компаний, которым важная синергия, тогда как для крупных проектов более привлекателен greenfield, добавил он. ■