

[Город](#) [Строительство](#) [Недвижимость](#)

05.04.2021 12:18

7

Завод, уступи место. Как застраивать серый пояс, чтобы потом не было мучительно больно

Редевелопмент промзон в Петербурге идет бессистемно. Самые привлекательные участки тут же застраиваются жильем, так как это наиболее выгодно. В будущем это может привести к дисбалансу и появлению новых спальных районов.



Фото: Михаил Огнев / «Фонтанка.ру»

 [Поделиться](#)

Жилье на месте серого пояса надо разбавлять зеленью, рабочими местами и общественными пространствами, проводить дороги — уверены эксперты. Но платить за это мало кто готов, так как проекты редевелопмента и без того дорогие и долгие. Как избежать ошибок при такой застройке и почему в сером поясе сложно работать, рассказали участники круглого стола «Фонтанки».

Процесс идет?

Большая часть городских промзон — территория так называемого серого пояса — уже включены в процесс редевелопмента, который в последние годы развивается все более высокими темпами, отметил **генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов**. На

других участках процесс протекает по-разному. По словам **заместителя генерального директора по градостроительной деятельности ООО «Институт Территориального Развития»**

Владимира Аврутина, лучше всего ситуация там, где удастся консолидировать активы

многочисленных собственников (а раздробленность характерна для подобных территорий), а также в районах выгодно расположенных промзон: например, примыкающих к воде.

— Еще в советское время была программа по выводу порядка 250 промпредприятий из центра — наметили площадки для выноса, сроки, деньги. Но за годы реализации генплана из 250 вывели пять, — сообщил **Аврутин**. — Получается, что даже в условиях плановой экономики такой централизованный административный подход не работает, а в условиях рыночной — и подавно. Городские власти должны научиться действовать в этих условиях по-новому: не убеждать промышленность переезжать «уговорами», предоставлением участков и т. д., а сформировать такие градостроительные, налоговые и иные условия которые бы сами способствовали повышению эффективности использования территорий города, в том числе т. н. серого пояса.

В редевелопмент в первую очередь вовлечены земли с высокой добавленной стоимостью — с хорошей локацией, транспортной доступностью, с готовыми выезжать предприятиями, отметил **заместитель председателя правления «Охта Групп» Дмитрий Киселев**.

— Наверное, у этого процесса не будет никаких четких и общих правил, да они здесь и не нужны, — заявил он. — Владельцев частных земель и сами предприятия можно подталкивать к этому процессу с двух сторон: например, налоговыми рычагами. Хоть процесс и постепенный, он будет только ускоряться, потому что у девелоперов на рынке появились деньги, многие из них хотят пополнять земельные банки, но пока нечем.

А директор по инвестициям компании «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков считает, что глобально переезд еще даже не начинался — сейчас освоение серого пояса больше похоже на лоскутное одеяло. По его словам, мы всего лишь видим где-то добровольный, где-то вынужденный переезд заводов с наиболее интересных площадок. И если дальше все будет идти в том же духе, с промышленным функционалом постепенно будут оставаться всё менее привлекательные участки.

— Нет и глобального запроса со стороны промпредприятий на то, чтобы покинуть центр города, — продолжил **Паршуков**. — Непрерывный производственный процесс, в том числе по госконтрактам, на крупных предприятиях плохо совместим с переездом. Малым же предприятиям, как правило, не хватает на этот шаг средств. Если судить по запросам в наш индустриальный парк «Марьино», к смене дислокации готовы в основном небольшие, но динамично развивающиеся компании, арендующие площади в сером поясе либо владеющие ими. Расширяться они не могут по физическим причинам (нет свободных площадей) либо их не устраивают условия аренды, и они хотят найти более удобное место. Остаться в сером поясе для таких компаний означает остановить развитие бизнеса и резко сдать позиции в конкурентной борьбе. А переезд в новое специально построенное под них здание, напротив, даёт шанс сделать резкий шаг вперёд. Но не у всех есть деньги, чтобы построить или приобрести необходимый объект. Так что пока существенного потока предприятий из центра города в сторону КАД нет.

Перевес в сторону жилья

Жилая функция — наиболее прибыльная для застройки бывших промтерриторий. Почти все заинтересованные девелоперы хотят строить именно жилье. Коммерческая же недвижимость появляется там, где есть объекты культурного наследия и исторические здания, которые нельзя сносить и сложно приспособить.

— Если есть возможность построить больше квадратных метров — девелоперы это делают, ведь

коммерческие организации должны получать прибыль, — пояснил **Дмитрий Киселев**. — Если лендлорд просит много за участок, а построить там можно мало, сделка становится невыгодной.

Для получения прибыли девелопер может либо построить плотнее и продать жилье дешевле, или продавать дороже объекты более высокого класса, низкой этажности и плотности. При этом места для высококласных комфортных проектов в центре все меньше.

— Поэтому — с точки зрения девелопера, конечно, — выгоднее строить больше там, где можно, — продолжил **Киселев**. — Ограничить этот процесс могут только его представления о качестве и эстетике. Конечно, рынок меняется и подталкивает нас к менее плотной застройке, но и городские власти должны как-то регулировать этот процесс. Эта вечная борьба между «жадными» девелоперами, стремящимися к прибыли, и «злыми» властями с их ограничениями — не только петербургская проблема: в крупных городах мира происходит то же самое — это касается и гринфилда, и браунфилда, и редевелопмента.

Владимир Аврутин выделил несколько важных проблем планирования застройки промышленного пояса: необходимость создания там магистралей для связи центра и периферии, а также озелененных территорий общего пользования, которых на территории промышленных предприятий, естественно, нет. Причем это должны быть не только маленькие скверики, зажатые со всех сторон жилой застройкой, но и полноценные парки.

— Но основная проблема этих территорий — ее потенциальная монофункциональность, — отметил **Аврутин**. — В соответствии с Генпланом города и Правилами землепользования и застройки значительная часть серого пояса — это зона общественно-деловой застройки. Но по факту все застройщики хотят строить там только жилье, которое заполняет практически всю территорию освобождающуюся после вывода (или закрытия) промышленных предприятий. Общественно-деловой функции там почти нет — разве что садики и школы и встроенные коммерческие объекты обслуживания. На мой взгляд, это одна из основных проблем, которую городу надо осознать и найти способ ее решения. Иначе вокруг центра вырастет сплошной жилой пояс: еще одно Купчино, хоть и с застройкой более высокого класса. Городские власти сегодня занимают слабую позицию в этом отношении, и результат мы все можем видеть на практике. Для решения этой проблемы можно было бы, например, ограничить в общественно-деловой зоне долю жилой застройки 20–30 процентами. Могут быть и иные способы регулирования. Главное при этом найти баланс между желанием сформировать комфортную устойчивую городскую среду и риском торможения инвестиционного процесса и даже полного исключения некоторых территорий из оборота просто потому, что развивать их будет невыгодно.

Решение всех этих проблем серого пояса стоит денег, считает **Александр Паршуков**. Надо грамотно распланировать большую территорию в сотни и даже тысячи гектаров, определить необходимый городу объем инфраструктуры всех видов, зарезервировать под неё землю; определить соотношение жилой, деловой, промышленной и коммерческой функции; разработать соответствующую градостроительную документацию, а потом уже продавать участки девелоперам для освоения. При этом цена земли и обязательства девелопера должны зависеть от функционала участка.

— Проблема в том, что за дороги и парки никто из девелоперов платить не будет — за это должно платить государство. Иначе после застройки всей территории жильем проложить дороги будет уже практически невозможно — и то, что должно быть первичным и обеспечивать комфорт горожан, будет строиться по остаточному принципу.

Параллельно с процессом планирования будущего использования территорий нужно освобождать центр города от заводов, сопровождая процесс их переезда. Чтобы предприятия покидали

привычные места, нужны инженерно подготовленные территории вблизи КАД. Земельные участки им должны предоставлять на специальных условиях — плюс должны быть программы помощи переезжающим из центра предприятиям. Но ни на помощь, ни на участки денег у города нет, и вряд ли они появятся в ближайшей перспективе. При этом подготовленных промышленных территорий у КАД сейчас мало, и всё это частные владения. Поэтому, скорее всего, наиболее активные девелоперы будут постепенно застраивать самые перспективные места для жилой застройки, а менее привлекательные участки зависнут в ожидании государственного софинансирования.

С культурным подтекстом

Что же должно появиться в сером поясе кроме жилья? Мировой опыт освоения промзон показывает, что функция искусства, арт-кластеров стала очень популярна для подобных мест. Но и тут все не так просто.

Как пояснил **Владимир Аврутин**, арт-пространства создаются в зданиях-памятниках, которых много на территории исторических промышленных предприятий. Сперва обычно пытаются приспособить такие здания под садики или школу. Если не получается, то следующий этап — всевозможный «арт». «Понятно, что памятники сложно приспособить под типовую функцию, но можно с их помощью создать якорь для привлечения людей и вдохнуть новую жизнь в зачастую довольно депрессивные территории», — комментирует он.

— Арт-пространство это в принципе убыточная, неприбыльная вещь, — полагает **Дмитрий Киселев**. — Надо четко понимать, что это какое-то временное явление — как на «Севкабеле», где авторам надо поставить памятник за то, что они малыми силами, временно, в плохой локации с плохой транспортной доступностью и при плохой парковке сделали суперпроект. Или Новая Голландия: она никогда не окупится, но спасибо Абрамовичу за этот пример благотворительности. В принципе, арт-пространство — это модная фишка, но она может работать с точки зрения коммерческой выгоды только как составной элемент чего-то большего. Например, большой бывший завод, часть которого отдана под арт-пространства. На оставшихся площадях возрастает арендная ставка, потому что творческий кластер генерирует людской поток. Кроме того, такой формат позволяет быстро ввести в оборот какую-то территорию при минимальных инвестициях. Но это явление временное.

— В целом же то, что арт-пространство — чудесная фишка, которая вытянет на себе все памятники, — это миф, — продолжил **Дмитрий Киселев**. — Давайте представим, что все мы дружно перестали ездить зимой кататься на лыжах, не ездим летом на дачу, и все пять миллионов петербуржцев ходят после работы не в торговые центры, а в арт-пространства. Даже при этом условии весь «серый пояс», если его целиком превратить в арт-пространство, мы заполнить не сможем. Это лишь добавочный элемент, но на него нельзя рассчитывать, как на панацею.

— Коммерческая недвижимость менее выгодна, чем жилье, но даже если и выбирать этот формат на местах промпредприятий, то какой именно? — задался вопросом **Александр Паршуков**. — Рынок торговых центров насыщен, будущее офисов туманно, так как сейчас меняется взгляд на рабочие процессы в целом в связи с переходом на удаленную работу — и это неизбежно скажется на структуре этого рынка. Сейчас много говорят о гибких офисах, используемых при гибридном формате работы: сотрудники выходят на работу в офлайне по необходимости, заранее бронируя места, которых меньше чем самих сотрудников. Склады тоже меняются — развиваются так называемые склады последней мили, которые займут своё место в центре города и жилых районах. Это позволит сократить время доставки товаров. Гостиницы как формат тоже в ближайшее время вряд ли будут развиваться, поэтому остается только жилье.

По мнению **Владимира Аврутина**, есть несколько функций, которые было бы целесообразно разместить рядом с центром. Первое — высшее образование. Много говорится в последнее время

о переезде университетов на окраины, но эксперт уверен, что вынос университетского образования за пределы центра — это потеря для города, профессуры и студентов.

— Второе — медицинские центры, — сказал он. — В условиях пандемии их актуальность многократно возросла. На территориях серого пояса они были бы удобно расположены для значительной части населения города. Но в сегодняшних условиях быстрее и выгоднее разместить новые медицинские центры в пригородах Санкт-Петербурга.

Еще всем нашим музеям надо где-то размещать и выставлять запасники — но не на окраине же. Так что промпояс — как раз лучшее место для размещения подобных функций — да, пусть будет жилье. Но оно должно быть органичной частью разнообразной общественно-деловой функции: офисы, медицинские центры, театры, музеи, выставочные залы, образовательные центры и т. д.

Как работать в промзоне

Много девелоперов с опытом строительства в чистом поле приходят в промпояс, не понимая особенностей территории. Здесь масса специфических проблем, а сроки реализации проектов гораздо дольше. Надо либо научиться работать, либо пригласить консультантов.

— Промзона промзоне рознь, — уточнил **Дмитрий Киселев**. — Один наш проект создан на месте бывшей овощебазы, другой — витаминного завода. Эти участки ближе к центру, с инженерными коммуникациями, — и это их преимущество. Совсем другое — наши проекты типа «Скорохода», где на территории около 70 процентов объектов культурного наследия, а остальное — исторические здания. И это еще хуже. Для объектов наследия есть хотя бы исключения из нормативов, а с историческим строением ничего не сделать: исключений для него нет. Поэтому надо с этим смириться и, в первую очередь, работать с охраной памятников — не достраивать там, где нельзя, в борьбе за лишние 2 000 кв. м. Лучше отремонтировать здание, получить меньше денег, но сделать быстрее — и тогда рентабельность будет выше.

— Первое, о чем надо задуматься девелоперу при выходе в промзону, — правовой статус, — добавил **Владимир Аврутин**. — Допустим, инвестор хочет разместить на участке жилую застройку. Прежде всего надо понять, возможно ли это в соответствии с генпланом города и ПЗЗ. Если да, то хорошо, если нет — то необходимо инициировать внесение изменений в ПЗЗ, а чаще всего — и в Генплан. А это, даже при положительном решении, плюс два-три года к срокам проекта. Второе, что стоит учесть, — историко-культурные ограничения, третье — возможность обеспечения жилой застройки детскими садами и школами. Кроме того, городские нормативы требуют наличия определенной плотности улично-дорожной сети, которой во многих случаях недостаточно. Очень остро стоит тема инженерной инфраструктуры. С одной стороны, раз здесь раньше было производство, она вроде бы как есть. Но, с другой, оказывается: она настолько изношена, что можно считать, что ее нет. Таким образом, для успешной реализации проектов на территории серого пояса необходимо учитывать массу специфических факторов, понимать и грамотно оценивать риски проекта. Поэтому мы всегда советуем инвесторам провести детальный градостроительный анализ участка до его приобретения. Но многие, к сожалению, этого не делают и выясняют все эти и другие проблемы уже в процессе реализации проекта.

Алексей Белоусов отметил, что именно под жилую застройку подходят далеко не все земли серого пояса.

— Так, большие сложности могут возникнуть у застройщика, если на этом месте размещалось вредное производство, — пояснил он. — Очень трудно будет строителям, если потенциальная земля для редевелопмента принадлежит отдельными мелкими частями десяткам собственников. Такие промзоны сегодня есть — например, территории бывших заводов — и похожи они на лоскутное

одеяло. Договориться с владельцами всех этих «лоскутов» трудно, хотя, возможно, в будущем подобную проблему поможет хотя бы частично решить проект федерального закона о реновации.

Александр Паршуков добавил, что, работая на месте «грязных» производств, придется вложить много средств в рекультивацию грунта. А если добавить сюда долгую работу со множеством мелких собственников участка, получится, что нужен огромный финансовый ресурс на длительный срок. Не у всех есть деньги на такие капиталоемкие проекты и желание замораживать деньги на длительный срок.

Владимир Аврутин возразил: по его словам, проблема финансов тут далеко не на первом месте, и деньги у девелоперов есть. Особенно у московских, которые часто хотят работать с петербургскими промтерриториями. Другое дело, что получив полное описание петербургской повестки, многие сворачивают проект на уровне идеи.

— Сейчас гигантская конкуренция за земельные участки, — добавил **Дмитрий Киселев**. — И лендлорды этим пользуются: просят архитектора нарисовать в будущем проекте побольше квадратных метров — например, 100 тысяч. Умножают это на количество будущих улучшений и выставляют участок в итоге за сумму в 3 миллиарда рублей. На практике выясняется, что там можно построить не 100, а 30 тыс. кв. м в лучшем случае. У некоторых московских девелоперов и правда столько денег, что они покупают землю, не обращая внимания на неувязки. В итоге приходится либо задерживать проект, либо строить меньше, чем планировали. К сожалению, половина заказчиков приходит с готовой картинкой, какую они хотят видеть на этом месте. Но, когда разобраны все нюансы, часто получается, что воплотить можно только ее часть. Но все же, если при анализе участков слушать всех — маркетологов, юристов, инженеров и службу заказчика, — ни один участок никогда не подойдет, так что главное — полагаться на чутье и опыт.

Возможное будущее

Александр Паршуков не верит, что редевелопмент пойдет организованно, и надеется, что территории все же освоят с заботой о будущих жителях кварталов:

— Сегодня мы видим, наверное, самый высокий спрос на участки в нашем индустриальном парке со стороны промышленных предприятий — как приходящих в Петербург, так и находящихся в центре — и всё это растущие компании. Рост позволяет им потратиться на покупку участка и строительство объекта под себя с учётом специфики производства, а не адаптироваться под построенные когда-то цеха. В масштабах города это освобождает небольшие пространства. Предприятия, которые планируют остаться в центре города на долгосрочную перспективу, по-хорошему, должны адаптировать производства работать без шумов, вибраций и выбросов, что практически нереально. Так что задел для переезда из центра ближе к КАД довольно большой.

Жилье в сером поясе так или иначе будет строиться, ведь у государства есть цели по его вводу, добавил **Владимир Аврутин**. По его словам, в нынешних условиях и при существующих нормативах, если ничего не менять, через 10–15 лет серый пояс станет спальным. С этим надо что-то делать — и современных налоговых и градостроительных инструментов явно недостаточно. В идеале на месте промпояса хотелось бы видеть микс жилья, общественных и рабочих мест.

— Не вижу беды превращения в промышленного пояса в жилой, — заявил **Дмитрий Киселев**. — Петербург так и не стал пока финансовым и деловым центром, так что возможностей для подмены жилья другой функцией не наблюдается. Объекты культурного наследия будут коммерцией, а все остальное в поясе — жильем, и вот его площадь и комфорт надо как-то регулировать.

По словам **Алексея Белоусова**, сегодня застройщиков привлекают участки Невского, Выборгского районов. Петровский район, состоящий из нескольких десятков домов, расположенных в Петербургском

05.04.2021 Завод, уступи место. Как застраивать серый пояс, чтобы потом не было мучительно больно - Город - Новости Санкт-Петербург...
районов, Петровский остров, оставшиеся незастроенными небольшие пятна в петроградском районе. Жилье в этих локациях остро востребовано, территории интенсивно осваиваются. Значительную роль для застройки играет близость к историческому центру, разветвленная сеть общественного транспорта, метро, наличие парков и водных пространств, сформированная комфортная жилая среда. Все это позволяет строить на месте заброшенных производств объекты высокого класса.

В целом, подытожил эксперт, резервов для нового жилищного строительства в Петербурге достаточно: тысячи гектаров потенциально пригодной земли еще ждут своего девелопера.

Анна Романова, «Фонтанка.ру»