Наследие? – Здесь нет экономики!

Охранный статус – головная боль инвестора. Перспектива инвестирования в развитие территории с охранным статусом сегодня в равной степени рискованна как для застройщика, так и для муниципалитета. Противоречащие друг другу документы в сфере градостроительства и охраны наследия, нестабильность региональных и муниципальных властей, а значит обязательств, категорическая непрозрачность требований, делают проекты в сфере редевелопмента крайне рискованными, где риски можно страховать только сверхнормативными объемами строительства. Поэтому и возникает стереотипная дилемма: «сохранять» или «развивать», предполагающая что *сохранение «экономикой» не пахнет.* Какое уж тут сохранение наследия?

Чаще всего нам приходится сталкиваться с наиболее буквальным пониманием «экономической выгоды», как прямого денежного потока: вложил рубль, - вернул два. В проектировании это конвертируется в квадратные метры. Например, огрубленная экономическая модель московской реновации «играет», если на 1 снесенный метр – продано 2,5 м2.

Такая логика проста и понятна для инвестора. Но почти не применима в работе с наследием, не учитывая огромное количество факторов, которые следует учитывать. И в первую очередь фактор отложенного воздействия, как экономического, так и социального.

Например, если рассматривать произошедшие с 2009 г. изменения в Коломне, на территории исторического центра с точки зрения строительства – это полная стагнация, если же с точки зрения социально-экономических изменений, то устойчивый рост. Туристический поток за 8 лет увеличился в 40 раз и составляет по разным оценкам от 1 до 1,2 млн. туристов в год. А количество рабочих мест, создаваемое этой сферой экономики уже сравнимо с градообразующими предприятиями. Стоимость земли в центре Коломны растет значительно быстрее остальных частей города, что свидетельствует о том, что охранный статус не является препятствием устойчивого развития.

Качественный проект исторического поселения не может быть реализован без экономического обоснования. Подходы к памятникам Юнеско включают План управления объектом. И в проектах развития исторических территорий еще предстоит найти общепринятую методику подсчета эффектов культурного программирования.

Ниже будут обозначены несколько факторов, повышающих эффективность проектов развития исторических территорий.

**Урегулированность НПБ**

Проекты зон охраны, достопримечательных мест, исторических поселений предполагают градацию режимов использования территорий, закладывая возможность пространственного развития, реконструкции в отдельных зонах регулирования застройки. Это дает большие возможности по повышению инвестиционной привлекательности проектов, учитывая, что некоторые исторические морфотипы, например парцеллярная брандмауэрная застройка или квартально-периметральная – имеют высокую технико-экономическую отдачу, обладая малой этажностью, но высокой плотностью.

Концепция сохранения наследия в 21 веке делает все больший акцент использование, позволяющие избежать омертвления, которое, как правило, наступает в результате консервации. Потенциал использования довольно очевиден, его можно посчитать квадратными метрами и видами использования, их рыночной ценой.

Однако с точки зрения чистого бизнеса потенциал новой жизни наследия несравним с выгодами точечной застройки, где повышение эффективности использования участка может вырасти в сотни раз.

Иными словами, если качество градостроительных и охранных документов низкое, они не увязаны, зоны охраны не фигурируют в ПЗЗ, не отражены в генплане, не закадастрированы, что распространено повсеместно, то доказать необоснованность требований охранных регламентов не представляет проблем. Поэтому можно легко назвать города, где разработанные и утвержденные зоны охраны не соблюдаются и не учитываются при выдаче разрешений на строительство, и, соответственно, никак не сохраняют историческую среду.

В ситуации правовой неурегулированности никакой потенциал развития исторических типов застройки не сможет сохранить наследия, поскольку имеются гораздо более выгодные альтернативы для бизнеса. Поэтому без ПЗЗ, учитывающих зоны охраны, механизм сохранения не заработает.

**Участие публичной власти**

Девелоппер не может быть модератором развития исторической территории, т.к. его цель – прибыль.

Публичная власть обладает главным преимуществом перед ним. Она может позволить себе невозвратные инвестиции. Т.е. может вкладывать в развитие территории с расчетом получить непрямые или отложенные выгоды. Например, вложившись в реставрацию нескольких памятников и создание музеев, стимулировать создание новых рабочих мест, обслуживающих туристическую сферу. Или проложив инженерные сети – повысить капитализацию прилегающих участков, получив впоследствии выгоду с повышения налоговой ставки территории. Иногда простое межевание исторической территории, и оформление земли жителями может существенно повысить налоговую базу муниципалитета. Т.е. выгоды потенциального использования далеко не всегда связаны с необходимостью строительства.

Общественная власть не может в принципе руководствоваться логикой прямого возврата, т.к. ее функция – гарантия сохранения и реализации общественного блага, того, что частнику не по карману: строительство дорог, инженерной инфраструктуры, садов, школ, поликлиник, поддержание и обеспечение сохранения ценных природных и культурно-исторических территорий.

Поэтому

Для реализации таких программ существуют механизмы TIF или трастовые фонды.

**Программа**

Излишне говорить что, чем образ жизни пользователя закладываемый программой развития ближе к исходному историческому, тем больше шансов сохранить и наследие и социальный уклад. Усадебный тип превалирующий, например, в Городце, сохранился до сих пор и прекрасно пережил социально-экономическую нестабильность, т.к. рассчитан на потенциал содержание пользователем, а не государством или управляющей компанией. Такая среда демонстрирует устойчивость, самообслуживаясь и самовоспроизводясь. Это справедливо для небольших городов.

Но если речь идет о территориях больших городов, на которых превалировала усадебная застройка в дореволюционный период, а теперь любой квартал представляет собой множество дворов с большим количеством разнообразных хозяев: собственники земли и строений, собственники помещений без земли, пользователи муниципального найма и т.п. теперь тип пользования отличается от исходного.

Если реконструктивные меры предполагают радикальную смену типа землепользования: например, с усадебной на многоквартирную многоэтажную, то нормы ее размещения таковы, что не возможно не выселяить большую часть жителей исторического квартала. Для новых больших домов нужны пожарные проезды, хозплощадки, подстанции. Все, что выбивает огромные куски санитарных незастраиваемых зон, разрушающие объемно-планировочную целостность. Короче, радикальная смена типа застройки приводит к радикальному повышению затрат на начало работ. Сначала надо всех расселить, провести сети, утвердить проект и лишь, потом начать.

Значительно повышая плотность застройки, необходимо обеспечивать повышение нагрузок на инженерные сети, т.е. нужно их перекладывать, а то и тянуть заново, т.к. не везде в старых городах они есть. Инженерные коммуникации отдельная, совершенно непрозрачная статья расходов, которая может сравниться по стоимости со строительством самого объекта. Сетевые компании обязывают застройщика делать сети с запасом мощности, повышая их себестоимость. Аппетиты сетевиков в отношении застройщиков и в отношении муниципалитета могут быть совершенно разными. Если муниципалитет доверяет проблему организации инфраструктуры застройщику, то это неизбежно приводит к отыгрышу застройщиком затрат лишними этажами.

Похожая ситуация происходит с удовлетворением требований по размещению парковочных мест. Чем выше и вместительней здания, тем больше парковочных мест необходимо. И если исходить из понимания комфорта, где приходится 1 машиноместо на квартиру, то необходимы подземные паркинги, при этом дома выше 6 этажей придется обеспечивать многоуровневыми паркингами, которые ведут к удорожанию зданий примерно на треть.

Таким образом, перелом сложившейся системы землепользования ведет к прогрессирующему лавинообразному нарастанию стоимости проекта, трат на его запуск и рост рисков, связанных с потерей времени на согласования, а значит – повышению стоимости заемных средств, на которые проект осуществляется.

**Умные технологии и старый город**

Как ни парадоксально, технологии, составляющие концепцию умного города, дают ключ к оптимизации проектных решений, снижению зависимости от ярма сетевых компаний, зависимости от личного автотранспорта.

Улицы старого города, имеющие профили менее 10-12 саженей не справляются с нарастающей автомобилизацией. Поэтому, для того, чтобы исторические улицы сохраняли характер использования, а не превращались в сплошную парковку, – необходимо ограничивать автомобильную нагрузку.

Идеология умного города предполагает такое же, как в исторических городах транспортное поведение жителей: приоритет общественного транспорта, ориентацию на компактную планировку, удобную для пешеходов с возможностью использования альтернативной мобильности (типа велосипедов). В отношении индивидуального транспорта – жесткое ограничение через парковочную плату, налоги и т.п.

Перемена ориентации с индивидуального на прочие типы транспорта позволяет снизить себестоимость строительства за счет отказа от многоэтажных подземных паркингов.

Системы автономного энергообеспечения и инженерные системы сбора и утилизации воды позволяют снизить потребление, а значит, уменьшить мощности и себестоимость модернизации и прокладки сетей.

**Гражданское участие как оптимизация**

Волонтерство и участие жителей дают возможность существенно сокращения себестоимости ремонтных и реставрационных работ. Наиболее известная «низовая» практика «Том Сойер фест» показала, что отношение к рядовой исторической застройке можно изменять, приводя ее в порядок буквально за несколько недель. Эффектом служит повышение рыночной стоимости исторической недвижимости при крайне малых вложениях, которая воспринималась ранее как ветхая обуза, а после как уникальная недвижимость.

Сама процедура распределения бюджетных средств на низовые общественные инициативы экономит огромные «транзакционные» расходы, связанные с подготовкой госзакупки, контролем над исполнителем, бюрократическими формами отчетности, и исключает административную ренту. Поэтому потенциал использования программ инициативного бюджетирования в целях сохранения наследия явно недооценен в отечественной практике.

**Сумма**

Резюмируя, следует сказать, что без решающего участия государства проекты развития на территориях достопримечательных мест, исторических поселений не возможны. Участие инвестора в них возможно только в рамках различных форм государственно-частного партнерства. Складывая все изложенные возможности оптимизации можно получить прибыльную финансовую модель. Но получение прибыли здесь базируется на совершенно иной логике, чем в обычном девелопменте. Выгоды для инвестора лежат не в проданных метрах, а полученном позже доходе от прироста добавленной стоимости земли и недвижимости и далее в потоке, средств, которые генерирует недвижимость за счет управления и содержания.

Выгоды для муниципалитета – созданные рабочие места, как на этой территории, так и в процессе строительства и производства используемой продукции, бюджетные эффекты вырастающий вместе с капитализацией налог на землю, налоги с доходов возникших бизнесов, и арендные ставки недвижимости, которую муниципалитет может для себя возводить и управлять.

На сегодня остро стоит необходимость не только иметь общепринятую методику расчетов эффектов воздействия проектов развития исторических территорий, но и создать базу прецедентов такого развития. Такие города как Коломна, Городец, Кострома, Казань демонстрируют серьезный рост туристического потока и развития побочных бизнесов. Глубина воздействия этих процессов на состояние городской среды еще не оценена. Сколько дополнительных бизнесов возникло? Какой денежный поток они генерируют? Какие налоговые эффекты это принесло и может принести? Ответы на эти вопросы могут стать аргументами в вечном споре строить стирая или развивать сохраняя.