





Возвращение острова

Текст: *Денис Лебедев*
denis.lebedev@dp.ru

Новая Голландия — один из первых серьезных объектов Минобороны РФ, который удалось получить городу. Развитие этого острова может стать толчком к комплексному освоению в гражданских целях земель в устье Невы, занятых сейчас режимными предприятиями.

Описание

При реконструкции Новой Голландии на острове будут построены объекты коммерческой и жилой недвижимости, три гостиницы, галерея искусств, Дворец фестивалей, музей и подземный паркинг более чем на тысячу машин.

Сроки, бюджет

Развитие острова планируется завершить к 2010 году. Инвестиции в размере 11,34 млрд рублей привлечены на условиях долгосрочной аренды реконструируемых объектов и предоставления в собственность вновь создаваемых.

Реконструкция, а вернее полная перепланировка старинных военных складов на острове Новая Голландия в Адмиралтейском районе, началась в 2004 году. Сначала остров общей площадью 6 га был передан на баланс КУГИ, а затем права на его застройку получила московская компания «СТ Групп», которую связывают с известным предпринимателем Шалвой Чигиринским.

Сегодня уже решено, что на территории острова расположится Дворец фестивалей. Выбор проекта для него стал одной из главных PR-акций 2005 года. Победителем был выбран проект английского архитектора Нормана Фостера, который решил сделать Дворец фестивалей в виде амфитеатра с плавучей сценой.

Разумеется, все его смелые мысли будут еще «приглаживаться» российскими архитектурными чиновниками, однако уже сейчас ясно, что бывшие армейские склады вместе со строящейся по соседству второй сценой Мариинско-

го театра полностью изменят нынешний облик Адмиралтейского района.

Режимная миграция

На очереди к «перепрофилированию» находятся и другие крупные земельные участки, расположенные поблизости от Новой Голландии и также традиционно остававшиеся закрытыми территориями со строго засекреченными статусами. Речь идет о двух судостроительных заводах на берегу Невы: ОАО «Балтийский завод» и ФГУП «Адмиралтейские верфи». Судьба первого уже решена. Его основной собственник, Объединенная промышленная корпорация (ОПК), уже принял решение о полном высвобождении 85 га на Васильевском острове, где ныне располагается Балтийский завод. Его мощности будут перенесены на территорию другого завода, принадлежащего ОПК, — ОАО «Северная верфь». По словам пресс-секретаря ОПК Дмитрия Мороченко, на сегодняшний день план вывода Бал- ▶

► тийского завода с Васильевского острова уже практически готов. Основная изюминка высвобождаемого участка — почти 2 км набережных Невы и Финского залива.

Курс на выход...

Примерно такой же длины отрезок набережной принадлежит и ФГУП «Адмиралтейские верфи», с которым городское правительство также «ведет работу» о возможной передаче земли под коммерческие нужды. Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, выступающая последовательным лоббистом «конверсии» земель в центре города, уже не раз заявляла о возможности получения как минимум части земли «Адмиралтейских верфей», выходящих на Неву. Однако последние новости из федерального центра о создании Объединенной судостроительной корпорации (ОСК) и планы по строительству новых заводов вдали от центров городов может указывать на вероятность полного вывода мощностей «Адмиралтейских верфей».

...из города в область

Новый завод, на который могут переноситься мощности петербургских верфей, действительно может появиться



ФОТО: АНДРЕЙ КУЛЬГУН

Проект реконструкции Новой Голландии, предложенный архитектором Норманом Фостером, кажется понравился даже самым строгим защитникам исторического облика города.

в Приморске, Усть-Луге или Калининграде. В правительстве Ленинградской области подтвердили, что существует проект по созданию новой верфи в Приморске, который продвигали в свое время бывшие собственники Выборгского судостроительного завода. Этот проект поддерживает и губернатор Ленобласти Валерий Сердюков.

Новые горизонты

Так или иначе, при таком развитии событий устье Невы, пока что встречающее туристов на круизных судах, швартуемых на Английской набережной, мрачными заводскими корпусами, может пол-

ностью поменять как свой облик, так и назначение.

В настоящее время в нашем приморском городе нет серьезно благоустроенной морской набережной. Парк 300-летия Санкт-Петербурга так пока и не стал местом притяжения туристов. Потенциальная морская набережная на Крестовском острове как минимум до 2009 года будет стройплощадкой нового стадиона для ФК «Зенит». Проект «Морской фасад» только набирает обороты, а Морская набережная на севере острова пока остается местом скопления гаражей и также представляет со стороны моря плачевное зрелище.

Потенциальным местом для создания инфраструктуры морской набережной со всеми вытекающими объектами притяжения туристов и горожан может стать проект «Балтийская жемчужина» на Юго-Западе, однако до окончания реализации этого проекта также пока далеко. К тому же все перечисленные зоны находятся вдали от основных туристических маршрутов. С этой точки зрения участки набережной Лейтенанта Шмидта и Английской набережной, пока что занятые режимными заводами, значительно интереснее возможным инвесторам.

Речной фасад

В 2005 году по заказу Смольного ЗАО «Морской вокзал» разработал концепцию развития территории юга Васильевского острова. «В общей сложности там около 170 га территории, которая требует комплексного развития, — рассказал генеральный директор ЗАО «Морской вокзал» Владимир Малик. — Мы предложили от Горного института до наших причалов создать современную береговую линию, а другие площади отдать под офисную недвижимость — создать эдакий Сити на берегу Невы».



Самые дорогие инвестиционные проекты

Наиболее популярной формой финансирования реализуемых в Петербурге крупных инвестиционных проектов, похоже, становится частно-государственное партнерство. Концессионные соглашения, несмотря на свою относительную новизну, все чаще используются в отношении масштабных инфраструктурных объектов.

Проект	Примерный бюджет	Форма инвестирования
КАД	\$5 млрд	Государственная
ЗСД	\$3,1 млрд	Частно-государственная
«Балтийская жемчужина»	\$1,5 млрд	Частная
«Морской фасад»	\$1,2 млрд	Частно-государственная
Орловский тоннель	\$1 млрд	Частно-государственная