

ДОМ

Красота со всеми удобствами

Современная архитектура мучительно ищет связи с функциональностью

архитектура

Форма следует за функцией, гласит основной принцип архитектуры. Пытаясь удовлетворить свои амбиции, современные архитекторы нередко забывают этот постулат. В итоге за несколько лет в Петербурге набралась целая коллекция ярких, но функционально непригодных проектов.

Внешняя красота проекта и его функциональность — вещи взаимосвязанные. В этом уверены все опрошенные архитекторы. «Здесь не может быть противоречия, именуемого „художник против функции“», — считает глава бюро NPS Tshoban Voss GBR Сергей Чобан. — Напротив, в данном случае мы говорим о гранях одного процесса». Похожего мнения придерживается и руководитель мастерской «Архитектурная группа Андрей Курочкин, Михаил Воинов, Артем Никифоров» Андрей Курочкин. «Если здание красиво, то оно всегда функционально».

Забракованная красота Между тем на практике это не всегда так. В свое время высокую оценку общественности получило здание торгового комплекса Vanity Opera на Казанской, 3. Проект был награжден дипломами архитектурных конкурсов «Архитектон» и «Зодчество», однако экспертиза технического состояния здания показала, что по каждой из 20 позиций (система отопления, вентиляция, конструктивные элементы, кровля и прочее) число замечаний колебалось от 10 до 80. Причем около 10% замечаний были неустраняемыми. Проект все равно утвердили, но в дальнейшем у собственников — корпорации «С» Василия Сопромадзе — возникли сложности с использованием здания. Например, из-за нехватки дневного света авторам проекта пришлось отказаться от первоначальной идеи создания жилого дома, а затем и бизнес-центра.

Нередки случаи, когда, увлекшись внешней стороной, архитекторы создают проект, реализовать который вообще невозможно. Наиболее свежий пример — история со строительством Мариинки-2, растянувшаяся почти на шесть лет. В эскизе, предложенном французским архитектором Домиником Перро, вторая сцена Мариинского театра имеет вид продолговатого многоугольника неправильной формы из черного мрамора, накрытого золотой вуалью. Проект блистательный, однако городу пришлось отказаться от идеи французского зодчего, поскольку специалисты Главгосэкспертизы обнаружили в проекте 400 ошибок. В случае реализации задумки архитектора эти ошибки могли привести к обрушению монолитной части здания. Кроме того, в проекте Перро не было предусмотрено решение вопросов, касающихся обслуживания здания, вентиляции и обеспечения его противопожарной безопасности.

Примерно такая же ситуация возникла и с проектом Киши Кураковы, представлявшего стадион «Зенит» в форме космического корабля. Японский архитектор не учел особенностей петербургской почвы, что также привело к проблемам с реализацией проекта в первозданном виде. Зависло на неопределенное время и строительство комплекса «Новая Голландия» Норманна Фостера, так как возведение паркинга, а также устройство съездов с площади Труда могут привести к разрушению старейших зданий этого ансамбля.

Предпродажная коррекция Зачастую эксперименты с формами в ущерб функциональности чреваты полным отсутствием потребительского интереса к проекту. По словам директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости» Михаила

Бимона, компании еще в докризисные времена пришлось провести реконцепцию целой линейки объектов. «Например, несколько лет назад Setl City был приобретен уже готовый проект жилого дома (на стадии проектирования) на углу улиц Новолитовской и Диагональной, — поделился эксперт. — Продажи были открыты, однако ни одна квартира не была реализована. Мы провели полную реконцепцию объекта, заменили крупногабаритные квартиры на небольшие студии. Объект вышел на плановые показатели рентабельности, все квартиры были успешно реализованы в намеченные сроки».

Михаил Бимон также рассказал, что для того, чтобы повысить рентабельность жилого комплекса бизнес-класса «Югги Москвы» на Варшавской улице, строительство которого было начато другой компанией, корпорации «Петербургская недвижимость» (ныне Setl City), также пришлось полностью изменить концепцию дома. В частности, были преобразованы планировки квартир, благодаря чему еще в ходе строительства цена на жилье возросла почти в два раза — с \$1459 до \$2930 за кв. м. «Архитектура должна оптимально влиять на потребительские качества здания, максимально улучшать их, а не наоборот», — считает Михаил Бимон. — Но, к сожалению, многие оригинальные архитектурные проекты „грешат“ тем, что в угоду „уникальности и красоте“ забывается самое важное — в этих домах людям должно быть комфортно. Более того, если потребителю придется выбирать между оригинальным проектом и комфортным жильем, выбор будет однозначен. Поэтому все это должно сочетаться. При разработке проекта первым стоит вырисовывать отнюдь не фасад, а планировки квартир. И только после этого надо уже решать, каким образом их можно „обиграть“».

В то же время, функциональные недостатки торгового

комплекса Vanity Opera никак не повлияли на арендные ставки, уровень которых всегда был предельно высоким. В августе стоимость аренды в ТК Vanity Opera находилась на уровне 1440–2160 у. е. за кв. м в год, ежегодный доход от аренды составляет около 5 млн у. е.

Недочеты в техсостоянии не отразились и на цене комплекса в целом. На конец ноября назначены торги по продаже Vanity Opera, и уже известна стартовая цена лота, которая составит 1,96 млрд рублей. «Ситуации, когда малоэффективное, не слишком удобное, но внешне эффектное здание так или иначе может удовлетворять владельца, в жизни встречаются», — рассказывает руководитель архитектурной мастерской „Студия 44“ Никита Явейн. — Броская, „рекламная“ архитектура подогревает спрос, и аренда одного кв. м в таком здании зачастую стоит столько же, сколько десять кв. м в эффективном, но неброском».

Идеальные дома И все же противоречия между интересным архитектурным решением и функциональностью здания не существуют. «Нет причинно-следственной связи между функцией и красотой», — считает Андрей Курочкин. «„Корабли“, „хрущевки“ и „брежневки“ красивы не назовешь, — подтверждает ведущий аналитик компании Setl City Владимир Копылов. — Но это не значит, что с функциональной точки зрения они удобны».

В современном строительстве есть примеры идеального соотношения красоты и функциональности. В ходе конкурса, проведенного в 2004 году депутатами городского парламента, лучшим был признан банковский комплекс Центробанка на углу набережной реки Фонтанки и улицы Ломоносова. Построенный по проекту ЗАО «Игл Групп Санкт-Петербург», он представляет собой сочета-

ние реконструкции и нового строительства. Со стороны Фонтанки здание полностью сохранило свой исторический облик. Та же часть, которая выходит на улицу Ломоносова, представляет собой конструкцию из стекла и металла в стиле Hi-Tech. Внутреннее пространство — неяркое, сбалансированное и спокойное, выполнено с применением натурального камня, дерева и кожи. В здании соблюдены все опции, необходимые для полноценной работы банковских сотрудников.

Одним из наиболее удачных элитных проектов на петербургском рынке недвижимости является жилой дом на Невском проспекте, 137, выполненный по проекту ООО «Евгений Герасимов и партнеры». Здание удостоено Золотого диплома Международного фестиваля «Зодчество–2001». Необычное решение комплекса в виде двух симметричных шестизатяжных корпусов, соединенных пентхаусом, создает уникальную архитектурную концепцию. Высокую оценку получили также техническая и функциональная стороны проекта.

Большинство архитекторов признали, что большая часть зданий сталинской эпохи сочетают в себе и красоту архитектуры, и продуманную технологическую составляющую. Это связано с тем, что в «сталинках» основной акцент делается именно на организации внутреннего пространства, все развивается в направлении от внутреннего к внешнему. Иными словами, фасад обусловлен интерьером, а не наоборот: «Если архитектор решает задачу в таком разрезе, то у него не должно возникнуть проблем с внешним обликом. Но это при условии, если архитектор уловил образ здания, а это уже на уровне подсознания, — подытожил генеральный директор «Архитектурной мастерской М. Я. Бренера» Михаил Бренер.

ТАТЬЯНА ШУБИНА

Субсидии не для малоимущих

Власть

«Окончание. Начало на стр. 15» «Даже если в прошлом году по документам жильцы были выделены средства, допустим, в октябре-ноябре, то они до сих пор на практике не перечислены ему. Только у меня (не говоря уже целиком по агентству) проставляет около 10 коммунальных квартир». И раньше, чем в 2010 году ждать поступления новых субсидий не имеет смысла. Выделенный под расселение коммуналок миллиард рублей, за счет которого город смог обеспечить жильем только 1,2 тысячи семей, закончился еще весной.

Тогда же подошли к концу и 572 млн рублей, предназначенные для участников программы «Санкт-петербургские жилищные сертификаты», в рамках которой квартиры успели получить 390 семей. Исклучением не стали и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» на 2002-2011 годы и «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения» — средства на их реализацию появятся не раньше 2010 года.

Полностью выбран лимит в размере 622 млн рублей и по программе «Молодежи — доступное жилье» — единственной, срок действия которой заканчивается уже в 2009 году. В этом году за счет реализации этого направления отдельные квартиры получили 465 молодых людей в возрасте от 18 до 30 лет.

Кстати, большинство участников рынка склонны считать эту программу наиболее эффективной. Число претендентов на участие в ней сегодня достигло 10 тысяч семей, в связи с чем власти пообещали продлить реализацию этой программы еще на два года. «И в прошлом, и в этом году молодежная программа была очень востребована и максимально реализована, — рассказывает исполнительный

директор АН «Дарко» Наталья Лаврова. — Несмотря на то, что выделяемые средства здесь тоже урезали, выплачиваемых субсидий, как правило, хватало. Во-первых, с начала осени стоимость типового жилья снизилась практически на 30%. Во-вторых, недостающие суммы работающие молодые люди легко могли взять в ипотеку».

Стройка за счет ветеранов

Впрочем, кое-какие деньги в городской казне все же остались. По данным Жилищного комитета, в июле свидетельства на предоставление безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилья на общую сумму 366 млн рублей смогли получить 189 семей ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

Кроме того, оптимистичные перспективы вырисовываются у участников программы по предоставлению жилых помещений по договорам социального найма гражданам льготных категорий. По данным комитета по строительству, в текущем году планируется ввод 668,2 тысячи кв. м бюджетного жилья. Это почти в два раза больше, чем в 2008 году. Строительство ведется не только из городских средств, но и за счет федерального бюджета, выделенного 12,4 млрд рублей на обеспечение жильем ветеранов и блокадников. По словам председателя комитета по строительству Вячеслава Семененко, к 1 мая 2010 года город планирует обеспечить квартирами более 8,4 тысячи семей, для чего требуется восемь тысяч однокомнатных квартир. Более 6,2 тыс. квартир дадут бюджетные стройки в рамках финансирования объектов за счет средств адресной инвестиционной программы. Кроме того, Фонд имущества уже приобрел более 1,8 тыс. однокомнатных квартир для ветеранов, а в начале сентября предстоит провести торги

по выкупу в государственную собственность у застройщиков 425 квартир общей площадью 16 896 кв. м на сумму около 798,32 млн. рублей.

В том, что стройки на целевые «ветеранские» деньги будут завершены без опозданий, а возможно и досрочно, не сомневается ни один из опрошенных участников рынка. Указ об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов, которые встали на очередь до 1 марта 2005 года, а также федеральный закон, повышающий норму обеспечения жильем за счет федеральных субсидий с 22 до 36 квадратных метров, — одни из первых инициатив президента Дмитрия Медведева. Кроме того, что не менее важно, для городских властей это дополнительная возможность в условиях кризиса поддержать строительный сектор.

Только для обеспеченных

Участники рынка убеждены, что все городские программы по улучшению жилищных условий, за исключением предоставления жилья по договорам социального найма, «заточены» под ипотеку и рассчитаны только на людей с достатком. «Когда рынок был растущим, основной проблемой являлось то, что наши власти исходили не из рыночной стоимости квадратного метра, а из некоей условной цены, ровно вполуполовину меньшей реальной», — рассказывает Ирина Яковина. — Поэтому без ипотеки и собственных накоплений ни одна программа не работает. Но если человек малоимущий, он не может рассчитывать на ипотеку. Для него этот вариант уже не работает, хотя бы потому, что его скудной зарплаты не хватит на то, чтобы получить одобрение банка. Так что жилищные программы при всей своей неплохой задумке в действительности могут помочь только обеспеченным людям».

ТАТЬЯНА ШУБИНА



GRANDE ARREDO



ARCA



LEICHT



NEW ARMANI/Dada



JUMBO COLLECTION



CAV'ORO



MOLTENI&C



ROSSI
LUXURY COLLECTION

Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-spb.ru

Самые красивые интерьеры мира



PROVASI



ДЕКОРИРОВАНИЕ ОКОН
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



da SEIDE



ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



КЛАССИЧЕСКИЙ СВЕТ
СОВРЕМЕННЫЙ СВЕТ



MISURA EMME



ЭЛИТНЫЕ ОБОИ
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.