

КАК РЕКОНСТРУИРОВАТЬ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

ВИКТОР КОРШЕНБАУМ, ДИРЕКТОР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ХОЛДИНГА RVI, ОДИН ИЗ НЕМНОГИХ СПЕЦИАЛИСТОВ, КТО ИМЕЕТ ДОСТАТОЧНЫЙ ОПЫТ И ЗНАНИЯ, ЧТОБЫ ПОРАЗМЫШЛЯТЬ НАД ВОПРОСОМ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПЕТЕРБУРГА. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

GUIDE: Почему именно сегодня, на ваш взгляд, проблема сохранения и реконструкции исторического центра города стала такой невероятно острой?

ВИКТОР КОРШЕНБАУМ: Что центр Петербурга — наше богатство, понимали и до революции, и после. Наш город уникален, ему повезло, во-первых, потому, что его построили не так давно, к тому времени цивилизация уже накопила приличный строительный опыт, и он активно применялся. Во-вторых, здесь не было ни градоначальников типа Жоржа Османа, который перестроил Париж, ни больших пожаров, как в Лондоне. Поэтому исторические здания сохранились, и сюда со всего мира приезжают их смотреть до сих пор. Другое дело, что только после революции городские власти впервые озаботились состоянием этих зданий. Петербург застраивался домами, находившимися в частной собственности. Квартир как таковых не было, у каждого дома имелся владелец — купец такой-то, статский советник такой-то, они и отвечали за содержание домов. И после 1917 года исторический центр — а это 11 тыс. домов общей площадью чуть более 10 млн кв. м, — еще долгое время был в хорошем техническом состоянии. Нет, какие-то артели проводили текущий ремонт, но и только.

G: То есть о капитальном ремонте никто не задумывался? И как долго?

В. К.: Около двадцати с лишним лет, до сороковых годов. А тут еще нам очень не повезло: пришла Великая Отечественная война, город взяли в тяжелейшую блокаду, во время которой, понятное дело, не проводилось никаких эксплуатационных работ. Во время бомбежек и обстрелов около трех тысяч зданий было разрушено и повреждено. Когда закончилась война, вопрос о том, что делать с центром Петербурга, встал на государственном уровне. Тогда создали план по восстановлению зданий, который стал составной частью четвертой пятилетки. Де-факто его не выполнили.

G: Почему не выполнили? Разве тогда существовали проблемы финансирования?

В. К.: Потому что кустарными методами невозможно было осилить такой огромный объем работ. Чтобы выполнить план пятилетки, здания, требующие ремонта, раздавали в качестве дополнительной нагрузки, например, пищевым комбинатам со словами: «Вот вам, как хотите, так и ремонтируйте». Но из этого ничего не вышло, даже при полном финансовом обеспечении. Вот тогда государству стало очевидно, что если хочется сохранить центральную часть города, то нужно подойти к этому вопросу нестандартно. Сталин подписал тогда постановление правительства, согласно которому в органах госуправления города создавалось особое подразделение с одной задачей: разработать стратегию и тактику по сохранению исторической части города. Тогда началась определенная работа, но

шла она медленнее, чем рассчитывали, поскольку требовался ряд важных тактических действий.

G: Каких?

В. К.: Именно в то время было принято два ключевых решения. Во-первых, ввели новое понятие. Так как во времена СССР реконструкция подразумевала центральное финансирование, а капитальный ремонт проводился за счет местных средств, то специально придумали термин «комплексный капитальный ремонт», чтобы более оперативно и мобильно управлять процессом. Во-вторых, определили вектор реконструкции. Было принято решение, что важно сохранить внешний вид исторической части города, внутри же можно было все перестраивать. Как обычно, «вдруг» выяснилось, что реконструкция — это не то же самое, что новое строительство. Ни рабочие кадры, ни инженерные специалисты, ни предприятия стройиндустрии, ни машиностроительные предприятия не были готовы к такому виду работ. Башенный кран не поставишь в центре города, в узенькие арочки не пройдут машины со строительными материалами... И вот государство в течение 40 лет создавало этот механизм, эту индустрию. За несколько месяцев до смерти Сталин подписывает второе постановление, которым повышает статус отдела до целого Управления ка-



питального ремонта жилых и общественных зданий города Ленинграда. Аналогом такого управления могло бы стать в наши дни подразделение правительства города при губернаторе, которое бы занималось только реконструкцией центра.

G: Почему потребовалось так много времени — 40 лет?

В. К.: Нужно было разрабатывать новые технологии выполнения ремонтных работ и новые машины для этого — этим занимались специальные НИИ. Организовали базу по подготовке кадров — ПТУ, в которых готовили именно для такого вида работ. Создали заводы, где производили металлические и железобетонные конструкции. В 1960 году, когда государство поняло, что проектные организации не могут, не умеют разрабатывать проекты по реконструкции, появился проектный институт — Ленжилпроект, который специализировался на разработке проектной документации исключительно для работ по реконструкции домов в центральной части города. Видите, я все время повторяю «особый», «специальный», потому что имеющиеся на тот момент технологии, проекты, механизмы не годились для выполнения задач по реконструкции. Параллельно пришлось вскрыть и решить целый пласт дополнительных проблем. Например, создавать новую норматив-

но-правовую базу специально для центра Ленинграда. Действующие нормы, СНиПы, требования пожарных и СЭС для центральной части города не годились. Были разработаны территориальные строительные нормы, ведомственные строительные нормы, сломали пожарных и врачей СЭС, убедили их в том, что проектировать с теми нормами инсоляции, которые заложены в новом строительстве, нельзя. Потому что иначе в центре нужно снести каждое второе здание. На самом высшем уровне решили вопрос с расселением коммуналок — во внесудебном порядке. Более того, чтобы определить, с чего нужно начинать работы, какой дом в наихудшем состоянии, в 1960-х Ленжилпроект произвел сплошное техническое обследование всех 11 тыс. зданий и составил очередность работ. И только к середине 1980-х, когда все это было сделано, в городе приступили к «ковровой» реконструкции — брали улицу и комплексно ремонтировали все дома на ней подряд. Я лично участвовал в двух таких проектах — на улице Марата и на Гатчинской.

G: Такими колоссальными усилиями какой процент домов удалось привести в порядок?

В. К.: С революции до начала перестройки, которая все это уничтожила, было реконструировано менее 30% зданий исторического центра города. И это все — при отсутствии проблем с финансированием и при наличии твердой руки, которая в конце концов стала управлять процессом. Сейчас у нас нет ничего: ни кадров, ни документов — устарели они за 25 лет, да никто и не думает ими заниматься, — ни материально-технической базы, а главное — нет тех светлых голов, что принимали решения и видели всю картину целиком.

G: Городские власти рассчитывают на инвесторов, которые, если будет нужда, смогут найти или обучить людей, применить технологии...

В. К.: Во-первых, даже при наличии денег вы не заставите ни ребенка родиться за два месяца, ни инфраструктуру появиться из ниоткуда за пару лет. Во-вторых, ни один инвестор в одиночку не станет заниматься вначале расселением зданий, переговорами с жильцами, а потом возведением для них нового дома и еще и реконструкцией старого. Это нерентабельно и никогда не будет рентабельно. Наш холдинг в рамках своих проектов несколько раз реконструировал исторические памятники — это очень затратные работы, которые интересны, но приносят по большей части головную боль девелоперу. И потом, что такое один дом или один квартал, когда речь идет об 11 тыс. домов?

G: Какой же выход из ситуации?

В. К.: Один-единственный: перестать быть Иванами, не помнящими родства. Нужно обратиться к опыту предшественников и понять, что индустриальная, а не кустарная реконструкция центра — работа на десятилетия. ■