

# ЛЪВИНАЯ ДОЛЯ

## ОДНИМ ИЗ САМЫХ ЗАМЕТНЫХ ВО ВСЕХ ОТНОШЕНИЯХ КРЕМЛЕВСКИХ ПРОЕКТОВ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СТАЛА РЕКОНСТРУКЦИЯ «ДОМА СО ЛЬВАМИ». ОСОБНЯК КНЯЗЯ ЛОБАНОВА-РОСТОВСКОГО УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕШИЛО ПРЕВРАТИТЬ В САМЫЙ ФЕШЕНЕБЕЛЬНЫЙ В ГОРОДЕ ОТЕЛЬ. АННА ПУШКАРСКАЯ

Дом князя Лобанова-Ростовского — одна из немногих сохранившихся в России работ Огюста Монферрана. Архитектор строил его с 1817 по 1820 год, почти одновременно с началом растянувшегося на 40 лет строительства расположенного рядом Исаакиевского собора. Место, выбранное для княжеского особняка, имеет особое градостроительное значение: дом находится на «острове» между Исаакиевской площадью, Вознесенским и Адмиралтейским проспектами. Виды, открывающиеся из его окон, трудно переоценить, а знаменитые львы из каррарского мрамора у входа работы скульптора Паоло Трискорни знакомы каждому школьнику: на одном из этих львов спасался от наводнения Евгений из пушкинской поэмы «Медный всадник». Сегодня памятник включен в федеральный список охраняемых особо ценных объектов культурного наследия, хотя от первоначальных интерьеров здания мало что осталось: в течение почти 200 лет бывшая княжеская недвижимость неоднократно переходила из рук в руки.

С 1820-х годов до 1917 года в здании размещалось Военное министерство Российской империи, в советское время — школа, телефонная станция, проектный институт. В 1990-е годы здание даже предлагали приобрести потому что княжеского рода Никите Лобанову-Ростовскому (чью коллекцию изобразительного искусства недавно приобрел фонд «Константиновский»), однако он отказался. В 2002 году памятник перешел в распоряжение управления делами президента РФ. Сначала власти собирались приспособить его для переезда Конституционного суда, однако в 2004 году в Кремле решили реконструировать дом под гостиницу класса de luxe.

Здание передали в аренду девелоперской компании ЗАО «Тристар инвестмент холдингс» («дочка» кипрской компании Valia) в аренду на 29 лет. Ранее компания реконструировала в Санкт-Петербурге на Васильевском острове гостиницу «Прибалтийская» для сети Park Inn. Одним из учредителей «Тристар инвестмент» сначала выступал Андрей Якунин, сын президента РЖД Владимира Якунина.

Основным инвестором проекта стал Valia, финансовым партнером — корпорация «Уралсиб». Управляет инвестициями Venture Investment & Yield Management LLP. Первоначально «Тристар инвестмент» планировал затратить на реконструкцию здания площадью 26 тыс. кв. м \$135 млн, однако на данный момент предполагаемый объем инвестиций вырос до \$145–\$200 млн. По словам гендиректора компании Михаила Масалова, уже освоено 25–30% этих средств, а общие строительные работы завершены на 80%. Для инвестора это «имиджевый» проект: коэффициент его доходности, по оценке главы компании, не превысит 10%, а окупиться вложения смогут не раньше чем через 10–15 лет.

Открытие отеля планируется к Петербургскому экономическому форуму в июне 2010 года. Управлять им инвестор пригласил канадского гостиничного оператора Four Seasons Hotels and Resorts. Директор по развитию Tristar Investment Виктория Соболевская сообщила, что компания рассчитывает на коммерческий успех (представители самой сети проект пока не комментируют). Заполняемость отеля, по прогнозу госпожи Соболевской, составит 70% в год, в стабильной экономической ситуации — до 80%. Средняя

**СКАНДАЛ РАЗГОРЕЛСЯ ЛЕТОМ ЭТОГО ГОДА, КОГДА ПЕТЕРБУРГСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ РОСОХРАНКУЛЬТУРЫ ВЫЯВИЛО МАССУ НАРУШЕНИЙ И НАЛОЖИЛО НА ИНВЕСТОРА И ПОДРЯДЧИКОВ ШТРАФЫ ПО 20–30 ТЫС. РУБЛЕЙ**



**ЗНАМЕНИТЫЙ «ДОМ СО ЛЬВАМИ» ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ СТАНЕТ ГОСТИНИЦЕЙ КЛАССА DE LUXE**

стоимость номера в отеле составит \$650–700, за президентский люкс придется платить до 25 тыс. рублей в сутки.

Всего в отеле будет 183 номера средней площадью 46 кв. м: 157 стандартных и 16 класса «люкс» (executive suite), а также 3 с одной спальней (100 кв. м каждый), 6 с двумя спальнями (около 175 кв. м каждый) и один президентский (250 кв. м). Апартаменты президента будут оборудованы двумя спальнями, зоной отдыха, обеденным залом на 14 персон, кабинетом и террасой с видом на Адмиралтейский проспект. Подобного уровня будут и шесть люксов: в каждом по две спальни (хотя каждый из них может быть разделен на два отдельных номера). Это позволит, например, принимать «большую семерку» лидеров при условии, что российский президент будет жить в Константиновском дворце.

В отеле разместятся два ресторана — высокой итальянской кухни на 107 посадочных мест (330 кв. м) и Oriental Fusion на 50 мест (191 кв. м), а также кафе-ресторан «Зимний сад» на 96 мест (416 кв. м), устроенный в виде атриума во внутреннем дворе. Для деловых встреч предусмотрены бар «Библиотека» на 67 посадочных мест (214 кв. м) с видом на Александрьевский столп, Вознесенский и Адмиралтейский проспекты плюс шесть конференц-залов общей площадью 286 кв. м.

В подземной части здания глубиной 4,7 м предусмотрен бальный зал (354 кв. м) с прилегающим к нему фойе (100 кв. м), а также конференц-зала площадью 99 кв. м.

### МНЕНИЕ КОНКУРЕНТОВ

**Алексей Мусакин, руководитель петербургского филиала российской гостиничной ассоциации:**

— На мой взгляд, главным плюсом для размещения отеля Four Seasons в доме Лобанова-Ростовского является его расположение. Исаакиевская площадь — лучшее место для такого проекта по сравнению с другими адресами исторического центра. Она известна как площадь дорогих гостиниц, при этом окружение «Астории», «Англетера» и «Ренессанс Балтик Отель-Марриотт» конкуренции Four Seasons не составит, а только повысит статус отеля в глазах приезжающих и, следовательно, его заполняемость. Плюсом являются также открывающиеся из окон отеля виды, несравнимые, скажем, с видами из отелей на Невском проспекте, а также соседство с органами власти — рядом Мариинский дворец, где находится городской парламент. Для деловых интересов гостей отеля это тоже плюс. Еще одно несомненное преимущество — то, что отель разместится в историческом здании. Связанные с домом легенды и желание в него попасть будут подогревать интерес тех, кто здесь никогда не был. Главный минус для эксплуатации отеля обусловлен транспортными проблемами. Добираться на Исаакиевскую площадь будет нелегко, а отсутствие подземной парковки наверняка создаст неудобства. Хотя гостям персональная парковка не потребуются, но их все равно нужно доставлять к отелю на микроавтобусах и «Мерседесах». К тому же 100 парковочных мест для персонала явно недостаточно.

Что же касается интересов города, я думаю, основной минус — это то, что сотворили с домом Лобанова-Ростовского. Требования гостиницы подразумевают существенную перестройку интерьеров здания, что наверняка исказит его историческое пространство внутри. Хотя снаружи облик вряд ли сильно изменится — думаю, о появлении мансарды через год уже все забудут. Отмечу также, что город больше нуждается в дешевых отелях и вместо одного пятизвездного лучше было бы открыть два трехзвездных.

утвержден Главгосэкспертизой и согласован центральным управлением Росохранкультуры в Москве. «Из-за реорганизации этого ведомства экспертизой проекта параллельно занимались территориальное управление Росохранкультуры в Петербурге и комитет государственного использования и охраны памятников (КГИОП) городской администрации, которому с 1 января 2008 года переданы исполнительские полномочия по охране петербургских памятников. При этом все три ведомства предъявляли к проекту взаимоисключающие требования», — недоумевает господин Масалов.

Глава КГИОПа Вера Деметрива утверждает, что мансарда была построена на основе «ошибки в рабочей проектной документации», которую не заметили согласовавшие ее федеральные органы. Снести мансарду, конечно, вряд ли удастся, но сейчас инвесторы, КГИОП и Росохранкультура ведут активные консультации об адаптации видимой части проекта. «Современное использование здания и инженерные конструкции тяжело сочетаются с жесткими требованиями сохранить все особенности кровли Монферрана, но мы лояльные инвесторы и готовы учитывать мнение КГИОПа», — заявил господин Масалов. Он заверил, что высота котельной уже снижена с 3,8 до 2,7 м, а высота мансарды будет превышать историческую не более чем на 40 см.

Если мансарда у всех на виду, то судьба флигеля во внутреннем дворе решалась не так заметно: снести флигель разработчики московского ведомства Росохранкультуры. И хотя КГИОП предлагал сохранить хотя бы ту часть здания, которая была построена по чертежам Монферрана, его уже заменили новоделом. Исторических интерьеров, согласно проекту, сохранилось немного: реставрации подлежат только вестибюль, лестница, камин, анфилада второго этажа и комната с колоннами для променада. От помпезной отделки входной зоны искусственным мрамором инвесторам пришлось отказаться: КГИОП потребовал восстановить более строгий классический вид оштукатуренных стен с лепниной.

Член советов по охране культурного наследия при Министерстве культуры и правительстве Санкт-Петербурга Михаил Мильчик считает, что проект реализуется с грубым нарушением закона об объектах культурного наследия и методических основ реставрации. «Закон запрещает реконструкцию памятника — допускается только реставрация, а также приспособление под какие-либо функции, не меняющее всех архитектурных особенностей здания. Два года назад наш совет единодушно признал, что строительство мансарды, искажающее силуэт и уклон кровли, недопустимо. История тем более скандальная, что это один из немногих памятников, которые хорошо видны сверху тысячам туристов, поднимающихся на смотровую площадку колоннады Исаакиевского собора». «Порочным», по его мнению, является и принцип реставрации интерьеров, согласно которому реставрируется только хорошо сохранившаяся их часть, а остальное пространство полностью «вычищается», хотя его планировка даже с учетом перестройки может иметь историко-архитектурную ценность. Эксперт считает, что допущенные нарушения нужно оспорить в суде, причем отвечать за них в данном случае должен не инвестор, а согласовавшие проект чиновники. Инициативная группа «Спасем Петербург!» сейчас готовит иск в суд к застройщикам и органам охраны памятников и уже объявила общественный сбор средств на эти цели. ■

