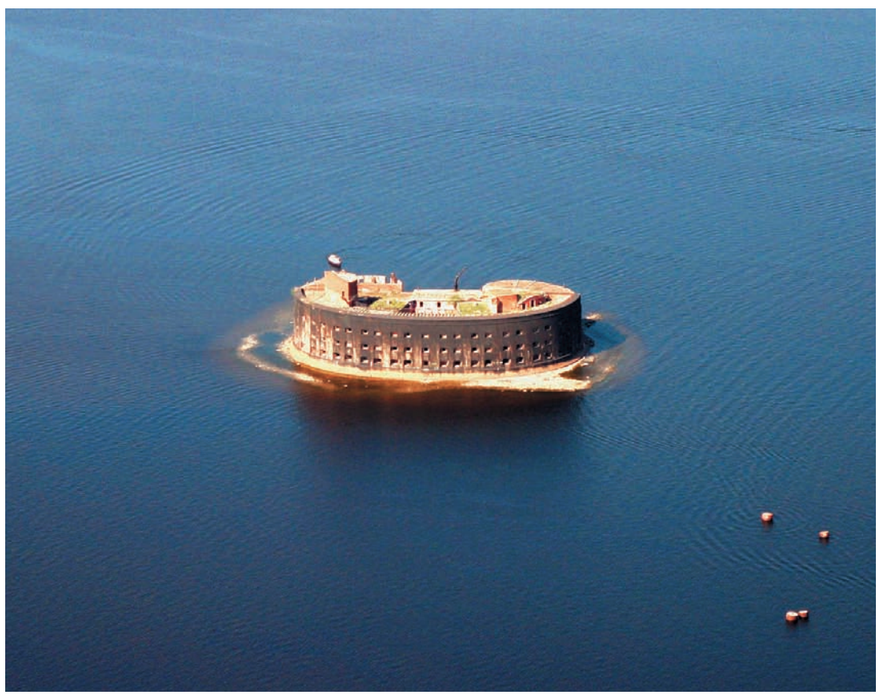
ДОМ ДЕНЬГИ

Форт-фокус

Укрепления Кронштадта продают под гостиницы и дискотеки

культурное наследие

В списке памятников Санкт-Петербурга, выставленных на продажу, кроме дворцов, особняков и усадеб оказались и шесть кронштадтских фортов. Эти искусственные военные сооружения, пустовавшие несколько десятков лет, скорее всего, мгновенно с рук не уйдут — инвесторов пока отпугивает неустроенность района и отсутствие налаженной инфраструктуры, а сами они вкладывать в нее не спешат. Так что в ближайшее время рассчитывать на появление форта Боярд на Балтике не приходится.



Чумной форт — одно из немногих кронштадтских фортификационных сооружений, приносящих прибыль. Здесь ежегодно проводятся рейв-фестивали ФОТО НИКОЛАЯ МАМАЕВА

Крепость на продажу

В апреле комитет государственного контроля, использования и охраны памятников (КГИОП) Санкт-Петербурга опубликовал список исторических объектов, нуждающихся в инвестициях. Сейчас федеральный закон «Об объектах культурного наследия народов России» запрещает приватизацию исторических памятников. Однако по инициативе петербургского губернатора Валентины Матвиенко в ближайшее время Госдума рассмотрит поправки в него, разрешающие приватизацию в ряде случаев. По словам пресс-секретаря КГИОП Ксении Черепановой, «принятие новой редакции закона — дело нескольких месяцев».

В обнародованном КГИОП списке объектов, которые планируется передать в частную собственность, числится шесть кронштадтских фортов. По словам председателя комитета Веры Дементьевой, до этого форты предлагались инвесторам в аренду, однако схема практически не работала — желающих развивать бывшие оборонные сооружения в Финском заливе не нашлось. Время от времени в газетах появлялась информация о той или иной компании, взявшей в аренду форт для строительства, как правило, «гостинично-музейного» комплекса, но уже через несколько месяцев инициатива новоиспеченных инвесторов сходила на нет, и форты оставались в том же состоянии, в котором уже находятся несколько десятков лет — полуразрушенные искусственные островки в заливе, заваленные мусором, используемые либо как склады, либо как дикие пристани для лодок.

Теперь форт можно будет приватизировать — правда, только проведя полную реставрацию памятника. Что реставрировать на фортах — не совсем понятно, так как эти искусственные сооружения строились для проживания военных. По словам Александра Корнилова, президента фонда развития Кронштадта, одна из главных проблем, с которой столкнутся инвесторы,— отсутствие регулярного налаженного транспортного сообщения и инфраструктуры; воду придется либо возить с берега, либо тянуть водопровод по дну залива, как делать канализацию по современным санитарным стандартам — тоже непонятно.

Развитие депрессивного региона

На инициативу городской администрации о продаже фортов Кронштадта в частную собственность инвесторы ответили без большой готовности. Многие из них откровенно заявили, что сегодняшний статус Кронштадта вряд ли вызовет интерес у инвесторов. Так, по словам Виталия Вотолевского, генерального директора компании «Петербургстрой Skanska», «в первую очередь стоит вспомнить о том, что Кронштадт является памятником, однако, не имея статуса Эрмитажа или Русского музея, он находится в плачевном состоянии». Очевидно, что у государства нет необходимых источников финансирования для его восстановления, скорее наоборот — власть хочет заставить инвесторов развивать инфраструктуру прилегающих территорий в случае приобретения ими земельного участка.

По мнению Александра Корнилова, необходимо создать агентство по развитию кронштадтского района, которое бы не просто раздавало участки всем желающим «построить что-то на территории форта», а занималось бы продажей фортов под готовые взаимосвязанные инвестиционные проекты.

В то же время, по словам Дмитрия Киселева, генерального директора ООО «Охта групп девелопмент», превращение фортов в курортно-развлекательную зону может стать реальностью не раньше чем через десять лет. «Я надеюсь, что к этому времени уровень доходов основной массы российского населения поднимется, возможно, даже по сравнению с европейским. Позволить себе интересный, качественный и недешевый отдых сможет большинство россиян, а не 10–15%, как сейчас»,— говорит господин Киселев.

А вот вопрос о размере инвестиций у потенциальных девелоперов противоречий не вызвал. Несмотря на то что объем инвестиций будет зависеть от концепции проекта, опрошенные „Ъ“ специалисты в целом сошлись в оценках.

Так, господин Вотолевский предположил, что для развития одного форта потребуется до $20 млн. По мнению господина Киселева, «нормальный пляж и причал стоят десятки тысяч долларов, а хороший отель или торгово-развлекательный комплекс уже десятки миллионов долларов». Хотя, добавляет господин Киселев, «также необходимо учитывать, что Кронштадт — это достаточно депрессивный район, и если всерьез говорить о развитии его как туристического центра, то помимо гостиниц и торгово-развлекательных объектов потребуется много чего еще, и прежде всего хорошие дороги и причалы. Хотя сами форты, конечно, интересное и необычное место».

АНГЕЛИНА ДАВЫДОВА

Кронштадтские форты, выставленные на продажу

Южная батарея № 3 (форт Милютин, Финский залив, южный фарватер). Построен в начале XIX века, реконструирован в начале XX века. Самый экологически чистый и наиболее хорошо сохранившийся форт. Сейчас его территория никем не занята.

Форт Тотлебен (другое название — Первомайский, Финский залив, северный фарватер). Заложен в начале XX века, введен в строй прямо перед первой мировой войной. Назван в честь известного российского инженера-фортификатора, директора Инженерного департамента графа Э. И. Тотлебена. В течение нескольких лет на форте планировали создать музей артиллерии. Сейчас на форте проживает человек, объявивший себя «комендантом форта Тотлебен». Он пытается следить за порядком, противостоя вандалам и грабителям. «Комендант» — личность полумифическая, даже администрация города толком не знает, кто это. Однако выгонять его не спешат, поскольку этот энтузиаст пытается спасти исторический памятник. Скорее всего, «коменданта» попросят съехать, лишь когда у форта появятся новые владельцы.

Форт Александр-Шанц (западная часть острова Котлин). Береговой форт, представляющий собой вал с бетонными открытыми артиллерийскими позициями наверху, перегораживающий остров поперек. В петровское время вблизи морских берегов находилось два шанцевых земляных укрепления, соединенных земляной куртиной. Сейчас от фортификационных сооружений, как и от самого форта, практически ничего не осталось, на его территории располагаются складские помещения.

Северные батареи № 2, 4, 5 (Кронштадт, Финский залив, северный фарватер). Три северных форта либо примыкают к телу дамбы, либо находятся в непосредственной близости от нее. Администрация Кронштадта имеет планы превратить их в рекреационную зону, рассчитанную в первую очередь на пассажиров и обслуживающий персонал автотранспорта, следующего по трассе «Скандинавия».

Как используются форты Кронштадта

На кронштадтских фортах время от времени снимают кино. В частности, там были сняты некоторые эпизоды «Особенностей национальной рыбалки» и «Антикиллера».

Форт Александр, который принадлежит оперативному управлению 18-го арсенала, занимающегося хранением и ремонтом вооружений и боеприпасов ВМФ России, каждое лето сдается под проведение рейв-фестивалей. Недавно в Кронштадте появились слухи о том, что к форту проявляет интерес представительство президента в Северо-Западном федеральном округе. Однако получить какой-либо комментарий по этому вопросу у полпредства корреспонденту „Ъ“ не удалось. Отметим, что форт Александр (другое название — Чумной, на нем в 1897 году располагалась особая комиссия, занимавшаяся предупреждением занесения чумы в Россию) — один из наиболее сохранившихся фортов, устроен он точно так же, как французский форт Боярд.

На форте Северный № 6 ФГУП «ЦНИИ „Гидроприбор“» планирует построить Экологический центр мониторинга водной среды.

На форте Константин планировалось создать центр детского парусного спорта, а сейчас у его берега пришвартован дебаркадер, где размещаются небольшое кафе и гостиница.

Что делают с фортами в мире

Большинство старых фортов за рубежом уже используется в культурно-образовательных проектах. Самый близкий к Кронштадту зарубежный форт — крепость Суоменлинна (русское название — Свеаборг), расположенная в море в нескольких километрах от Хельсинки. Сейчас Суоменлинна — крупный туристический центр, привлекающий 500 тыс. посетителей в год, кроме того, там регулярно проводятся музыкальные фестивали.

В Англии бывший форт Гаттэн, где раньше располагалась военно-морская база, полностью перестроен — там возведены малоэтажные дома. А несколько фортов неподалеку от Портсмута являются достопримечательностями — их демонстрируют туристам.

В шведском форте Карлскруна, недалеко от которого в 1979 году села на мель советская подводная лодка, создан технопарк для высокотехнологичных компаний — бывший военный объект превратился в город телекоммуникаций.

Самая уникальная судьба у бывшей французской военно-морской базы Боярд. Это сооружение, построенное в XVIII веке по приказу Наполеона и долгое время использовавшееся в качестве тюрьмы, в 50-х годах выкупил за 1 франк дантист, который собирался устроить там ресторан с вертолетной площадкой. Но проект не удался, и муниципалитет забрал форт обратно. 15 лет назад французская съемочная компания Adventure Line Production, вдохновившись фильмом «Искатели приключений», часть эпизодов которого была снята в форте Боярд, отреставрировала его и начала съемки одного из первых игровых реалити-шоу. Сейчас игру показывают почти в 20 странах, снимая кроме французской версии и игры для других стран, в том числе для России.

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ КОМПАНИИ «КАПИТАЛ ГРУП»

КВАРТИРЫ И ТРЕХУРОВНЕВЫЕ ПЕНТХАУСЫ С ОТКРЫТОЙ ТЕРРАСОЙ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «СОЗВЕЗДИЕ КАПИТАЛ-1»
ул. Шаболовка 21
ОБЪЕКТ НА СТАДИИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СОЗВЕЗДИЕ КАПИТАЛ-2»
на ул. Шаболовка, 10
уникальные виды из окон на центр столицы

363 02 63 КАПИТАЛ ГРУП 771 77 77

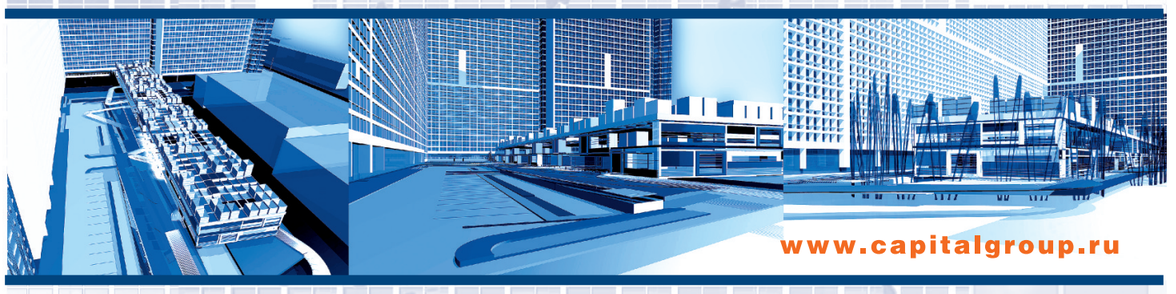
от 1050 $/м²
АЭРОБУС
НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОЧНОВСКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 4

- Индивидуальный проект
- Современная архитектурная композиция
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземная автостоянка
- Скоростные современные лифты
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды
- Торговый и офисный центры
- Развитая инфраструктура района

Лиц.: ГС-1-99-02-27-0-7710360850-003984-1

ВСЕ ПРЕЛЕСТИ ЖИЗНИ БИЗНЕС-КЛАССА

Жилой комплекс «АЭРОБУС» с офисными помещениями и подземной автостоянкой был удостоен Диплома кураторов в номинации «Лучшее здание» на Девятой Международной Выставке Архитектуры и Дизайна АРХ МОСКВА 2004



www.capitalgroup.ru

самые выгодные инвестиции в начале строительства