

ЗАПАДНОМУ АРХИТЕКТОРУ НУЖЕН АДАПТЕР

О СВОЕМ ВИДЕНИИ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА, О ТОМ, КАК МОЖНО ПРЕОДОЛЕТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНФЛИКТЫ, И О РОЛИ И МЕСТЕ АРХИТЕКТОРОВ С МИРОВЫМ ИМЕНЕМ В ПРОЕКТАХ ЕГО КОМПАНИИ РАССКАЗЫВАЕТ ПРЕЗИДЕНТ ХОЛДИНГА RVI ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

GUIDE: Есть ли в стратегии вашей компании планы ежегодного ввода жилья?

ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ: Мы не являемся заложниками объемов. Мы постоянно наращиваем ввод, у нас сейчас порядка 1 млн кв. м жилья и коммерческих площадей в работе на разных стадиях готовности. Продолжаем покупку земли — с начала года приобрели несколько крупных территорий, в этом году запускаем пять проектов: два уже вышли в продажу, третий появится в ближайшие месяц-полтора, еще два — до конца года.

G: Один миллион квадратных метров — это суммарные объемы, которые позволяет ввести ваш земельный банк?

Э.Т.: Да, это очень качественный земельный банк, сосредоточенный преимущественно в центральных районах Петербурга. У нас есть в активе и проекты комплексного освоения территорий, но это не колхозные поля, а территории, расположенные в динамично развивающихся районах, с правом на собственность, с правильным назначением.

G: Планируете ли в ближайшее время вывести какие-то новые бренды?

Э.Т.: В холдинге сегодня четыре бренда: RVI — это жилье премиального класса и коммерческая недвижимость, «Северный город» — жилье комфорт-класса, «Управление комфортом» — эксплуатирующая организация, обслуживающая не только наши здания, и «ОтделМастер», который занимается отделкой квартир. Если говорить о брендах, продающих жилье, то этого более чем достаточно. Они будут развиваться и видоизменяться вслед за развитием наших продуктовых линеек, над этим работа идет постоянно.

G: Вы сотрудничаете с архитектором Рикардо Бофиллом — продолжите ли работу с ним или планируете привлекать новых архитекторов с мировыми именами?

Э.Т.: У нас есть еще один проект с Рикардо Бофиллом, который находится в работе. В девелопменте все начинается с места, которое и влечет за собой выбор конкретного архитектора. Все-таки архитекторы не являются абсолютно универсальными, у каждого свой узнаваемый стиль, который применим к конкретной локации со сложившейся застройкой. Мы очень внимательно относимся к выбору архитектора, не являемся заложниками имен, скорее ищем архитекторов, соответствующих месту. Сейчас у нас есть опыт компилирования партнеров иностранных и российских, поскольку именно так, в связке, и создаются такие проекты. К западному архитектору с учетом разницы градостроительных норм и требований всегда нужен качественный российский адаптер. Мы знаем, как это совмещать.

G: Вы считаете, что в России нет архитекторов, способных делать интересные проекты?

Э.Т.: После 20-х годов прошлого века мы получали очень немного примеров действительно высококлассной архитектуры. После конструктивизма наша школа миру ничего существенного не предложила. Поэтому люди не могут представить себе, что такое жить в доме с хорошей архитектурой, и не всегда готовы за это платить. И мы видим это по нашему проекту на Новгородской улице,



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

созданному Бофиллом: продажи идут ритмично, но ценность большой архитектуры для людей неочевидна — мы и не рассчитывали на это. Нам хотелось в этой части Петербурга создать что-то знаковое, соответствующее статусу места, а не просто здание из стекла и бетона.

Мы очень довольны сотрудничеством с Рикардо — увидели, как работает архитектор международного класса. Он думает о том, чтобы оставить свой след в истории, для него честь работать в Петербурге, и он очень вдумчиво подходит к своему первому проекту здесь. По каким-то вопросам мы дискутируем, но так как он архитектор с колоссальным опытом, то находит компромиссные решения, в результате которых проект становится только краше. Он очень простой человек и ориентирован на учет контекста, атмосферы города, его истории и традиций.

G: В проектах непремияльного класса вы тоже будете работать с известными архитекторами?

Э.Т.: Там, где место позволяет, мы хотим делать значимую архитектуру даже в комфорт-классе, чтобы она отличалась от того, что сейчас строят. Буквально пару дней назад мы завершили архитектурный конкурс на концепцию нашего нового проекта (а это

будет более 300 тыс. кв. м жилья комфорт-класса) на Пригородном, 4. Победителем стал Владимир Григорьев, известный мастер, работающий в бизнес-классе, в элите. Сегодня архитекторов со своим почерком мы привлекаем и к экономклассу. Работа с крупными архитекторами — это зов души. Хочется оставить после себя красивые и качественные проекты

G: А на себестоимости квадратного метра этот зов души сильно отражается?

Э.Т.: Это не значимо для такого проекта. При реализации проекта с привлечением мировых имен гораздо более важно взаимодействие зарубежного архитектора и российских. В противном случае много времени уходит на переделки, доделки и так далее. Должна быть соответствующая квалификация у компании, которая привлекла известного архитектора, чтобы управлять задачами по сращиванию идей, предлагаемых западным архитектором, с российскими реалиями.

G: Участники рынка говорят, что в Москве привлечение западного известного архитектора больше влияет на успешность продаж, чем в Петербурге. Так ли это?

Э.Т.: Я бы навскидку не сказал — какие в Москве светила реализуют проекты? Есть

там Филип Старк, который занимается дизайном мест общего пользования, но архитекторов с мировым именем я и не припомню. Но в целом в Москве людей еще в меньшей степени волнует цена. Там, как и в Питере, есть свои сильные архитекторы. Это, кстати, надо воспитывать в клиенте — чтобы он видел, чем отличается проект с качественной архитектурой от других. Тогда он будет готов за это платить. Но сначала надо построить несколько проектов такого уровня.

G: Какая основная проблема стоит перед стройкомплексом Петербурга?

Э.Т.: В первую очередь надо принять поправки в Генплан, Правила землепользования и застройки, принять закон об охранных зонах, разобраться с высотным регламентом. Те законы, которые городом были приняты раньше других субъектов федерации, надо доработать, ведь жизнь не стоит на месте. Генплан должен быть укрупнен, поскольку это документ стратегического свойства. В нем должны быть тренды развития города. Возьмем, например, правый берег Невы, где сейчас много промзон. Очевидно, что здесь должно быть жилье, общественные здания. Важно отразить намерение города по развитию этой части Петербурга в Генплане. Отсюда будут формироваться общий подход, налоговая политика и т. д. — город должен мягко двигать промышленные предприятия в сторону вывода производств на окраины. Также нужно решить вопрос с высотками — ведь есть изначальный документ, согласованный Минкультом. Я считаю, что в вопросах градостроительства мы имеем дело с маятником. В 1990-х сложилась ситуация, когда градостроительных ограничений явно не хватало, и это привело к реализации ряда крайне неудачных проектов. Сейчас маятник качнулся в другую крайнюю точку. На Петербургском экономическом форуме выступал критик, который заявил, что сегодняшние архитекторы недостойны своих предшественников. Мы можем вспомнить историю строительства Дома Зингера — тогда тоже говорили, что проект уродливый, но сейчас это украшение города. Всегда есть небольшое количество людей, которые находятся в охранительной парадигме. Они говорят, что лучше ничего не строить, потому что либо архитекторы не созрели, либо и так уже все есть и ничего трогать нельзя. Однако благодаря такой позиции центр города разрушается. Архитектурное и строительное сообщество города должно занять более активную позицию, потому что сегодня мы все стали заложниками небольшого количества воинствующих людей, которые называют себя градозащитниками, но, конечно, таковыми не являются. Они своей негативной активностью парализуют развитие города. Должна появиться такая структура, которая предложит несколько вариантов развития города, — так происходило в Барселоне, в Берлине. Это может быть просто референдум, выставка проектов или представление нескольких сценариев развития центра на публичных площадках, куда бы все желающие могли бы прийти и проголосовать. ■