

ДОМ

Рожденные революцией

В Петербурге осталось около пятисот зданий эпохи конструктивизма

— архитектура —

Популярный сегодня на Северо-Западе «скандинавский стиль» в архитектуре, как говорят специалисты, уходит корнями в эпоху конструктивизма — архитектурно-стиля, зародившегося в 1920-х. Сегодня немногочисленные дома, оставшиеся от той эпохи, и для инвесторов, и для администрации города являются бременем, с которым не совсем понятно, что делать: снести нельзя, потому что эти объекты являются памятниками истории и культуры, а приспособить под современные функции чаще всего очень сложно из-за конструктивных особенностей.

Конструктивизм считается порождением именно советской культуры. В СССР, в том числе и в Ленинграде, он развивался со второй половины 1920-х. В строгом смысле эпоха конструктивизма закончилась в СССР в 1932–33 годах. С 1932 по 1936–37 годы выделяется так называемый переходный стиль от конструктивизма к сталинскому барокко (или ампиру, или неоклассицизму — называют по-разному).

Ценность конструктивизма, как говорят некоторые архитекторы, заключается в том, что с той поры отечественная архитектурная школа не явила миру чего-нибудь более или менее заметного. Вообще же увлечение функционализмом в мире в целом продолжалось до середины 1960-х. Сейчас, говорят специалисты, разновидностью функционализма можно считать так называемый «скандинавский стиль».

Революционный подход

Директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс» Светлана Шалаева говорит: «Конструктивистские здания в Ленинграде спроектированы 22 выдающимися архитекторами, среди которых А. И. Гегелло (ДК им. Горького, ДК им. Газа, «Большой дом», бетонный «Шалаш» В. И. Ленина и др.), О. Л. Лялин (Палевская больница и больница им. Володарского), немецкий архитектор Э. Мендельсон (знаменитое производственное здание трикотажной фабрики «Красное Знамя» на Петроградской стороне, 1925–1927). Сайт Citywalls.ru относит к стилю «конструктивизм» 533 здания в городе, около 145 из которых — жилые (возможно, это не все). В Петербурге конструктивистских построек сохранилось больше, чем где-либо в России или в бывшем СССР, но большинство



Ценность конструктивизма, как говорят некоторые архитекторы, заключается в том, что с той поры отечественная архитектурная школа не явила миру чего-нибудь более или менее заметного

находится в плачевном состоянии». Всего в Петербурге числится около 134 тыс. зданий разного назначения (по данным ГУИОН, 2009 год), примерно 50 тыс. из которых — жилые (в 2001 году их было 43 717, по базе данных 0010/2001). Таким образом, дома эпохи конструктивизма составляют не более 0,5% и от жилых, и от нежилых зданий. Доля все время уменьшается («с двух концов» — город растет и вводит новые здания, одновременно дома 1920–30-х годов разрушаются, как сами по себе, так и принудительно — их то и дело сносят, несмотря на статус.

Здания, построенные в 1920–30-х, прежде всего являлись отражением политического строя той эпохи. Характеризующиеся строгостью и лаконичностью форм и моно-

литностью внешнего облика, дома-коммуны, фабрики-кухни, дворцы труда, рабочие клубы были воплощением пролетарской идеи «обобществления быта», когда семейные ценности, характерные для русского уклада жизни, теряли всякий смысл, когда создавалась концепция новой формы жилья, где люди смогли бы приучиться к коллективизму, освободиться бы от тягот домашнего труда, семейных уз и всего мелкого и частного. Просуществовав не больше десяти лет, конструктивизм был признан чужеродным, идеологическим и эстетическим изгоем и сменился «сталинским ампиром». Непродолжительность эпохи конструктивизма являлась следствием малого числа строений этого стиля. Их было всего несколько сотен в Петербурге, многих уже нет.

«Прежде всего утрачен изначально заложенный функциональный смысл, а разруха в стране в момент строительства и отсутствие качественных строительных материалов

являются причинами преждевременного физического износа, особенно объектов жилого назначения. По этой же причине нельзя говорить о конкурентоспособности таких квартир на сегодняшний день. Тем не менее часть этих объектов уникальна, хотя бы потому, что они явились прародителем столь популярного и все чаще используемого сегодня скандинавского конструктивизма», — говорит Светлана Ким, директор по развитию ГК ААГ.

Малая доля

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что доля такого жилья в Петербурге мала, а качество зданий низкое, поскольку целенаправленных мер по поддержанию данного жилья в достойном состоянии не было. «Дома эпохи конструктивизма строились не так добротно, как дореволюционные дома, которые следовали традициям, имели огромные массивные стены, мощные перекрытия. Зачастую из-за бедности той эпохи в домах в стиле конструктивизма деревянные перекрытия, невысокие потолки, иногда спорные планировочные решения. В нашем городе конструктивизм почти равен политическому культу, тому времени, когда революционная романтика заставляла людей думать, что большую часть жизни они будут проводить в общественных пространствах. Например, в Доме политкаторжан большие общие столовые и прачечные, а размеры квартир, наоборот, скромные», — говорит госпожа Денисова.

Светлана Денисова рассказывает, что в Петербурге существуют огромные пласты наследия эпохи классицизма, эпохи модерна, и, конечно, конструктивизм на фоне этих двух массивов теряется. «Хотя, безусловно, здания конструктивизма — большая ценность для нас, и будет жаль, если город не заметит и не сбережет это наследие. Поэтому перспективы зданий эпохи конструктивизма зависят от охранной политики города в этом направлении», — считает она.

Один из плюсов

Большинство построек эпохи конструктивизма — это дворцы и дома культуры, образовательные и спортивные сооружения и фабрики-кухни. Но были и жилые постройки в духе авангарда — дома-коммуны. Самые известные из них: Дом политкаторжан, Дом-коммуна инженеров и писателей, студенческий городок Политехнического института.

«Одним из плюсов данного типа зданий является их местоположение — ряд построек был возведен в историческом центре города. Также были разработаны и построены жилые комплексы с типовыми квартирами, где особое внимание уделялось архитектурному оформлению ландшафтов. К недостаткам этих зданий можно отнести отсутствие ванных комнат во многих домах, небольшой метраж кухонь, плохую теплоизоляцию и подверженность сильным вибрациям (ввиду отсутствия несущих стен по периметру здания). Стоимость квартир в памятниках эпохи конструктивизма сильно варьируется в зависимости от местоположения и состояния здания», — рассказала Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development.

Светлана Шалаева говорит, что чаще «конструктивистские» дома дешевле среднего уровня жилья, расположенного в том же микрорайоне. «Такая ситуация возникает главным образом вследствие неудобства планировок и плохого технического состояния домов. Кроме того, более 60 процентов исследованных объектов конструктивизма расположены на территориях, средняя цена квадратного метра вторичного рынка которых ниже средней по Петербургу», — рассуждает она.

Обоим стоит Дом политкаторжан (Троицкая площадь, 1), имеющий уникальные характеристики местоположения (напротив Летнего сада, с видом на Неву, Троицкий мост и другие объекты). Обычно одновременно продается около десяти квартир из этого дома, сделок мало, так как цена очень высокая (\$6–10 тыс. за квадратный метр и даже больше). Квартиры в доме на набережной реки Карповки, 13/10, более чем на 20% дороже, чем квартиры в соседних зданиях, а на Садовой, 53, жилье стоит почти на 40% больше, чем квартиры в микрорайоне. Но есть и противоположная ситуация. Например, жилье в доме по улице Профессора Попова, 43, на 45% дешевле жилья в районе; на Октябрьской набережной, 22 и 26, на 24% ниже рынка; на Каменноостровском проспекте, 79 и 81, на 36% цены ниже, чем в среднем по району.

Два типа домов

«По конструктивным особенностям дома этой эпохи делятся на дома для рабочих и дома для специалистов — вторые отличаются большим уровнем комфорта. Лифтов в домах, тем не менее, как правило, нет. Площадь кухни чаще всего близка к 7 кв. м,

ванная комната изначально проектировалась не всегда, однако часть домов получили ванные в результате капитальных ремонтов и перепланировок. До ремонта большинство домов имели деревянные перекрытия, многие имеют и сейчас. Качество материалов, применявшихся при строительстве, по отзывам профессионалов и данным обследований, чаще всего неудовлетворительно (есть исключения, все это дома для начальства или специалистов, например, Первый жилой дом Ленсовета на наб. р. Карповки, 13/10). Декор не характерен, он относится к более поздним периодам сталинского времени, но в домах 1934–1937 годов может присутствовать (например, в Доме специалистов на Лесном проспекте, 61)», — рассказала госпожа Шалаева.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов говорит, что спрос на данные объекты стремительно падает, а при необходимости реконструкции зданий в ближайшее время их востребованность вряд ли останется на прежнем уровне.

«Принадлежность дома к памятникам обычно не добавляет комфорта жильцам, но мешает согласовывать перепланировки и делает ремонты более дорогими, так что это вряд ли плюс. Большинство домов и массивов расположены в зонах, впоследствии «получивших» станции метро, чаще всего метрополитен находится в пешей доступности. В основном все это давно освоенные районы с инфраструктурой, достаточно зеленые, «приятной» этажности от трех до пяти уровней. Отсутствие лифта, правда, нивелирует это преимущество — к тому же, в отличие от дореволюционных домов, конструктивистские не допускают установки наружных лифтов. Дома могут быть комфортными, если стены толстые и кирпичные, но бывают по-разному (например, очень плохого качества «мусоробетон» встречается нередко, это можно увидеть при капремонте). Деревянные перекрытия более зыбкие, чем в дореволюционных домах, так как применялся более тонкий брус или бревно. Преимуществом перед многими домами советского периода можно считать высокие потолки (как правило, не менее 2,9 м, чаще 3 м). Нормой можно считать очень скудное обеспечение мощностями, так как электричества отпущалось минимум, а газ во многих случаях проводился потом (в домах-коммунах, например, не было ни кухонь, ни ванных)», — резюмирует госпожа Шалаева.

Олег Привалов

Всплеск спроса не спровоцировал рост цен

— аренда —

Заместитель директора АН «Бекар» Ирина Бузина отметила, что в течение 2013 года цены на рынке аренды жилья не менялись. «В целом на рынке аренды сейчас отмечается некая стагнация, период экспозиции дешевых квартир значительно увеличился. Главным требованием потенциальных арендаторов по-прежнему является хорошее соотношение цены и качества объекта, поэтому для принятия окончательного решения люди стали просматривать большее количество квартир», — отмечает госпожа Бузина.

«Можно отметить рост спроса на аренду жилья в центре города, что связано с переездом в Петербург сотрудников госкомпаний и необходимостью принимать гостей на деловых встречах», — говорит господин Ковжаров.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, подтверждает, что объем предложения на рынке жилья премиум-сегмента снизился: «По итогам восьми месяцев текущего

года объем предложения элитных квартир в аренду все еще отстает от аналогичного периода прошлого года». Но при этом рост ставок аренды не произошло — они тоже понизились, в среднем стоимость аренды уменьшилась примерно на 2% по сравнению с 2012 годом, говорят в Astera. «Диапазон арендных ставок на элитное жилье составляет от 50 до 400 тыс. рублей в месяц, апартаменты на Крестовском острове за 800 тыс. рублей в месяц — единичный случай», — рассказала госпожа Калинина. Основная доля элитной недвижимости, сдающей в аренду, находится в Центральном районе, однако самые дорогие квартиры сконцентрированы не только в «золотом треугольнике», но и на Крестовском острове и в Василеостровском районе.

Как отмечают специалисты компании Astera, портрет арендатора элитной недвижимости претерпевает небольшие изменения: если раньше это были бизнесмены и состоятельные пары, то теперь элитная недвижимость пользуется спросом у топ-менеджеров и инвесторов.

Валерий Грибанов



После кризиса увеличилось число арендодателей, которые вкладывали деньги в недвижимость в 2008–2009 годах и сейчас сдают их в инвестиционных целях. Количество таких квартир выросло примерно на 10%

Запутались в сетях

Энергетики и девелоперы все еще говорят на разных языках. Строительное сообщество недовольно высокой платой и долгими сроками подключения к сетям, а энергетики утверждают, что резервов для снижения тарифа нет, так как и существующая плата с трудом покрывает расходы монополистов.

— энергетика —

Доля затрат на инженерно-энергетическое обеспечение в общей структуре себестоимости объекта, по оценкам участников рынка, может варьироваться от 10 до 30%. Елена Морозова, директор по строительству общественно-делового района «Лакта-центр», говорит, что все зависит от объекта. «Его размер и назначение могуткратно влиять на необходимую мощность. Например, в жилом строительстве эта доля может доходить до 30 процентов, в общественно-деловой застройке — в среднем не более 20 процентов», — утверждает она.

Проблемные точки

«В настоящий момент во взаимодействии застройщиков и энергетиков существуют два проблемных вопроса: наличие свободных мощностей на источниках питания, которых мало в городе, и исполнение в срок обязательств по заключенным договорам со стороны энергетиков», — говорит Сергей Богоутдинов, руководитель проекта «На Пребейской» ЗАО «БФА-Девелопмент».

«Проектирование энергетических сетей и непосредственно строительство-монтажные работы проходят довольно быстро, поскольку в большей степени зависят от самого застройщика. А вот последний этап, связанный с согласованием и подачей мощностей, может непредвиденно затягиваться на неопределенные

сроки», — разделяет мнение коллеги Дмитрий Иленько, генеральный директор компании «Лэнд Аспект».

По словам Елены Морозовой, основные проблемы заключаются в высокой стоимости и отсутствии гарантий своевременного выполнения мероприятий по техническому подключению мощностей. «В некоторых случаях комплексного освоения территорий — это еще и отсутствие сети, к которой возможно подключаться. Нужно попросту всю сеть создавать, а это значит, что стоимость подключения становится сопоставимой с инвестициями в строительство объекта, — сетует госпожа Морозова. — Тариф рассчитывается исходя из объема запрашиваемой мощности и зоны застройки. При этом учитываются два фактора: наличие сетей в зоне планируемой застройки и необходимость реконструкции с увеличением мощности имеющихся энергетических объектов. Вопрос адекватности цены не рассматривается: хочешь — покупай, можешь обойтись — не покупай. Но во втором случае ты не сможешь получить согласование комитета по энергетике, где необходимо показать технические условия подключения от монополиста и проект, выполненный в соответствии с ними. Так обычно круг и замыкается. Для примера могу сказать, что стоимость строительства энергетических объектов при запросе застройщика о подключении вольности мощности у монополистов по-

среднем в два раза выше рыночной. И исходя из такого размера затрат формируются тарифы».

«Даже при выполнении всех технических условий с момента постройки здания до его перевода на постоянную систему энергоснабжения требуется минимум 5–6 месяцев. Для любого бизнес-процесса такие продолжительные сроки связаны с существенными финансовыми затратами, поэтому для застройщиков вопрос сроков согласования, получения техусловий и передачи готовых сетей можно назвать ключевым», — рассказывает Беслан Берсиров, совладелец ЗАО «Строительный трест», заместитель генерального директора компании.

По мнению Максима Берга, генерального директора компании «Петростиль», еще одна проблема заключается в том, что сетевые компании пытаются оставить в собственности у жителей внутриплощадочные сети. «Это делается для того, чтобы снять с себя обязательства по эксплуатации этих сетей и облегчить сбор денег за пользование коммунальными услугами. В этом случае они сотрудничают не с каждым отдельным жителем дома, а с их объединением — ТСЖ, ДНП. Это значительно упрощает жизнь сетевых организаций, но при этом усложняет жизнь людей», — поясняет господин Берг.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, добавляет: «Ситуация, в которой девелопер должен сначала оплатить подключение, а затем платить по тарифам, которые фактически достигли европейского уровня, — это чисто российский ноу-хау. В цивилизованном мире такой практики нет. Природа платежа за подключения искусственно навязана». Александр Примитлин, президент НП «АВОК Северо-Запад», предлагает сделать присоединение к сетям бесплатным, но в определенных пределах. «Необходимо вышнить, сколько здание должно по-

треблять энергоресурсов, и за все, что сверх этой потребности, брать плату, причем по более высокому тарифу», — поясняет господин Примитлин.

Ниже некуда

Если с жалобами застройщиков на сроки подключения к сетям энергетики согласны, то претензии по размеру тарифа они принять не готовы.

Валерий Усков, начальник отдела развития инженерно-энергетического комплекса управления перспективного развития комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, говорит, что с 2010 года роста тарифа на присоединение не наблюдается, напротив, в 2010 году, когда правительством РФ была поставлена задача о недопущении роста тарифов для конечных потребителей, он был снижен в два раза.

По словам Вадима Мальца, генерального директора ОАО «ЛОЭСК», все деньги, которые застройщики сегодня платят за техприсоединение, идут на сооружение кабельных или воздушных линий и трансформаторных подстанций на территории застройщика. «На данный момент в этих деньгах нет ни копейки на реконструкцию, модернизацию или строительство самих головных источников. И в этом есть огромная проблема. На данный момент все те заделы, которые были сформированы в 1970–80-х годах, исчерпаны, и никаких запасов по мощностям у энергетических объектов, построенных в советское время, нет», — объясняет господин Мальц.

Алексей Шмырин, начальник департамента перспективного развития и технологического присоединения ОАО «МРСК Северо-Запада», отмечает, что в крупных городах существует ряд закрытых (перетруженных) центров питания, и мероприятия по их реконструкции в всегда предусмотрены в инвестпрограмме.