



Архитектура

Среда 9 апреля 2014 №60 (5333 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

Цветные тематические страницы №17–20 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Стиль», «Рождество» и другие.

18 Для покупателя элитной недвижимости стоимость квадратного метра не является определяющим фактором

19 В историческом районе города появился новый адрес. Что такое клубный дом и чем он удивит своих жильцов

Дискуссии о судьбе исторического центра Петербурга становятся все более жаркими, предложения — все смелее. Вероятно, потому, что впервые за последние годы появилось ощущение возможности больших перемен. Снести или сохранить дома? Временно или навсегда выселять жильцов? Тратить государственные или же частные средства? Разместить отели или музеи в трехсотлетних зданиях? Очень важно принять уже какое-то глобальное решение. Потому что времени у «сердца» Петербурга не так уж и много — слишком долго о нем никто по-настоящему не заботился.

Каким будет центр Северной столицы

— проблема —

Виктор Коршенбаум, директор по строительству холдинга RFI, констатирует, что сейчас в Петербурге отсутствуют достаточные проектные, подрядные, технологические мощности, квалифицированные кадры, которые позволили бы произвести реконструкцию зданий дореволюционной постройки исторического центра в полном объеме и в обозримые сроки. Объем значительный, сроки — все сокращаются. Из почти 11 тыс. старинных зданий после революции было реконструировано около 30%, и тем уже требуется новый комплексный капитальный ремонт. «В свое время советской власти понадобилось 30 лет на понимание, что к центру Ленинграда следует найти особый системный подход, и еще 40 лет, чтобы создать специальную инфраструктуру — от НИИ, которые разрабатывали технологии и механизмы для реконструкции, до базы по обучению кадров. В том числе пришлось заняться и созданием особой нормативно-правовой базы — и по расселению старых зданий, и по проектированию, поскольку действующие, например, пожарные нормы не годились для центра Ленинграда. Если бы пришлось выполнять требования СЭС, пожарных и других служб, то половине домов в центре нужно было бы снести, а не реконструировать, но задача была именно в сохранении облика зданий, сохранении их фасадов, чтобы Ленинград оставался Ленинградом. Отмечу, что тогда же было произведено полное техническое обследование этих 11 тыс. домов для выявления очередности их реконструкции. А главное — не было недостатка в финансировании. Сейчас мы сталкиваемся еще и с этой проблемой: ни одному частному инвестору в одиночку нерентабельно расселять дом. Даже если и найдутся один-два таких инвестора, которые придумают какие-то интересные схемы, это не решит проблем всех 11 тыс. зданий. А принимать решения нужно сразу по всему историческому центру», — говорит он.

Дмитрий Бобенчик, архитектор, дизайнер, член Союза дизайне-



Город меняется, и рядом с архитектурными шедеврами прошлого появляются новые здания

ров России, настроен еще пессимистичнее: «На сегодняшний день ни у профессионального сообщества, ни у властей, ни у инвесторов нет четкого понимания, каким должен быть исторический центр города: как в нем жить, работать и отдыхать; что там допустимо делать и что нельзя. Мне могут возразить, что это не так, в ответ я могу показать примеры архитектурной деятельности варварские и кошмарные, но не буду утруждаться; в сети есть соответствующие фильмы, в которых все показано. Многие архитекторы хотели бы работать в центре города по соображениям престижа, только польза от их трудов для города далеко не однозначна. Основная проблема — не мастерство архитектора, а то, что с проектом делает инвестор. Поскольку же нет понимания, сложно говорить о сроках реконструкции центра — сперва нужно договориться все-таки, что там разрешено делать. На мой взгляд, нужен драконский запретительный регламент с уголовной ответственностью за

уничтожение исторической застройки. Меня спрашивали о блокаде подстанции — стоит ли ее превращать в апартаменты, сохраняя фасад, или лучше вообще снести. Я полагаю, что ее не нужно трогать сейчас, тем более никакого апартаменты — консервация и музеефикация до лучших времен или лучших идей. С моей точки зрения, ни генеральное решение, ни великие идеи по отдельным зданиям в ближайшем обозримом будущем не появятся, так как меркантильные сиюминутные интересы лиц, от которых зависит судьба центра, ведут город к тихому уничтожению. Этот процесс удивительно похож на пародонтоз и подобно ему неизлечим».

Валентин Гаврилов, руководитель Творческой архитектурной мастерской В. А. Гаврилова, заслуженный архитектор России, полагает, что отсутствие решений, хотя бы минимального уровня понимания того, в какой критической ситуации находится исторический центр, происходит оттого, что у представителей власти нет элементарных знаний предмета: «Чтобы принимать градостроительные ре-

шения, нужно иметь архитектурное образование. Если бы руководство города, а также все эти так называемые градозащитники хотя бы сдали экзамен по архитектуре, они бы смогли понять, какие в центре допущены градостроительные ошибки, какие здания вписываются в изначальную концепцию, какие — нет. Петербург — запланированный город, он строился с таким учетом, чтобы не одна только небесная линия, но и другие перспективы были видны. Сейчас загромождается набережная Европы — зачем, для чего? У нас же не осталось незастроенных набережных! А кто виноват в том, что новое здание Мариинки значительно вышло за линию застройки со стороны улицы Декабристов, уничтожив пространство между улицей и фасадом? А территория перед Адмиралтейством, обращенная в сторону Невы, не была застроена до 1900 года! В историческом центре нарушен баланс между свободными, открытыми, и занятыми, застроенными пространствами. Как можно говорить о сносе или же сохранении какого-то здания — отдельно от окружающих его зданий, вне контекста улицы, квартала? Не

одна только старина определяет ценность постройки! Если бы Осман не занялся продуманным сносом и грамотной реконструкцией в центре Парижа — не было бы того Парижа, которым гордятся французы». Далеко не факт, что многие специалисты — и тем более городские власти — согласятся на «прореживание застройки», хотя возвращение к первоначальной планировке — это тоже позиция. Тем не менее комитет по градостроительству и архитектуре с вниманием относится к свободным территориям в центре.

Лариса Канунникова, начальник управления ландшафтной архитектуры комитета по градостроительству и архитектуре, рассказывает, что ее ведомство держит магистральный курс на озеленение территорий, будь то сады на крыше или вертикальное озеленение. «Вы помните дворы Невского проспекта, которые отдавались под реконструкцию? Это как раз наша работа. Все бетонные, асфальтовые дворики-колоды мы превратили в зеленые оазисы. Нужно понимать, что в историческом центре города проблемой являются не только старые здания, но и инженерные сети. Когда мы делали пешеходной Малую Садовую, то столкнулись с ситуацией, что дерево там просто не посадить — инженерные сети настолько переплелись между собой, настолько плотно шли! В итоге мы изыскали возможность поставить там кадки. Подчеркну, однако, что в области формирования комплексного пространства в городе мы на сегодня лучшие в России, опережаем даже Москву, в которой на это тратятся большие средства. Последние три года мы получаем национальные премии в области ландшафтной архитектуры, в прошлом году в конкурсе участвовали 74 города! В Петербурге, в единственном городе в стране, есть такой документ, как регламент Невского проспекта как законодательный акт. Сейчас готовится большая программа по формированию береговой линии — не только в центре города, но и дальше, по так называемому «парковому ожерелью». Мы стараемся резервировать береговые территории под создание рекреационных зон — это можно видеть в Петродворцовом

районе. Самое главное, что в рамках формирования тех или иных пространств к нам всегда прислушивается управление застройки. Если участок еще не был выделен под инвестиционный договор, то решение может быть в нашу пользу. Приведу в пример большую территорию, где организован парк «Яблоневый сад», в Невском районе. Там был огромный пустырь, который планировалось передать инвесторам, мы настояли на том, чтобы его включили в будущую рекреационную зону, две недели назад было получено согласие. И это не единичный случай», — рассказывает она.

Означает ли это, что когда центр обновят, там может появиться больше зелени и благоустроенных площадок? Но для этого нужно принять решение, что обновление будет подразумевать, действительно, снос хотя бы какой-то части исторических построек. Сколько на это шансов?

Рафаэль Даянов, руководитель бюро «Литейная часть 91», председатель совета по архитектурному и историческому наследию Санкт-Петербургского союза архитекторов, уверен, что крайне мало: «Уже ведь давно определены правила игры! Есть 73-ФЗ об объектах культурного наследия, есть наш 820-й закон, который охраняет историческое наследие города. Все остальное — от лукавого. При этом, соглашусь, нужно понимать, что если 70 лет не ухаживать за городом, одномоментно привести его в порядок будет невозможно. Конечно, сложностей добавляет не только сами здания, но и городские сети, которые невероятно обветшали. Решение этих проблем — дело не быстрое. Очевидно, что Венецианская хартия по вопросам сохранения и реставрации памятников и достопримечательных мест нуждается в пересмотре. Но даже если говорить о массовой консервации зданий в центре на то время, пока найдутся возможности для их восстановления, в любом случае, за такими зданиями должен быть обеспечен специальный уход. Я об этом говорю постоянно! То же самое относится к обычной эксплуатации — разве у нас моются фасады весной? c19



Здание гостиничного комплекса «Novotel Санкт-Петербург Центр» напоминает римский Колизей и является частью масштабного проекта 2002 года по реконструкции 130-го квартала Центрального района, расположенного в охранной зоне КГИОП. Проект реконструкции осуществила Архитектурная мастерская Мамошина

Цена имени

— авторство —

Стоимость работы архитектора на проекте — вещь сугубо индивидуальная и зависит от сложности проекта и имени архитектора или студии. Гонорар специалистов первой величины может составлять миллионы долларов. Отечественные архитекторы, как правило, обходятся дешевле.

Но в среднем, как говорят эксперты, стоимость проектирования составляет 3,5–10% от цены всего проекта. При этом для отдельных проектов сумма может отличаться как в большую, так и в меньшую сторону. «Стоимость работы зависит как от размера проекта, так и от его сложности. В расчете на удельный метр здания типовой жилой дом, состоящий из нескольких одинаковых секций, может быть в разы дешевле при проектировании по сравнению с небольшим, но уникальным объектом. При этом стоимость работы западных архитекторов может быть как выше (если это звезды, например, хотя не только звездностью имени определяется сумма гонорара), так и сопоставимой со стоимостью работы известной локальной мастерской», — полагает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

«Четких критериев стоимости работы архитектора, в общем, нет. Все

зависит от типа объекта, сложности, места расположения, а также вида услуг архитектора — ведь это может быть как прорисовка контура фасадов в тонких линиях, так и полноценная проработка фасадов здания. Не всегда европейский — значит дорогой», — считает Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Rumpu.

«Архитектор, как и представитель любой профессии, стоит столько, сколько за его услуги готовы платить. Точную стоимость определить сложно, так как финансовые отношения между собой заказчик и архитектор раскрывают с большой неохотой. Можно говорить о диапазоне цен от нескольких десятков до нескольких сотен долларов за метр общей площади объекта», — говорит Оксана Андросова, руководитель архитектурно-дизайнерского отдела бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль», уверена, что в среднем западные архитекторы на 30–40% дороже, чем наши: «Чаще всего западные архитекторы приглашаются на стадию „эскиз“. Стадию „проект“, тем более стадию „РД“ (рабочая документация. — „Б“) обычно ведет местная компания. Особенности работы — это разделение этапов: на начальном этапе привлекаются иностранные архитекторы, реализуют следующие стадии проекта отечественные специали-

сты. На самом деле, уже есть достаточно большая база архитекторов, которые хорошо знакомы с нашими местными нормами, тем не менее активная работа в связке или дальнейшая доработка проекта местным архитектором необходима».

По словам Алексея Лулевского, руководителя отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, цена зависит также и от места работы: «Стоимость проектов, реализуемых в столице, существенно отличается от стоимости проектов в провинциальных городах. Как правило, стоимость работы западных архитекторов существенно выше, чем российских, однако многое зависит именно от статуса архитектора: стоимость услуг первоклассных российских архитекторов вполне может сравниться с расценками европейских архитектурных бюро».

«Разница в стоимости работ отечественных и зарубежных архитекторов существует. Несколько лет назад она была большей в пользу иностранцев. Сейчас разрыв снижается, и именитый российский архитектор стоит сопоставимо с западными архитекторами средней руки. Это, однако, неприменимо к „звездному пулу“ западных звезд», — говорит Оксана Андросова.

Особая история — это приглашение звезд первой величины. Так, например, Норманн Фостер, которого пытались пригласить для проектирования жилого комплекса на

Крестовском острове, потребовал гонорар в \$10 млн, рассказал „Б“ один из участников переговоров. Но вот председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш полагает, что коммерческий успех не слишком интересует известных архитекторов: «Звезды все, что надо, уже доказали. Для них важно место в истории, то есть создание уникального объекта».

Работа с западными архитекторами чаще происходит на этапе формирования архитектурной концепции. «У российских архитекторов недостаток опыта реализации современных объектов, они не обладают знаниями технологий, которые используются в мире. Например, до сих пор сложно найти отечественных специалистов, которые умели бы строить без колонн. Затраты на современную архитектуру однозначно окупаются, западные архитекторы также могут подсказать заказчику, как сэкономить на различных архитектурных и инженерных решениях, увеличить количество полезной и эксплуатируемой площади», — рассказывает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

«Европейцы, в отличие от наших, работают на имя клиента, на его цели и задачи, на то, чтобы с помощью архитектуры объект приобрел дополнительную ценность, которую впоследствии заказчик сможет монетизировать. c18

архитектура

Как фишка ляжет

Успех девелоперского проекта на рынке элитной недвижимости, как правило, зависит от таких параметров, как местоположение, архитектурно-планировочные решения, инженерия, дизайн.

— элитная недвижимость —

А в последнее время застройщики все чаще прибегают к нестандартным конструктивным и техническим решениям: креатив привлекает больше покупателей и продается дороже.

Общий взгляд

На поиск необычных решений девелоперов толкает в основном рост конкуренции на рынке элитной недвижимости. «Рынок недвижимости, в том числе элитной, является очень конкурентным. Сегодня нестандартный подход к созданию уникальных характеристик жилых комплексов является для девелоперов коммерческой необходимостью, так как креатив в проекте напрямую влияет на интерес потенциальных покупателей. Особое внимание уделяется архитектуре, материалам и технологиям», — говорит генеральный директор компании Vespreg Борис Азаренко. По его словам, это могут быть креативные решения, связанные с архитектурой, историей объекта или территории.

По словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, «на рынке элитной недвижимости в последнее время резко выросла конкуренция: проекты реализуются в самых разных местах, только в Хамовниках одновременно продаются квартиры как минимум в пяти проектах». В результате, по данным исследования SOHO Estate, наценка на креатив может достигать 70–80% от стоимости проекта. «Безусловно, двумя главными факторами при выборе квартиры для покупателей всегда будут местоположение и цена. Однако учитывая большое количество схожих предложений, девелоперы стремятся к созданию в своих объектах уникальных характеристик, способных повысить интерес клиентов», — добавляет руководитель отдела маркетинга управления недвижимостью «Миллхаус» Станислав Лобанов.

По свидетельству директора инвестиционного департамента Tekta Group Романа Семчишина, для покупателя элитной недвижимости стоимость квадратного метра не является определяющим фактором, напротив, клиент готов потратить крупную сумму денег, но взамен потребует высокого уровня обслуживания и уникальности будущего жилья. «Чем выше уровень проекта, тем требовательнее покупатель. Целевая аудитория в этом сегменте представлена искушенными состоятельными людьми, которые, как правило, уже имеют недвижимость за границей, чем обусловлены их повышенные требования к жилью в России, которым стараются соответствовать девелоперы столичного рынка», — говорит эксперт.

По словам управляющего партнера агентства недвижимости Tweed Ирины Могилатовой, основные факторы, влияющие на принятие решения о покупке в элитном сегменте, — местоположение, тип дома, параметры квартиры, то есть все зависит от потребностей конкретного покупателя. «Фишки» могут добавить объекту привлекательности, но все зависит от того, в чем именно состоит «фишка», — считает эксперт.

Архитектура превыше всего

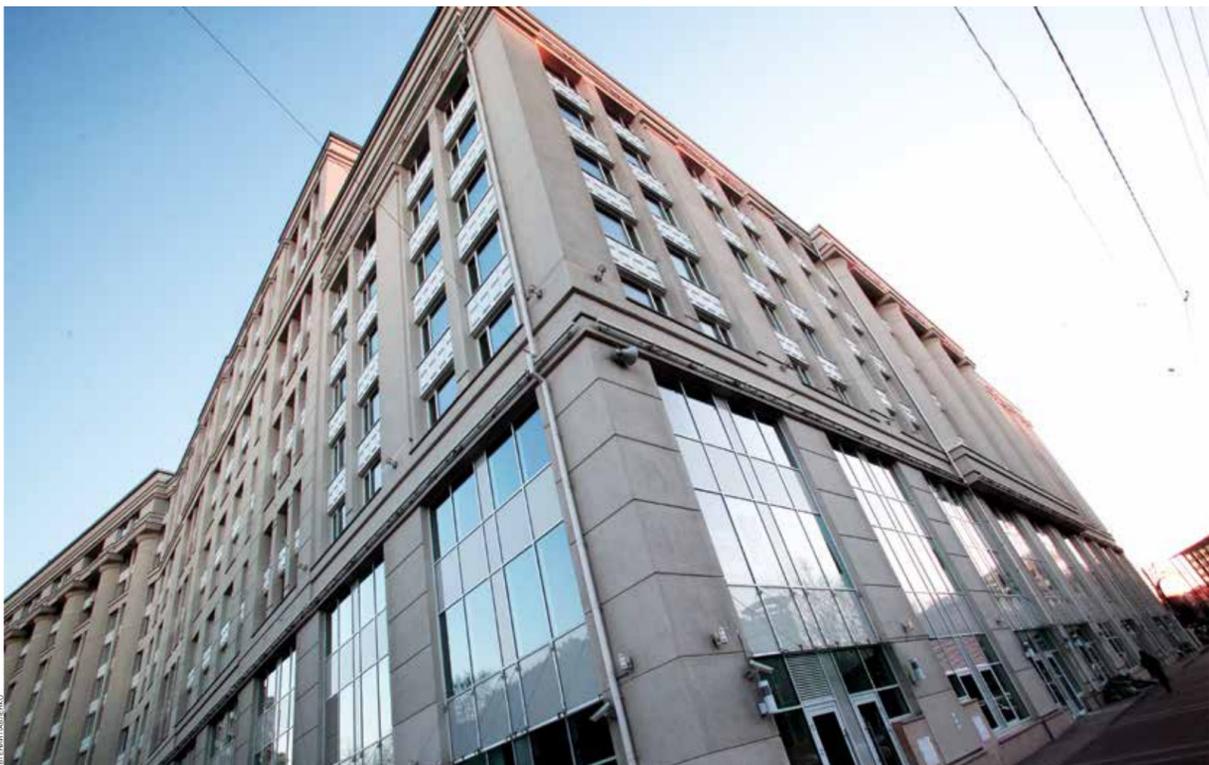
Для привлечения покупателей основной акцент обычно делается на архитектурной концепции проекта, рассказывает заместитель генерального директора ОПИН Наталья Картацева. «Девелоперы предлагают разные идеи: верхние этажи оборудуют под пентхаусы с террасами, первые делают на возвышении, потому что первый этаж не пользуется

большим спросом. Иногда предлагают отдельный выход в квартирах на первом этаже, что создает ощущение собственного дома. Дополнительными элементами для привлечения клиентов могут служить просторные входные группы в подъезде с консьержем, доступ в паркинг через лифты, наличие кладовых», — говорит эксперт. Привлечь покупателя может развитая инфраструктура: gym service, химчистки, прачечные, клининговые услуги, услуги няни. Доступ к ним может осуществляться самостоятельно либо через управляющую компанию. Важно также наличие спа и фитнеса.

Если в комплексе не предусмотрены школы и детские сады, застройщик может организовать автобус до ближайших детских учреждений — это удорожает проект в среднем на 20%. Как отмечает управляющий директор в России и СНГ компании Valartis Group Александр Николаев, если предложенное нестандартное решение оказывается востребованным покупателями, то со временем становится рыночным трендом. Так, например, два года назад компания Barkli предложила покупателям жилье с отделкой от известного дизайнера Филиппа Старка. Теперь девелоперы соревнуются в нестандартности дизайнерских решений. Так, в элитном комплексе апартаментов Turandot Residences предложили покупателям жилье с отделкой от креативного директора Jade Jagger For Yoo Джейд Джатгер в редких для России стилях — нью-йоркского Disco и изысканных английских загородных домов Aristo.

По данным руководителя департамента жилой недвижимости компании Wellhome Жанны Лебедевой, необычная архитектурная концепция может увеличить себестоимость проекта на 5–30%. По словам Романа Семчишина, большое внимание в сегменте премиум уделяется внешнему облику здания. Для разработки концепции девелоперы приглашают архитекторов с мировым именем. При этом архитектурное оформление часто связано с названием или легендой проекта. Например, декоративные элементы фасада Villa Herbyth (в честь Одри Хепберн), входящая в состав комплекса Legend, повторяют орнамент любимого кружевного платья актрисы. По словам руководителя департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood Оксаны Дивеевой, если объект претендует на место в элитном или премиум-классе, то вполне естественно, что он должен отличаться не только рядом технических и технологических характеристик, но и воплощать собой архитектурный замысел, который будет выделять его из ряда подобных сооружений. Большинство объектов, относящихся к элитному и премиум-сегментам в Москве, отвечают этим требованиям.

Среди них можно выделить несколько зданий, которые полностью соответствуют английскому понятию «odd house» — необычный, удивительный дом, дом, который выделяется из окружающей среды и который в первую очередь рассматривают люди, желающие приобрести жилье в элитном или премиум-сегментах, говорит эксперт. По ее словам, одним из ярких тому примеров является дом по адресу: Брюсов переулок, 19, на фасаде которого растут каменные деревья. «Каменные изображения древесных стволов, каждый из которых вместо капителя увенчан кадкой с настоящим деревом, является одним из самых необычных архитектурных решений, позволяющих сразу выделить этот дом среди похожих. Поэтому его называют «домом с каменными деревьями», — добавляет Оксана Дивеева.



Элитный жилой комплекс «Александрия» на улице Новгородской — первый проект в Петербурге всемирно известного испанского архитектора Рикардо Бофилла, представителя постмодернизма

Звезды влияют на продажи

— финансы —

По мнению экспертов в сфере недвижимости, в некоторых случаях звездное имя архитектора жилого комплекса позволяет улучшить продажи и повысить цену квартиры.

Петербург — город, в котором с самого начала его существования активно творили западные архитекторы. Первыми звездами, приглашенными в Петербург, были швейцарец Доменико Трезини, француз Жан-Батист Леблон и другие замечательные мастера. Петр I всячески поощрял приезд иностранных архитекторов в Петербург: им платили в десять раз больше, чем русским мастерам, но обязательным условием было — обучение русских учеников «художествам и ремеслам, которые сам знает».

Сегодня западные специалисты реализуют в Петербурге статусные проекты, но не всегда до конца. Так, архитектор концертного зала Мариинского театра француз Ксавье Фабр в 2006 году жаловался, что построенное здание искажает его авторский замысел. А первые два проекта Марининки-2 были отменены под предлогом, что их попросту невозможно было реализовать в России. Злополучный стадион на Крестовском острове проектировал японец Кисе Курокава — проект уже неоднократно корректировался. Так зачем же проектами для нас занимаются западные архитекторы?

«Звезды архитектуры, конечно же, нужны, но на знаковых объектах высокого уровня. Звезд, имя которых было бы известно не только в мире архитектуры, к сожалению, не так много, поэтому если это не Сантьяго Калатрава, или не Заха Хадид и Норманн Фостер, то рассчитывать на ощутимую прибавку к стоимости, на мой взгляд, в России, не стоит. На нелюбимых объектах гораздо проще привлечь среднего европейского архитектора, который огромных денег не возьмет, но при этом представит качественный продукт», — уверена Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Rumpu.

Тем не менее, по словам экспертов, именитый архитектор помогает продавать объект. «Как правило, специалистов международного класса приглашают для реализации объектов премиальных классов недвижимости. Покупатели недвижимости классов «элит» и «комфорт», как правило, разбираются в тенденциях, им знакомы имена известных архитекторов, они хотят и готовы приобретать квартиры не в типовых новостройках, а в домах,

которые станут символами своего времени. Качественно подготовленный проект с точки зрения архитектуры и проектирования помогает значительно сэкономить на этапах строительства и эксплуатации — уменьшить количество бесполезных углов, длинных коридоров, но при этом оставить помещение просторным и комфортным. На мой взгляд, скупой платит дважды, поэтому привлечение опытного архитектора — это залог успеха проекта и с точки зрения качества исполнения, и с точки зрения продаж», — говорит Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

«Такое сотрудничество, в первую очередь, играет имиджевую роль, повышает статус проекта. Особенно в нынешней остроконкурентной ситуации тандем со «звездным» архитектором является одним из многих элементов, которые в комплексе влияют на успешность проекта на рынке. Сегодня, когда у покупателей есть достаточно богатый выбор объектов, девелоперам приходится идти на различные ухищрения для привлечения внимания именно к своему проекту. В МФК Docklands мы использовали опыт редевелопмента промышленных территорий в таких городах, как Лондон и Гамбург, и к работе над проектом были привлечены иностранные специалисты: архитектурное бюро Zukauskas | Architects из Германии, а также британские дизайнеры из бюро Andrew Martin», — рассказывает Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский монолит». По ее мнению, наиболее эффективно привлекать западных звезд архитектуры, работающих в тандеме с российскими адаптерами.

По подобной схеме работают многие компании. «Оптимальной для себя мы считаем схему, когда западный архитектор разрабатывает эскиз, а разработка рабочей документации, согласно нашим многочисленным нормам, ведется российскими подрядчиками. Эскиз генерального плана нам разрабатывали финские проектировщики, эскизы домов и таунхаусов — канадцы. Такое сотрудничество значи-

тельно повышает качество поселка. Обе страны уже много лет развивают рынок комплексных пригородных проектов, в том числе и в сегменте таунхаусов. До 60 процентов канадцев живут именно в таком типе жилья. Причем в сравнимых с нами погодных условиях. Сотрудничая с ними, мы приобретаем неопределимую экспертизу», — говорит Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль».

Есть преимущества и при работе со звездными петербургскими архитекторами. «Наш небоскреб Ingria Tower будет строиться по проекту петербургского архитектора Сергея Цыцина. Несмотря на все сложности — небоскребы все-таки непривычны для нашего рынка продукт, — проектом мы полностью довольны как с эстетической, так и с функциональной точки зрения. Нам удалось совместить в башне все функции — и жилье (апартаменты), и бизнес-центр, и торговлю так, чтобы они не мешали, а дополняли друг друга», — рассказывает Павел Брезной, директор по развитию ООО «Строительная компания „С.Э.Р.“».

«Помимо качественных фасадных и планировочных решений, плюсами являются понятные сроки на проектирование, четко выстроенный процесс взаимодействия не только с девелопером, но и с городскими структурами, согласующими проект», — добавляет Галина Черкашина, директор по маркетингу Knight Frank St. Petersburg. При этом, по ее словам, привлечение не столь знаменитых архитектурных студий дает не только более привлекательное ценообразование, но и более гибкий подход к работе. «Они в большей степени готовы прислушиваться к мнению заказчика, экспертному мнению консультантов проекта. Работая с новичками, вы получаете, с одной стороны, «незаурядный» взгляд на проект, с другой стороны, рискуете сроками как на проектирование, так и на согласование комплекса», — объясняет Галина Черкашина.

По словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «Унист-Петросталь», в сегменте эконо-

класса девелоперы отдают предпочтение российским специалистам, так как они лучше знают российский законодательство, более гибко реагируют на пожелания заказчика, лучше чувствуют архитектуру российских городов. «Но надо иметь в виду специфику полученного образования, опыта строительства советских периодов — отечественные архитекторы в меньшей степени заботятся о коммерческой составляющей проекта, ориентируясь на «красоту», а не на практичность. Кроме того, российских специалистов просто не хватает на весь объем проектируемых объектов», — говорит господин Васильев.

Впрочем, некоторые эксперты считают, что звезды архитектуры нужны не всегда. «Конкретно измерить получаемую от них прибавочную стоимость трудно. Она зависит от множества субъективных и объективных факторов: состояния рынка, ожиданий и готовности покупателей к переплате за имя. В любом случае — бесконечной прибавочная стоимость быть не может, а себестоимость строительства — конкретна и растет», — уверен Дмитрий Симанов, заместитель руководителя архитектурно-дизайнерского отдела бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад». Кроме того, у каждой звезды есть свое уникальное качество и умение, приведшее на вершину успеха. Кто-то отлично работает с объемами и светом, кто-то — с конструкциями, кто-то «строит будущее уже сегодня», у кого-то идеальное чувство юмора и цвета. Эти качества позволяют им строить заметные на общем фоне объекты, зачастую объективно обладающие оригинальными или выдающимися качествами. «Поэтому при рассмотрении объектов «от звезд» надо быть особенно осторожным, тщательно анализировать их объективные, конкретные качества. Залог успешного архитектурного проекта — специалисты, наиболее компетентные и опытные в решении конкретных задач, поставленных перед проектом», — считает господин Симанов.

Павел Никифоров

СОВРЕМЕННЫЕ ЗДАНИЯ, ПОСТРОЕННЫЕ В ПЕТЕРБУРГЕ С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ АРХИТЕКТОРОВ

- 2005–2006** Концертный зал Мариинского театра. Ксавье Фабр (Франция)
- 2006–2007** жилой дом на Казанской, 58. Архитектурная мастерская Eagle Group Oy (Финляндия)
- 2001–2007** католический монастырь на 9-й Красноармейской, 10. Леонардо Бруджиотти (Италия)
- 2006–2007** многофункциональный комплекс «Балтийская жемчужина». Архитектурное бюро Sharman Taylor (Великобритания), Ли Хенг (Китай)
- 2007–2008** жилой дом на ул. Асафьева, 3, корпус 1. Архитектурное бюро Юкки Тикканена (Финляндия)
- 2011** торгово-развлекательный комплекс «Лето». Sud Architects (Франция)
- 2008–2013** вторая сцена Мариинского театра. Джек Даймонд, Diamond Schmitt Architects (Канада)
- 2013** торгово-развлекательный комплекс «Лондон Молл». Архитектурное бюро Sharman Taylor (Великобритания)
- 2008–2013** жилой комплекс на ул. Новгородской, 23. Рикардо Бофилл (Испания)

Цена имени

— авторство —

Российские же архитекторы работают в ином ключе, который, в основном, является следствием того, что эстетика объекта нужна не многим заказчикам, да и дополнительные деньги, к сожалению, красивым фасадом получить заработать лишь в редком случае», — считает Анна Иванова.

«Проект Docklands мы делаем с использованием архитектуры лофтов. Поэтому хотели взять за образцы лучшее — Лондон, Париж.

Наши архитекторы этого пока не умеют делать. Здесь нужно понимать, чувствовать. Поэтому пригласили молодого западного архитектора. Он «варился» на Западе, получил там образование. Но есть своя сложность. Нужен тот, кто сможет проект адаптировать», — говорит Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский монолит».

Еще один фактор, который различает отечественных и зарубежных архитекторов, — разное понимание стадий проектирования

и сопутствующих им объемов работ. «То, что у нас расценивается как «эскизная» стадия, на Западе считается вполне завершенным архитектурным проектом. Тот проект, что у нас проходит экспертизу и служит только основанием для дальнейшей разработки собственно «рабочего проекта» (по которому объект строится), иностранцами расценивается как готовый «рабочий проект». Большая часть того, что у нас входит в «рабочий проект», за рубежом вообще не выполняется архитек-

тором, а передается в разработку подрядчиком по отдельным видам строительных и инженерных работ. Эту специфику необходимо учитывать при работе с иностранными архитекторами, чтобы избежать взаимных разочарований», — советует Оксана Андросова. По ее мнению, необходимо предусмотреть «доработку» и конкретизацию выполненного иностранцем архитектурного проекта до стадии «рабочего».

«Отличаются и собственно архитектурные решения. Иностран-

цы, как правило, более тщательно относятся к архитектурным деталям, подбору материалов. При этом ориентируются на «своих» поставщиков, а это стоит дороже. У западных архитекторов часто более обширный опыт работы с новыми материалами, сложными системами и решениями. Это объясняется более высоким технологическим и производственным уровнем западного строительного рынка (имеются в виду развитые страны Западной Европы). Но в этом есть и оборотная сторона.

Планировочные решения, организация жилого пространства могут быть подчинены архитектурному облику. А сложности с продажей таких квартир возникнут значительно позже «точки обратности» проекта. Сохраняются отличия в подходах, связанные со специфической культурного контекста и архитектурного образования в разных странах. К сожалению, западная архитектура не всегда получается адекватной контексту», — полагает Оксана Андросова.

Павел Никифоров

архитектура

Золотой адрес

В списке элитных адресов Петербурга — новая строка. Недалеко от Фонтанки полным ходом идет строительство элитного жилого дома. Сколько стоит построить дворец и каковы правила клубного формата, рассказывает МАРИЯ КОВАЛЕВА, директор по маркетингу и продажам, член правления компании — девелопера проекта «Ховард Санкт-Петербург».

— проект —

— Почему для этого проекта было выбрано место именно в районе Фонтанки?

— Мы не рассматривали другие локаций, в центре практически не ведется точечная застройка, и появление нового жилого объекта в «золотом треугольнике» — уже прецедент. Novard Palace возводится рядом с набережной Фонтанки — эта локация полностью соответствует статусу дома. Мы соседствуем с исторической застройкой — это очень важно.

Петербург десятилетиями нес на себе статус музея под открытым небом, но сегодня город меняется очень быстро — это второй в стране пик эхоты центр, и за отреставрированными фасадами теперь другая жизнь. Есть и оборотная сторона — пробки, суета, поэтому не всякий адрес в центре привлекателен для обеспеченного покупателя с точки зрения комфорта и логистики. От Novard Palace через набережную Фонтанки до Московского вокзала даже в часы пик ехать минут пять, что гораздо удобнее, чем выбираться от Смольного или Таврического, а выехав на Московский проспект, за 20 минут по прямой можно добраться до аэропорта.

Лично мне как петербурженке и молодой маме импонирует и камерность квартала, и зеленый сквер у Александринского театра. Недалеко немало люксовых магазинов: Владимирский пассаж, бутики на Большой Конюшенной. Я не буду перечислять известные плюсы жизни в центре, в конце концов, это просто очень приятно, когда самые красивые места города в пешей доступности от твоего дома.

— Часто застройщики элитных жилых комплексов делают ставку на выдвигают характеристики, вы относитесь к их числу?

— В элитном проекте недопустимо делать ставку на одну характеристику, иначе он перестанет быть таковым. Novard Palace — это высокий уровень жизни, а не просто открыточный вид. Относительно нашего клубного дома могу сказать, что окна главного фасада выходят во внутренний двор с

парадной подъездной группой с фонтаном, а окна на другой стороне — в зеленый двор: приятные, спокойные виды. Городские панорамы открываются из квартир верхних этажей.

— Сложно ли соответствовать собственному имени — Novard Palace — тому, что ожидают от «дворца»?

— Вы можете мне назвать что-то более органичное, чем новый дворец города дворцов? Вообще, что такое дворец? Это квинтэссенция опыта, таланта, лучшего, что есть на момент строительства: людей, решений, материалов, интересов.

Для нас второе слово в названии Novard Palace — определенный набор характеристик, которые дают нам превосходство. Начиная от ковки решеток ограды и мрамора в лифтовых холлах и заканчивая инфраструктурой. Мы строим единственный жилой дом в историческом центре с 25-метровым бассейном и двухуровневым подземным паркингом. Это очень важно, потому что при реконструкции исторической застройки подобные решения — из области фантастики.

Наши архитекторы вдохновлялись неоклассицизмом — постройками Леонтия Бенуа и Федора Лидваля. Облицовка кирпичом, стены толщиной 77 см, потолки высотой до 4,25 м — за эту основательность любят застройку XIX — начала XX века. Так что внутри нашего дома будет все по-петербургски, много света, тихо. Кстати, самая маленькая квартира — с одной спальней, площадью 125 кв. м, а максимальная площадь — особняк площадью 600 кв. м. Может быть, метражи вызывают ассоциации с дворцом, а может быть, то, что в некоторых квартирах по два камин? Безусловно, само осознание, что ваш дом — во «дворце», задает определенный тон образу жизни — размеренной и в окружении красивых вещей.

— На какие факторы, по вашему мнению, покупателю стоит обращать внимание при оценке дома сегмента высокой стоимости?

— На локацию и репутацию застройщика. А если говорить о деталях, то входная группа, планировки, площадки, инженерия и паркинг — это тот минимум, который должен быть



АЛЕКСАНДР ПОДУСКОВ

выполнен на высоком уровне. В Петербурге немало примеров, когда за красивым фасадом элитного дома скрывается далеко не элитная отделка и инженерия. Это неприемлемо для сегмента de luxe.

На первом этапе работ мы много смотрели, сравнивали, изучали в Москве, в Питере, в Европе и новые, и исторические дома. Собирали, как мозаику, все лучшее из увиденного. Чтобы был понятен уровень, на котором мы работаем, могу назвать сумму общего объема инвестиций — более пяти миллиардов рублей. Как вы понимаете, мы не экономим на качестве жизни будущих жильцов, каждое решение, каждая деталь, даже скрытая от глаз, безупречны. Сестеомность одного квадратного метра в проекте действительно высока.

— Наверное, и стоимость квартир соответствует?

— На данном этапе реализации мы держим стоимость квадратного метра на уровне средневзвешенной для сегмента «элит». Когда дом будет сдан, то цена предложения в нашем проекте возрастет на 50% от сегодняшней, а если прогнозировать рыночную стоимость в сегменте, то квадратный метр в Novard Palace будет дороже остальных предложений в элитных домах на 25%. Те, у кого есть код доступа к сайту проекта, могут увидеть, какими темпами идет строительство. Уже сейчас по чистоте и качеству работ по подземному паркингу очевидно, что

и в Петербурге, есть ли разница в подходе покупателя к оценке объекта?

— Московские покупатели гораздо больше внимания уделяют техническим характеристикам, качеству материалов, у них очень рациональный подход. В Петербурге выбор дома больше связан с фактором места: клиентов, если хотите, приучили делать эмоциональный выбор. Мы хотим переломить ситуацию и показать Петербургу, что значит действительно высокий уровень исполнения элитного дома.

— На какой стадии реализации сейчас проект?

— Много времени было потрачено на самое большое расселение в городе за счет средств частного инвестора. Были куплены и переданы городу 168 квартир для 408 жильцов общежития. Компания затратила на это более 600 миллионов рублей, перечислила денежные средства в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры.

Заканчивается строительство подземного паркинга, ставшее определенным вызовом. Дело в том, что проблемная геотехника — близость Фонтанки и сложные подвижные грунты — потребовала инновационных, дорогостоящих работ. Свайное поле (308 свай) опирается на самый надежный несущий слой с заглублением более 40 метров. Мы продолжаем четко следовать графику работ: в мае выходим на возведение первого этажа, в августе 2015 года — сдача госкомиссии.

— Все квартиры продаются с отделкой, не рискованно ли предлагать такой формат? Многие считают это ограничением выбора и видят в звучном имени маркетинговую приманку.

— Если говорить о прагматичной стороне, то преимущество квартир с отделкой — вы въезжаете быстро, без пыли и шума от строительных работ у соседей. Отделка скорее устанавливает разумные рамки, но уж точно не ограничивает.

За интерьеры общественных зон и квартир в проекте отвечает Роберто Молон. Мы искали единомышленника, который мог бы воплотить нашу идею — современного палатца. А в создании красивых вещей итальянцам нет равных.

Роберто хорошо известен и как дизайнер, и как совладелец итальянской фабрики Francesco Molon. У нас был совместный опыт работы, и мы видели, что делает Роберто в мировых пятизвездных отелях класса de luxe. Три года назад он участвовал в реконструкции лондонского Savoy. Мебель его фабрики можно увидеть в инте-

рьерах Waldorf Astoria и Ritz Carlton в Нью-Йорке и Сан-Франциско. Работа с интерьерами резиденций президента в Стрельне и Ново-Огарево — не менее весомый аргумент, подтверждающий профессионализм Роберто. Для нас он создал три концепции: имперская классика, неоклассика и ар-деко. Каждый из стилей дает большую вариативность декора.

— Какой стиль наиболее популярен?

— Около 20% клиентов выбирают имперскую классику, примерно равные группы (по 40%) — неоклассику и ар-деко.

— Что сегодня девелопер вкладывает в понятие клубного дома?

Само понятие клубности, говорим мы о доме, деловом, гольф- или поло-клубе, предполагает исключительность как сообщества людей, так и сервисов, уровня обслуживания. Вся инфраструктура Novard Palace прорабатывалась нами с учетом интересов жильцов и будет доступна исключительно для них. Мы нашли разумный баланс по составу объектов, чтобы они не стали отягощением в виде неразумных коммунальных платежей. В доме есть бассейн, спа-комплекс с парными, косметическим кабинетом и зоной отдыха, два спортивных зала, кладовые для каждой семьи, клубная комната и детская игровая.

Novard Palace соседствует с Главным управлением по Центробанку России и Центральной налоговой службой, что уже гарантия спокойствия. Однако, зная, насколько высоки требования к неприкосновенности частного пространства у наших покупателей, мы инвестировали в собственную службу охраны. Пропорции участка и дома определены также исходя из соображений сохранения приватности: из 0,6 га половина владения отдана под охраняемую придомовую территорию с отдельной подъездной группой.

Мы сами ведем прямые продажи, чтобы сохранить однородность состава собственников. Кстати, нескольким желающим уже было отказано. Мы строим красивый клубный дом, с дорогой отделкой, высоким уровнем обслуживания. В свою очередь, мы хотим, чтобы в нем жили люди, ценящие красоту, уважительные друг к другу, те, для кого семейные ценности — определяющий вектор жизни. Неслучайно мы так много внимания уделили самым маленьким жильцам: у них будет игровая комната, детская площадка и даже детская зона в бассейне. Мы с нетерпением ждем августа 2015 года, когда дом будет сдан и начнется реальная жизнь. Она станет главным критерием оценки проделанной работы.

Светлана Хаматова

Как фишка ляжет

— элитная недвижимость —

С18 Другой интересный проект, в котором наряду с внутренними решениями было уделено внимание и архитектуре, — это «Косыгина, 2». Фасад украшен малыми архитектурными формами, горгоны на здании создают европейский антураж и придают необычность всему зданию.

Уникальность проекта может проявляться на уровне планировок и дизайна помещения. По данным аналитиков компании SOHO Estate, одной из таких фишек может стать городская квартира с патио — небольшим открытым внутренним двориком площадью 4–6 соток. Обычно квартиры на первых этажах продаются с дисконтом — ценятся верхние этажи, однако патио, наоборот, повышает стоимость квартир на первых этажах на 15%. Такой формат недвижимости в Москве пока редкость, и представлен он лишь в двух столичных жилых комплексах: Knightsbridge Private Park и «Снегири Эко». Еще один пример — квартира в небоскребе со стеклянными стенами в одном из комплексов «Москва-Сити». Благодаря стеклянным стенам любоваться панорамой Москвы можно не только из гостиной, но и из кухни и ванной комнаты. «Стеклопанельные» квартиры дороже аналогов с обычными стенами и стандартной отделкой от застройщика на 30–35%.

Стеклопанельные отражающие конструкции применяются и в элитном малоэтажном домостроении. Недавно в пригороде Нью-Йорка стеклянный дом, принадлежащий управляющему директору крупной финансовой компании, был выставлен на продажу за \$30 млн. Еще один необычный формат — таунхаусы в городской черте, которые почти всегда дороже обычного многоквартирного жилья сопоставимых параметров и качества, причем разница может достигать до 70–80%. Таунхаусы в Москве предусмотрены в рамках, например,

таких проектов, как Knightsbridge Private Park или Studio#8: такие объекты, по данным SOHO Estate, ценятся за то, что отдельный вход с лестницей, второй этаж создают ощущение загородного комфорта.

Необычный креатив

Если архитектурные и дизайнерские задумки предполагают определенную функциональность, то некоторые проекты на элитном рынке пытаются привлечь клиентов за счет необычных решений, не имеющих четкого функционала. Так, в доме класса «Булгаков» будет подогреваться тротуар вдоль дома. «Подобные технологии увеличивают себестоимость проекта до 20–25 процентов, но мы считаем, что в недвижимости класса de luxe это оправданно: в результате покупатель получает действительно уникальный по комфорту и эстетике дом», — говорит Борис Азаренко.

Апартаменты бизнес-класса, расположенные в Спартановском переулке, специально оборудованы индивидуальными подъемниками для мототехники, позволяющими поднимать мотоциклы непосредственно в помещении лоджов. А в жилом комплексе в Земледельском переулке, 11, предусмотрен даже лифт для автомобиля. Более того, два специальных лифта рассчитаны на габариты машин представительского класса, а квартира аналогичной площади в соседнем доме, но уже без автолифта, обойдется на 10–12% дешевле. «Внутренний дворик, лобби с каминным залом и бильярдной — это всего лишь то, что можно увидеть обычным посетителям. Решения для жильцов включают в себя возможность подняться в автомобиле на свой этаж или на эксплуатируемую кровлю, где находится бар, терраса и другая инфраструктура объекта. Лифты в этом доме отделаны золотом, что также привлекает отдельную категорию покупателей», — добавляет Оксана Дивеева.



АЛЕКСАНДР ПОДУСКОВ

Современный жилой дом на Тверской улице, построенный по проекту архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», соседствует с объектом культурного наследия регионального значения — старообрядческой церковью Знамения Пресвятой Богородицы архитектора Дмитрия Крыжановского, построенной в 1907 году в стиле модерн

сперты приводят комплексы лофт-апартаментов Clerkenwell House в Хамовниках и «Кадашевские палаты» в Замоскворечье. «Лифты для автомобилей и байков не играют существенной роли для привлечения потенциальных покупателей. На рынке единичны случаи реализации такого креатива. Покупателю элитной квартиры важно в первую очередь наличие достаточного количества парковочных мест и удобный въезд и выезд с паркинга», — уверяет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. По его словам, очень важно не переборщить с креативом при проектировании элитных домов, а предложить покупателю именно то, что сейчас находится в тренде, или то, что будет пользоваться спросом. «В премиальной недвижимости должен быть прежде всего оригинальный архитектурный проект, а избыточность и креатив применимы скорее в сфере услуг и обслуживания самого дома», — добавляет он.

Алексей Лоссан («Ъ-Дом», № 62 от 11.12.2013)

Каким будет центр Северной столицы

— проблема —

С17 Деревянные здания разрушаются не потому, что они деревянные, а потому что мы не бережем их, влияет все — экология, пыль, отсутствие текущего ремонта — бесхозяйственность! Что касается проектов в центре, то мы с городом работаем постоянно, но даже если все проекты собрать воедино, то не получится «обновленного центра». Центр города неоднороден: возьмите 820-й закон — и вы увидите различные территории со своими объектами и правилами, даже в рамках одного квартала. Поэтому не может быть одной мастерской или архитектора, который «сбавает» общий проект, и его быстро реализуется. Так что на проекты реконструкции территории «Северная Коломна — Новая Голландия» и «Конюшенная» я смотрю с большим скепсисом. Уверен, что вскрыется еще масса проблем. Исторический центр — это одна большая проблема, айсберг, который мы видим процентов на тридцать только.

Айсберг в сердце Петербурга — это весьма точная метафора. Как не уподобиться «Титанику»? По примеру советских лет — как минимум создать отдельную структуру с большими полномочиями и настроен на длительную работу, чтобы она занималась только центром города. Хорошо бы параллельно провести тотальное обследование домов в центре — но не таким же образом, как составлялись технико-экономические паспорта для программы капитального ремонта. В общем, предложения есть. Вопрос в том, когда, наконец, их хотя бы сведут воедино.

Светлана Хаматова

архитектура



Промзоны по-питерски

В начале нулевых с легкой руки бывшего губернатора Петербурга Валентины Матвиенко был запущен процесс редевелопмента промышленных территорий. Сейчас они занимают 19 тыс. га, или 13,6% общей площади Санкт-Петербурга. Причем около 6 тыс. га расположено в самой престижной, исторической части города.

— тенденции —

Девелоперы по мере своих возможностей стараются освоить эти территории, однако некоторые из них беззастенчиво пытаются сэкономить на рекультивации загрязненных грунтов. Ведь очистка почвы под новое строительство — дело не дешевое.

Законные ограничения

Как рассказала и. о. заместителя председателя комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности правительства Санкт-Петербурга Лия Шульга, еще на стадии выбора земельного участка и разработки проектной документации проводится обследование любой территории. Стандартная схема включает анализ грунтов по химическим, микробиологическим и паразитологическим показателям. В тех же местах, где когда-то располагались промышленные предприятия, автозаправочные станции и свалки, исследования ведутся уже более детально — по расширенному перечню. «Например, если на территории будущей застройки имеются твердые бытовые отходы, осадки сточных вод или торфяные засыпанные реки, необходимо также проведение геохимических исследований», — рассказывает госпожа Шульга.

Состояние почв по химическим показателям экологии по мере возможности продолжают контролировать и в ходе выполнения строительных работ. Однако на последней встрече с представителями общественных организаций председатель комитета по природопользованию Валерий Матвеев жаловался, что полностью контролировать деятельность застройщиков госорганы не могут: не обладают необходимыми полномочиями. «Ряд городских экологических вопросов только силами комитета не решить. У нас есть ограничения полномочий, установленные законодательством. Общественные организации, представляющие интересы той или иной группы населения, могут стать нашими помощниками», — сказал он.

Однако представители общественности признаются, что они также беспомощны в этой ситуации. Директор центра экспертиз «Эком» Санкт-Петербургского общества естествоиспытателей Александр Карпов говорит, что общественникам, так же, как и инспекторам, вход на стройплощадки заказан. «Из соображений безопасности на территории строительного объекта посторонние не должны находиться. Закон же наложил запрет на внеочередные проверки. Например, зашел инспектор, ничего криминального не обнаружил, а если на следующий день произошло правонарушение и об этом кто-то сигнализирует, то войти второй раз уже невозможно — ни инспектору, ни представителю общественной экологической организации. Только через прокуратуру: надо писать заявление, обосновывать необходимость повторной проверки», — объясняет глава ЦЭ «Эком».

Слишком дорогое удовольствие

Господин Карпов объяснил, что государство предусмотрело подобные ограничения контроля с тем, чтобы чиновники и градозащитники не душили бизнес. Но некоторые недобросовестные предприниматели бессовестно этим пользуются. «Иза того, что никакого регламента общественного или муниципального контроля на сегодняшний день не существует, достоверных данных о состоянии почв на строительных объектах у нас нет. Зато мы видим, что очень много откровенной фальсификации, некоторые застройщики демонстрируют нереальные объемы вывозов загрязненного грунта и привозок новой почвы, какие-то фиктивные бумаги от полигонов», — рассказывает Александр Карпов.

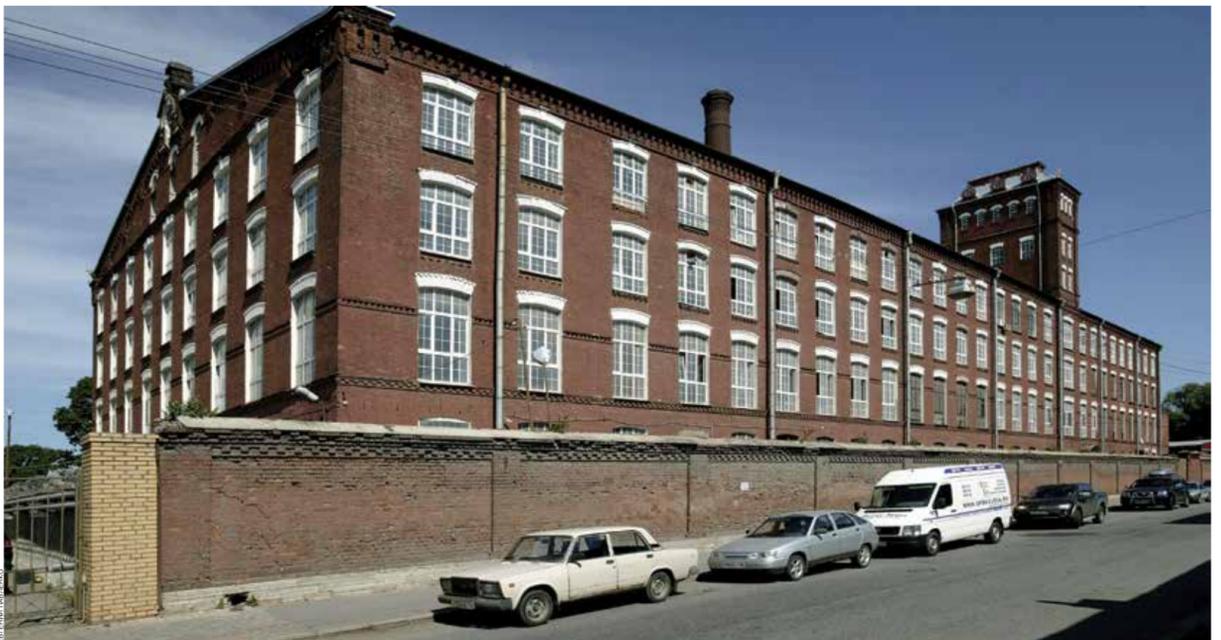
Махинации порой приобретают парадоксально-изощренную форму. Экозащитники рассказали, что были случаи, когда загрязненную почву, подлежащую утилизации, вывозили со стройплощадки и про-

давали другому застройщику, который, в свою очередь, использовал эту почву для планировки собственной территории.

Еще чаще встречаются манипуляции с присвоением категории опасности грунта. Известны случаи, когда экологи, привлекаемые некоторыми строительными компаниями, шли на любые ухищрения, чтобы повысить класс опасности. «Промышленные отходы делятся на пять классов, — объясняет Лия Шульга. — К первому относят чрезвычайно опасные отходы, которые содержит почва, ко второму — высокоопасные, к третьему — умеренно опасные, к четвертому — малоопасные, пятый класс присваивают практически неопасным». Уровень класса опасности серьезнейшим образом влияет на дальнейшую судьбу проекта, поскольку разница в стоимости утилизации грунта разных классов опасности огромна.

«При реализации проекта на промышленных территориях первый этап биологического, химического и радиологического анализа проб грунта и выявление уровня загрязнения почв, после которого Роспотребнадзор дает заключение о классификации, может стать критическим для целесообразности реализации всего проекта, — рассказывает генеральный директор девелоперской компании «Созвездие» Мария Матвеева. — Например, при четвертом и пятом классах опасности допускается строительство жилых зданий без рекультивации земли, то есть это означает, что участок под застройку пригоден для строительства жилых объектов без каких-либо дополнительных мероприятий. А вот при третьем и ниже классах опасности уже необходимо производить рекультивационные мероприятия».

Госпожа Матвеева рассказала, что стоимость вывоза и утилизации кубометра почвы третьей категории в среднем составляет около 4 тыс. рублей. Цена завоза нового грунта на рекультивируемую территорию находится на уровне 600 рублей за кубометр. Тарифы на утилизацию земли более высокого класса опасности никто из опрошенных экспертов раскрывать не стал, однако удалось выяснить, что разница в стоимости утилизации грунта даже малоопасного четвертого и почти безопасного пятого классов может составить более 1 тыс. рублей за



Бывший комбинат технических тканей «Красный маяк» на Выборгской набережной — образец промышленной архитектуры рубежа XIX–XX веков и относится к вновь выявленным объектам, представляющим культурную ценность. Предполагается, что на территории бывшего предприятия будет офисный комплекс на 110 тыс. кв. м

1 тыс. кг (в одном кубе в зависимости от влажности почвы уместается от 1,2 тыс. до 2,2 тыс. кг).

Конечная стоимость рекультивации земли, по словам Марии Матвеевой, а также сроки подготовки территории напрямую зависят от класса опасности, локации и площади земельного участка, но в любом случае даже в небольших проектах это достаточно серьезные суммы. Например, по оценке независимых экспертов, строительному холдингу «ЛенСпецСМУ» работы по обеззараживанию участка на пересечении улиц Туристской и Оптиков (квартал 58), на месте которого было обнаружено химическое захоронение, могли обойтись в 60 млн рублей. Но компания благополучно отказалась от планов по строительству жилого квартала на этой территории.

В отличие от «ВТБ-Девелопмента», который потратил около 200 млн рублей на рекультивацию земли площадью почти 10 га, которую с 1919 года занимало вредное химическое производство Института прикладной химии (бывшего ГИИХА). В результате было вывезено более 700 тыс. куб. м обломков зданий и зараженного грунта, территорию очистили, но девелопер от проекта вынужден был отказаться. «В моей практике таких проектов не было, но случаи, когда рекультивация земли очень дорогая и порой нецелесообразная, в нашем городе есть», — комментирует генеральный

директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. — Один из наиболее ярких примеров — проект «Набережная Европы», где колоссальные суммы были потрачены только на вывоз мусора и грунта. Если бы не великолепное видовое расположение, ни один застройщик туда бы не пошел».

На 20 метров под землей

По мнению экспертов, теоретически от опасных загрязнений очистить можно практически любую территорию. «Технически все возможно, — утверждает член экспертного совета по градостроительной деятельности Государственной думы РФ Александр Викторов. — Сегодня существует огромное количество методов оздоровления загрязненной промышленной территории. Но все, как всегда, упирается в деньги».

По словам Игоря Онокова, традиционно строители снимают около 1 м загрязненной почвы. «Нам, например, на территории ЖК «Леонтьевский мыс» пришлось вывезти весь верхний слой грунта, так как ранее на этом месте находилась свалка бытовых отходов. То есть вопрос о вывозе загрязненных земель перед нами все равно встал, хотя в составе грунта не было обнаружено ни химических веществ, ни тяжелых металлов», — говорит господин Оноков.

Еще тяжелее приходится тем застройщикам, землям которых Ростехнадзор присвоил от первого до третьего классов опасности. Здесь одним метром уже не отделаться, необходима ликвидация грунта на несколько метров в глубину. Председатель комитета по качеству и безопасности при Координационном совете по развитию строитель-

ной отрасли СЗФО Александр Орт рассказал, что в его практике был случай, когда застройщик, планирующему строить новое здание на месте снесенного трехэтажного гаража, пришлось снять несколько пластов грунта на глубину 20 м.

«В этом нет ничего удивительного, поскольку отходы продуктов деятельности таких предприятий, как гаражи и транспортные парки, одни из самых опасных, — комментирует Александр Карпов. — Это различные технические масла, бензин, керосин. То есть любые нефтепродукты, которые обладают высокой летучестью, токсичны и относятся к легкоиспаряемым веществам».

Второй, пожалуй, еще более опасный вид загрязнения грунтов — это радиоактивные захоронения. «В 1960–1970-е годы в ленинградских НИИ велась обширная исследовательская деятельность, в частности в области атомной энергетики. И зачастую радиоактивные отходы куда не вывозились, сбрасывались прямо на территорию. В те годы к этому относились просто, не понимали последствий», — объясняет Александр Викторов.

В итоге, согласно исследованию фракции «Зеленое яблоко», за период с 2004 по 2010 год на территории города было выявлено в общей сложности свыше 120 участков радиоактивного загрязнения. Наибольшее по площади и уровню находилось на территории бывшего военного городка на Шкиперском протоке, 16, на Васильевском острове. Здесь в течение многих лет проводились исследовательские работы с радиоактивными материалами, часть из которых тут же и захоранивалась. В результате загрязненными радиометрами оказались не только стены и фундамент лаборатории, но и почвы на много метров вглубь.

Это радиоактивное пятно было обнаружено в 1986 году, однако долгое время город не мог найти деньги на дезактивацию. В 2012 году благодаря усилиям комитета по природопользованию, все-таки изыскавшего средства, проект дезактивации этого участка был окончательно выполнен. Так же, как и остальные 120 зараженных радиацией участков. Однако, по словам представителя комитета по природопользованию, говорить о стопроцентной чистоте территорий нельзя. В городе периодически возникают локальные загрязнения, которые, правда, оперативно дезактивируются комитетом. Кроме того, зоны техногенного радиоактивного загрязнения в Петербурге по-прежнему представляют транспортные атомные энергетические установки на верфях Балтийского завода и исследовательские реакторы ЦНИИ им. академика А. Н. Крылова.

Подсластим пилюлю

«На самом деле, никто еще не проводил серьезных исследований относительно воздействия загрязненных грунтов на здоровье людей, которые находятся в квартирах высотных домов, — комментирует Александр Карпов. — Понятно, что загрязненные грунты представляют опасность в наибольшей степени при непосредственном контакте с ними, то есть на этапе строительства, а не тогда, когда они находятся под асфальтом. Скажем так, если у вас под окнами парковка автомобилей и вы вдыхаете еще и курите, то все остальное по большому счету можно проигнорировать. Ежедневное воздействие автомобильных выбросов перекрывает все те дозы, которые мы можем получить другими способами. Если, конечно, речь не идет о нефтепродуктах или радиации».

Но с такими совсем уж проблемными в отношении очистки территориями девелоперы, за редким исключением, предпочитают не связываться. Для редевелопмента под жилую застройку они стараются выбирать более безобидные производства. «У нашей компании довольно серьезный и успешный опыт редевелопмента промышленных территорий, — рассказывает коммерческий директор бизнес-единицы ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Денис Бабаков. — Группа ЛСР осуществила первый в Санкт-Петербурге проект редевелопмента в историческом центре города. Им стал наш комплекс зданий на пересечении улицы Радищева и Саперного переулка, на территории которого до середины 1990-х годов находилось здание молокозавода. Сегодня же мы ведем строительство жилого комплекса во Фрунзенском районе на территории бывшего кирпичного завода «Керамика» и реализуем проект жилого комплекса бизнес-класса на бывшей производственной площадке завода «Электрик»».

Возводить жилье на загрязненных территориях с самым высоким классом опасности не позволяет и действующее сегодня законодательство. По словам председателя совета директоров УК Satellit Development Владимира Скигина, на месте бывших промышленных зон коммерческих объектов гораздо больше, поскольку реализовать жилую функцию можно не везде. «На это влияют и санитарные требования, и особенности генплана города, и ряд других факторов», — успокаивает эксперт.

Правда, в конечном итоге, уверены эксперты, вся «прямка» с хорошими видовыми характеристиками будет застроена жилыми кварталами. «Создание жилья на бывших промышленных территориях для девелоперов — это, конечно, очень лакомый кусочек, — считает Александр Викторов. — Там и инженерия какая-никакая есть, да и места хорошие. Я уверен, что когда-нибудь весь бывший промышленный пояс в районе Обводного канала обязательно превратится в очень хорошую жилую застройку. Безусловно, появятся прекрасные кварталы с видами на воду и на месте нынешнего грузового порта, который, с моей точки зрения, уже и сегодня неэффективен, а через 25–30 лет и вовсе потеряет свое значение».

Владимир Скигин также считает, что наиболее ценными являются территории, расположенные у воды. Однако многие из них сейчас заняты крупнейшими промышленными гигантами. В одном из самых красивых мест Петербурга — в устье Большой Невы на Васильевском острове — расположен Балтийский завод со своими атомными энергетическими установками. На набережной реки Фонтанки стоят «Адмиралтейские верфи», выпускающие дизель-электрические подводные лодки, глубоководные аппараты и надводные корабли и суда. А на берегу Свердловской набережной разместились энергомашиностроительное производство Ленинградского металлического завода. Но рано или поздно им придется перебраться на окраину города, а освобожденные от производства земли отдадут под редевелопмент. Так что процесс будет продолжаться, и очень хочется надеяться, что в него будут включены только добросовестные застройщики с большим опытом работы на рынке и устойчивой репутацией.

Татьяна Елекова
(«Ъ-Дом», № 7 от 27.02.2014)



В идеале девелопмент бывших промзон должен предусматривать возведение новых зданий без ущерба историческим постройкам