



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

СЛОВЕСНЫЕ РЯДЫ

Многое в жизни держится на ассоциациях. Они влияют на восприятие действительности, поведение, отношения и даже на такую материальную сторону жизни, как бизнес. И несмотря на то, что все мы разные, «нормальные с психологической точки зрения люди» имеют похожие ассоциативные ряды — так утверждают специалисты. Иногда это утверждение кажется сомнительным.

Вот, например, слово «коммуналка» какие ассоциации вызывает? Не знаю, как у кого, но у меня с чем-то отталкивающим — общими стульчаком, ванной, кухней... Хламом в коридорах и тусклыми лампочками, тошнотворными запахами и соседями, с которыми поневоле приходится жить под одной крышей. В общем, жуткие ассоциации. А вот у Стаса Михайлова, певца и лауреата премии «Шансон года», а теперь еще и ресторатора, все наоборот. «Я рад пригласить вас в нашу первую «Коммуналку», где приятные воспоминания о родных и семейных вечерах вернут вас в те времена, когда вам было легко и беззаботно. Котлетки, оливье, шуба — вкус, знакомый нам всем с самого детства; вкус, который у нас в генах». Это о новом ресторане певца, и, видимо, будет еще не одно место с генетическими вкусами и «родными семейными вечерами». Наверное, уроженцу жаркого города Сочи, а потом москвичу коммуналки кажутся чем-то романтично-ностальгическим.

Если речь пошла о заведениях общепита, то насторожило своим ассоциативным рядом и новое заведение Citizen, которое позиционируется как... лоукостер. Некоторые вспомнили о доплате за багаж и задержках рейсов, а нет — шеф-управляющий нового ресторана Григорий Пашукевич объяснил свои ассоциации просто: можно полететь за бешеные деньги, а можно по тому же маршруту, но с разумной экономией и внятным сервисом. Поэтому в составе блюд Citizen обещаны «все те же ингредиенты, что и в лучших ресторанах города». Такая вот интересная позиция.

А еще любопытно узнать, что себе думали хозяева московских суши-бара «Кефир» и уютного кафе «Каюк-компания»? Или, например, заведения с вывеской «БарСук»? Но вне конкуренции остается ростовский юмор: алкопаб «Буй». В этом названии все прекрасно. Bravo креаторам! Кстати, тоже новое словечко. С туманными ассоциациями.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В ОЖИДАНИИ КОМПРОМИССА

СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ И СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕОТДЕЛИМО ОТ РАБОТЫ С ИСТОРИЧЕСКИМИ ОБЪЕКТАМИ. НО РАБОТАТЬ В ЦЕНТРЕ СТАНОВИТСЯ ВСЕ СЛОЖНЕЕ: ПРОЕКТЫ МОГУТ БЫТЬ ОТМЕНЕНЫ ПРАКТИЧЕСКИ НА ЛЮБОЙ СТАДИИ. В РЕЗУЛЬТАТЕ, КАК УКАЗЫВАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ, СТРАДАЕТ БЮДЖЕТ ГОРОДА, ИЗ КОТОРОГО КОМПЕНСИРУЮТСЯ ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРАМ И ПРИХОДИТСЯ ОПЛАЧИВАТЬ СОДЕРЖАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИ НЕЭФФЕКТИВНЫХ ЗДАНИЙ.

ПЕТР МОТОРИН

Этой весной в Петербурге определились с судьбой нескольких объектов, о которых много говорили в последнее время. Завершился спор вокруг блокадной подстанции на набережной Фонтанки. Объект группа ЛСР планировала реконструировать под отель, а Совет по культурному наследию решил включить ее в реестр объектов культурного наследия. И хотя пока не до конца понятно, как именно будет использоваться здание, однозначно, что ЛСР построить апарт-отель по своим замыслам не сможет. Компания планировала инвестировать в возведение апарт-отеля \$50 млн. По сообщениям в СМИ, ЛСР в рамках проекта до его отмены затратила на модернизацию трамвайно-троллейбусного движения 400 млн рублей. На слуху и ситуация с комплексом зданий Конюшенного ведомства. Город фактически остановил инвестпроект и принял решение передать объект Музею истории Петербурга. Стоимость проекта инвестором оценивалась в 6 млрд рублей, а уже понесенные затраты — в 1,2 млрд рублей.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, выступая перед депутатами Законодательного собрания города в середине апреля, заявил, что аппетиты, которые были допустимы для застройщиков в историческом центре еще пять лет назад, сегодня уже воспринимаются как другая реальность. «Реальность, в которой возможны перемена участи для Конюшенного ведомства, Митрофаньевского кладбища, Бабуловского парка и дискуссия о судьбе блокадной подстанции», — сказал он.

С точки зрения девелоперов, ситуация с блокадной подстанцией и Конюшенным ведомством — примеры вопиющего отношения к инвесторам, которые еще больше повышают риски реализации проектов в центре и увеличивают нагрузку на бюджет. Представители градозащитного движения на этот вопрос смотрят иначе, называя упомянутые объекты положительными примерами сохранения исторических объектов.

ЦЕНТР РИСКА Реализовывать проекты в исторической среде становится все сложнее и сложнее, говорят представители девелоперов. «Это непрогнозируемые риски, связанные как с изменением законодательства, когда государство внешне может что-то поменять, и проект, по сути, надо будет начинать заново, так и с деятельностью градозащитников», — го-

ворит генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

По мнению генерального директора группы компаний «Ханса» (Hansa Group) Олега Баркова, подавляющее большинство решений об отмене инвестиционных проектов, связанных с историческими объектами, принимается под влиянием того или иного градозащитного движения. И сложившаяся практика в этом вопросе крайне негативно влияет на инвестиционный климат города. В результате сегодня, отмечает он, для любого здравомыслящего инвестора проект в историческом центре Петербурга является крайне рискованным.

По оценке вице-президента группы компаний Springald Виталия Никифоровского, потери от прекращения реализаций проектов под влиянием представителей градозащитного сообщества и общественных движений исчисляются десятками миллиардов рублей. «Это только подтвержденные потери, без репутационных рисков, которые повысят размер в разы, если не в десятки раз. Редко кто принимает во внимание, но после прекращения инвестсоглашения мало того, что город обязан возместить инвестору потраченные средства, но еще должен принять на баланс здания, которые находятся в плачевном состоянии, вложиться, если не в ремонт, то хотя бы в консервацию. Это сотни миллионов рублей для каждого здания, а потом объекты еще предстоит содержать. Поэтому, если мы слышим, что город компенсирует инвестору миллиард рублей, — это верхушка айсберга, по факту город потратит суммы как минимум раза в два-три больше», — говорит он.

«Градозащитники — сообщество многочисленное, но очень шумное. Создается такое ощущение, что злонамеренные девелоперы только и мыслят о том, как бы разрушить исторический центр, а градозащитники только и делают, что грудью у них на пути встают. Отсюда складывается превратное мнение как у граждан, так и у инвесторов, которые тоже с изрядным скепсисом начинают смотреть на весь этот процесс», — обращает внимание Николай Пашков.

ДОГОВОРЕННОСТИ ТЕРЯЮТ СИЛУ

Представители девелоперского сообщества недоумевают: город может расторгнуть достигнутые договоренности на любом этапе. «Мы видим, что решение об

отмене проекта или смене концепции может быть принято практически на любом этапе его реализации. Да, пока еще не было прецедентов, когда это происходило уже на этапе строительства. Но есть случаи, когда у инвестора на руках действующее разрешение на строительство. Это означает, что проект реализуется в рамках законодательного поля. Если это не так, то значит, и разрешительная документация была выдана с нарушениями, что по логике вещей должно приводить к соответствующим кадровым решениям», — говорит господин Пашков.

Бизнес задается вопросом: неужели возможно, что выполненные обязательства со стороны компании-инвестора также могут не учитываться? Так, по словам представителя инвестора, планировавшего реконструировать особняк Мордвиновых, Сергея Владимировича, проект был остановлен уже после согласования его в КГИОП и исполнения инвестиционных обязательств — строительства здания больницы и ввода в ее эксплуатацию. Напомним, компания планировала реконструировать здание на улице Глинки, 4, в котором ранее размещалась детская больница, в апарт-отель. «Законодательство в нашем городе предельно конкретное. Изумляет правоприменительная практика этого законодательства. Депутатский запрос может привести к тому, что у абсолютно прозрачного и законным образом оформленного проекта начинают приостанавливать разрешение на строительство, начинаются проверки надзорных органов», — утверждает Виталий Никифоровский.

ШАНС НА НОВУЮ ЖИЗНЬ

«Уход инвестора — это всегда потеря возможности для новой жизни исторического объекта. Это следует считать не победой градозащиты, а поражением для всего города и его жителей. В победы я бы записал тщательно выстроенную работу с инвестором, которая приводит к результатам: реставрации, реконструкции, преображению и новому прочтению городского пространства. Это можно было бы считать заслугой — как профессионального сообщества, так и городских властей», — считает генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

На практике измененная концепция проекта не всегда означает активное производство работ по сохранению исто-