

ОПЕРАЦИЯ «ЦЕНТР»

ПО ОЦЕНКАМ СПЕЦИАЛИСТОВ, ОТ 7 ДО 10 ТЫС. ЗДАНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА НУЖДАЮТСЯ В РЕСТАВРАЦИИ. БОЛЕЕ ТОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, КАК И СИСТЕМОГО ПОДХОДА К РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМЫ, ПОКА НЕТ. НА КРУГЛОМ СТОЛЕ «КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПЕТЕРБУРГА», ОРГАНИЗОВАННОМ ИД «КОММЕРСАНТЬ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, СОБРАЛИСЬ ОПЫТНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ, РЕСТАВРАТОРЫ, АРХИТЕКТОРЫ И ЮРИСТЫ, ЧТОБЫ ОПРЕДЕЛИТЬ ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ ПРЕПЯТСТВУЮТ ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ.

ВИКТОРИЯ СТЕПАНОВА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

УЧАСТНИКИ КРУГЛОГО СТОЛА СОШЛИСЬ ВО МНЕНИИ, ЧТО ДЛЯ ПРОДУКТИВНОЙ РАБОТЫ ДЕВЕЛОПЕРАМ, АРХИТЕКТОРАМ И РЕСТАВРАТОРАМ НЕОБХОДИМО СТАБИЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

За последние 40 лет отреставрирована примерно треть зданий-памятников в Петербурге. «Необходимо проанализировать, когда тысячи пустующих и заброшенных зданий станут аварийными, урегулировать вопросы финансирования, создать условия для притока частного капитала», — высказывается Эдуард Тиктинский, президент группы RBI. Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что сегодня положение исторического центра не критично, но признает, что имеющиеся проблемы требуют значительных вложений в короткий период времени.

По мнению Сергея Мохнаря, генерального директора компании «ПСК-недвижимость», работу в центральных районах города тормозит консервативная градостроительная политика: «Администрация города боится подвергнуть риску историческое наследие, но в то же время на карте города есть много „черных пятен“, где находятся гаражи, ветхие постройки, разрушенные предприятия. Они лишь умаляют достоинства Петербурга, служат пристанищем для сомнительных граждан, отпугивают туристов и жителей района».

НА ПУТИ К ПРОЕКТУ Однако просто реконструировать здание уже недостаточно: сейчас девелоперы должны также найти проекту собственника и адаптировать памятник под его потребности. «Минкульт вкладывается в реставрацию, но не вкладывается в объекты без пользователей», — отмечает Наталья Волынская, руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ. Малоперспективно и жилищное строительство в центре. «За то время, что на окраине строят 7 тыс. квартир, в центре успевают только 24», — говорит Никита Явейн, руководитель архитектурного бюро «Студия 44». Но даже тем, кому удалось согласовать проект в комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), могут воспрепятствовать градозащитники.

«Причиной протестных движений в защиту центра является, на мой взгляд, элементарная неинформированность. Отсюда недоверие к власти и бизнес-сооб-

ществу», — делится своим мнением Людмила Коган. По ее словам, очень многие объекты защиты активистов представляют собой руинированные здания или пустыри с незаконченными архитектурными ансамблями, не способные приносить доход и содержать себя. «Возможно, современные защитники исторического центра чересчур „дуют на воду“, помня о градостроительных ошибках 1990-х. Сейчас свое мнение по этим темам высказывает лишь узкий круг градозащитных активистов, поэтому оно не репрезентативно», — считает господин Тиктинский. В полемику с ним вступил Никита Явейн, заметив, что именно узкий круг таких экспертов, как Кириков, Штиглиц, Кобак, Лисовский, Мильчик, Марголис, способен оценить адекватность проекта. Также архитектор напомнил о золотом для девелоперов периоде — начале двухтысячных годов, когда власти свободно выдавали разрешения на работы, однако именно тогда появились градостроительные ошибки вроде «Регент-Холла» и «Монблана».

При этом отдельные проекты в районе исторической застройки реализовывать все же получается. Вместо гаражей, разрушенных ангаров и двухэтажной автобазы на проспекте Бакунина рядом с Синопской набережной «ПСК-недвижимость» построит ЖК бизнес-класса «Дипломат». А холдинг RBI в марте презентовал план реконструкции памятника конструктивизма — Левашовского хлебозавода на Барочной улице, который превратится в культурный центр, а на его территории построят жилой комплекс премиум-класса.

Эксперты сошлись во мнении, что в отрасли ощущается нехватка профессиональных реставраторов. «Мастерских или школ, где бы готовили кадры, недостаточно, в основном все самоучки. В профессии сейчас всего 20% молодежи и около 80% специалистов в возрасте старше 50 лет», — сообщает Алексей Распопов. Наталья Волынская, в свою очередь, считает эту тенденцию закономерной: «„Молодежь“ в реставрации — это люди около 50 лет. Для того чтобы заниматься реставрацией, нужна внутренняя зрелость. Мы планируем организовать школу реставрации совместно с европей-

ской школой, где будет открыто подразделение аттестации реставраторов».

А в исторических зданиях города еще полно неожиданных сюрпризов. Алексей Распопов, директор по производству и реставрации ПСБ «Жилстрой» (ГК «БФА-Девелопмент»), в качестве примера рассказал о находке, обнаруженной во время реконструкции фасадов и внутренних интерьеров Дома журналистов: «При реставрации живописного плафона потолка в Красной гостиной под многочисленными слоями поздних реставраций была обнаружена авторская живопись итальянского художника-декоратора Антонио Виги. Он был приглашен в Россию в 1800 году лично Павлом I для оформления Михайловского замка».

ДАТЬ ЗАКОННЫЕ ОСНОВАНИЯ Профессиональное сообщество предлагает приобщать к сохранению культурного наследия не только власти, но и жителей города. Майя Петрова, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической фирмы «Борениус», считает, что горожане должны знать, какими темпами ветшает культурно-исторический центр Петербурга, сколько средств нужно привлекать, чтобы остановить этот процесс, сколько зданий в год необходимо приводить в порядок и как другие города и страны решают подобную проблему. Эдуард Тиктинский уверен, что интернет-голосование или электронный опрос привлекут к этой дискуссии широкий круг людей и создадут всестороннюю, объективную и исчерпывающую картину мнений.

Их поддерживает Сергей Мохнарь и предлагает организовать Фонд воссоздания исторического центра и экспертный совет, в который должны входить главы комитетов, главный архитектор, девелоперы, проектировщики и легальные градозащитники, чтобы коллегиально принимать решения по застройке, реконструкции или реставрации. Работа фонда должна поддерживаться администрацией, а регулярные отчисления для него будут делать девелоперы, реализующие проекты в центре. По мнению Никиты Явейна, дискуссия, в которой участвуют одновременно власти, девелоперы, архитекторы и градозащитни-

ки, будет неконструктивна: «Я бы рекомендовал систему „парных“ консультаций: градозащитники — девелоперы, градозащитники — власть, власть — девелоперы».

На законодательном уровне девелоперы ждут от властей прежде всего льгот. «Если в бюджете нет денег на восстановление архитектурного ландшафта Петербурга, значит, надо пойти навстречу инвесторам и предложить такие условия, которые хотя бы смогут выводить проекты в безубыточное состояние», — полагает Майя Петрова.

Господин Тиктинский добавляет, что для центра следует смягчить нормативы по обеспечению парковочных мест, зеленых насаждений и инсоляции, потому как в условиях плотной исторической застройки их почти невозможно соблюсти. К ним присоединяется Сергей Мохнарь и обосновывает потребность в льготах высокой себестоимостью работ в центре города, непредвиденными тратами при подготовке земли под застройку, а также необходимостью в привлечении высокопрофессиональных кадров, в том числе и из-за рубежа.

Кроме того, для продуктивной работы девелоперам, архитекторам и реставраторам необходимо стабильное законодательство. «Такие документы, как Генплан, Правила землепользования и застройки, нормативы градостроительного проектирования, должны быть зафиксированы минимум на пять лет, а любые изменения нужно анонсировать заранее», — заявляет Эдуард Тиктинский. В свою очередь, госпожа Волынская настаивает на разработке отдельной реставрационной экспертизы, которая будет учитывать особенности памятника, возможности его приспособления с учетом требований безопасности, а также технологического регламента в реставрации. «Властям следует адаптировать градостроительные нормативы и требования охранных зон Петербурга к реализации проектов в историческом центре, ввести реально работающие налоговые льготы для девелоперов, отрегулировать протестные процедуры градозащитников и на постоянной основе вместе с прессой сообщать о разрушении зданий, успешно реализованных проектах и поднимать престиж тех, кто над ними работает», — резюмирует госпожа Петрова. ■