

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО БИЗНЕСА

ОБЛАСТИ ПОРЯДКА 1,7 ТЫС. ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН), БОЛЬШИНСТВО ИЗ КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЮТСЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, И, ЗАЧАСТУЮ, В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ, КОТОРЫЕ ЗАПРЕЩЕНО СНОСИТЬ ПО ЗАКОНУ, АКТИВНО ВЫКУПАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ ДРУГИХ СФЕР БИЗНЕСА. КТО-ТО ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЛИ, КОТОРУЮ МОЖНО ЧАСТИЧНО ЗАСТРОИТЬ, КТО-ТО ДЛЯ ОТКРЫТИЯ В СТАРИННОМ ЗДАНИИ РЕСТОРАНА ИЛИ БУТИКА. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ВЛОЖЕНИЯ В ОКН ДЛЯ БИЗНЕСА — РИСК, ТАК КАК ОБЪЕКТ МОЖЕТ НЕ ОКУПИТЬСЯ. ОДНАКО ДЛЯ ГОРОДА ПОДОБНЫЙ ИНТЕРЕС К ОБЪЕКТАМ АРХИТЕКТУРЫ ВЫГОДЕН, ТАК КАК РЯД ОБЪЕКТОВ ПОЛУЧАТ ВТОРУЮ ЖИЗНЬ.

ИЛЬЯ СМЕРНОВ

ИСТОРИЧЕСКИЙ ИНТЕРЕС Девелоперы Екатеринбурга продолжают сохранять интерес к памятникам архитектуры, активнее выкупая и реконструируя их. Подобные проекты выгодны не только с коммерческой, но и имиджевой стороны, отмечают застройщики. Рост интереса девелоперов к памятникам архитектуры выгоден и городу, чей бюджет не способен полностью покрыть затраты на поддержание объектов в надлежащем состоянии, отмечает член Союза архитекторов России Борис Демидов.

«Для бизнеса это довольно рискованные проекты, никто не гарантирует их окупаемость. Но для города это буквально подарок. Если здания простаивают — они теряют свой вид, ветшают, разрушаются. А у властей не всегда есть возможность ими заниматься. И тут приходит бизнес, готовый отремонтировать все за свой счет. Главное, чтобы застройщики сохраняли исторический облик зданий, и не как, например, с ТЦ “Пассаж”, когда не осталось ничего прежнего», — отметил господин Демидов.

Помощь застройщикам при покупке ОКН оказывают и региональные власти, в том числе посредством Корпорации развития Среднего Урала (КРСУ). Пилотным проектом стала усадьба Железнова на ул. Розы Люксембург, 56, построенная в 1895 году в псевдорусском стиле. В 2018 году с компанией «СтройИнвест» было заключено концессионное соглашение сроком на 30 лет, согласно которому компания должна вложить в реконструкцию усадьбы около 380 млн руб. Реконструкция здания началась в этом году. Ожидается, что там откроется бутик-отель.

Другим проектом стал «Синара Центр». Он разместился в одном из старейших архитектурных ансамблей Екатеринбурга XIX века — в зданиях бывшего госпиталя Верх-Исетского завода. Они были спроектированы архитектором Михаилом Малаховым по заказу владельца завода Алексея Яковлева и построены в 1824 году. «Группа Синара» инвестировала в строительство центра около 2 млрд руб., на сегодняшний день это одно из самых современных арт-пространств города.

Сейчас КРСУ ищет желающих реконструировать в рамках концессии гостиницу «Исеть» на пр. Ленина, 69. Здание в стиле конструктивизма было построено в 1933 году. Гостиница работала до 2013 года, однако сейчас помещения простаивают. Лишь на первом этаже открыто несколько ресторанов. После реконструкции, как считают в КРСУ, на основе гостиницы «Исеть» можно создать арт-отель с индивидуальным дизайном в каждом номере, либо восстановить традиционную гостиницу с богатой историей.

В данный момент основным претендентом на заключение соглашения является «Деловой дом на Архирейской». В компании заявляют, что компания ведет переговоры с городскими и областными властями. «Процесс этот небыстрый, но есть прогресс — что не может не радовать», — прокомментировали в пресс-службе компании. Также у компании сохраняется интерес к другому историческому зданию — усадьбе товарищества «А. Печенкина и К» на пере-



ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИСПОСАБЛИВАЮТ ОКН ПОД РЕСТОРАНЫ, ОФИСЫ И КУЛЬТУРНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

крестке ул. Малышева и Пушкина. По данному объекту так же ведутся переговоры с властями.

«Планы по ОКН есть, в среднесрочной перспективе мы ожидаем, что направления “трех «Р» — реконструкция, реставрация и ревитализация” исторических особняков и усадеб Екатеринбурга станут одним из основных направлений деятельности холдинга», — рассказали в «Деловом доме на Архирейской», добавив, что несмотря на эксклюзивность подобных объектов, их окупаемость в среднем составляет около 15 лет.

ДВИЖИМАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Большое количество памятников архитектуры располагаются в центре города, где участки представляют большой интерес для девелоперов. Земли для застройки там немного, а сносить ОКН запрещено по закону, поэтому компании порой берутся за проекты по реконструкции старинных объектов с целью получить площади для строительства рядом с ними, отметил господин Демидов.

Одним из таких проектов, по его мнению, является восстановление домов на Горького, 43 и 49, Розы Люксембург, 26, Первомайской, 1 и Пролетарской, 3 компанией «Брусника». Дом Фомина копания превратит в современный офис, на ул. Горького, 43 разместится одно из подразделений компании, а на территории золотосплавочной лаборатории будет создано креативное пространство. «“Брусника” — ответственный застройщик, поэтому волноваться за сохранность памятников не стоит, однако территорию вокруг зданий они могут застроить и эксплуатировать по полной. Там можно построить жилой комплекс, открыть рестораны, магазины. И все это в самом цен-

тре города, что особенно выгодно для застройщика», — отметил эксперт.

Подобный проект по застройке может быть реализован ООО «Екатеринбург-Сити» (контролируется УГМК) в сквере напротив Литературного квартала и здания Приборостроительного завода в Екатеринбурге. В этом году управление госохраны объектов культурного наследия (ОКН) Свердловской области разрешило строительство на участке, находящемся в аренде у компании. Главное требование к зданию, которое может быть построено у Страховой кассы (возведена в 1924 году) на пересечении ул. Пушкина, 28 — ул. Первомайская, 14 — ограничение по высоте 34 м, что составляет около 10 этажей.

Другим примером, как девелоперы могут распоряжаться объектами недвижимости, — сдача помещений в аренду. Так, в конце марта «Деловой дом на Архирейской» выкупил за 146,4 млн руб. усадьбу Бородиной на Добролюбова, 9 рядом с резиденцией уральского полпреда. В компании Review рассказали, что после восстановления усадьбы будут сдавать в аренду как коммерческую недвижимость. Сейчас в одном из объектов усадьбы размещается Союз инвалидов и ветеранов войны в Афганистане.

ОБЕД С ВИДОМ НА ИСТОРИЮ В данный момент бизнес в основном использует ОКН для открытия бутиков или ресторанов — это наиболее эффективный способ покрыть расходы на реконструкцию или ремонт зданий.

Российский мебельный бренд Dantone Home в апреле открыл свой магазин в Доме мещанина Погудина на улице Горького, 39А. На протяжении нескольких лет здание находилось в продаже и пустовало.

В 2017 году его выставили на продажу за 69 млн руб. Позже здание реконструировали, а в 2021 году выставили на продажу за 110 млн руб. В марте 2021 года здание в аренду взял Dantone Home. В компании рассказали, что им потребовался год на разработку проекта реконструкции и его согласование с управлением по защите памятников архитектуры, а также на реставрационные и восстановительные работы.

В «Доме Башуровой» на ул. Хохрякова (здание построено в 1900 году и заброшено в 1990-е) после восстановления планируется открыть ресторан. По словам гендиректора «УГМК-Застройщик» Евгения Мордовина, заведение будет «такого же уровня, как в ЖК “Макаровский”», однако деталей компания не раскрывает. Сейчас «Дом Башуровой» разрушен на 95%, необходимый объем инвестиций на его восстановление составит около 200 млн руб.

Ресторан также планируется открыть в старинном здании «Дом Кругляшовых» в центре города на углу Энгельса и Малышева. В этом году часть здания за 18,7 млн руб. выкупил центр недвижимости «Тайный советник». Вторым участником торгов стала компания «Клуб Дон Алехандро», которая работает в этом здании.

Заведение общественного питания могут открыть и в «Доме Маева» — одноэтажном деревянном особняке с мезонином, построенном в 1917 году на правой стороне улицы Тургенева, 20. Дом являлся составной частью усадьбы наследников чиновника И.П. Маева. К настоящему времени постройки, входившие в комплекс (флигель, службы и баня), утрачены. Объем здания представляет собой одноэтажный блок. На обшитых плоскостях стен выгодно выделяется богатый резной декор оконных наличников, карнизов и фриза. Открытие ресторана в здании — один из возможных концептов, предложенных КРСУ. Также в корпорации считают, что в «Доме Маева» можно открыть выставочное пространство, коворкинг, студию для детского или молодежного творчества.

Здание конторы Нижне-Исетского завода, от которого осталось лишь одна постройка, выполненная в формах классицизма, можно использовать для административного назначения, либо в качестве детского центра, салона красоты или клиники.

Кроме того, в КРСУ предлагают открыть фитнес-центр в здании Штаба 61 Гвардейской Свердловско-Львовской танковой бригады на ул. Блюхера, 5А — единственном памятнике истории и культуры в Пионерском микрорайоне. Другое возможное назначение для здания — размещение медучреждения.

«Открытие бутика или ресторана — самый простой и действенный способ, как использовать подобные исторические пространства. Сами здания уже являются брендами, и нужно лишь правильно подать концепцию своего бизнеса. При этом, как мы видим, массового характера подобные бизнесы в ОКН не имеют — это, как правило, частные инициативы, и не каждый решится заезжать и ремонтировать старинные постройки, вкладывая в это миллионы рублей», — резюмировал Борис Демидов. ■