

ДОМ — НЕ МУЗЕЙ

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ БОЛЕЕ 600 ЗДАНИЙ ЗАНЕСЕНЫ В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН). ПО ДАННЫМ КОРПОРАЦИИ РАЗВИТИЯ СРЕДНЕГО УРАЛА, ОКОЛО 20% ИЗ НИХ НУЖДАЮТСЯ В РЕСТАВРАЦИИ. В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ АКТИВНЕЕ ЗАЯВЛЯЮТ О СВОЕЙ ГОТОВНОСТИ РАБОТАТЬ С ПАМЯТНИКАМИ АРХИТЕКТУРЫ. В УРАЛЬСКОЙ СТОЛИЦЕ УЖЕ ЕСТЬ ПРИМЕРЫ ТАКИХ ПРОЕКТОВ. ИХ БЫЛО БЫ БОЛЬШЕ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ЕСЛИ БЫ МЕХАНИЗМ РЕСТАВРАЦИИ ОКН БЫЛ ДЕТАЛЬНО ПРОРАБОТАН.

ИНТЕРЕС К ИСТОРИИ

Скаждым годом в Екатеринбурге восстанавливают все больше исторических особняков. В настоящее время на разной стадии реализации находятся более десяти проектов реставрации. Среди них усадьбы ротмистра Перемышлякова на Карла Либкнехта, 3, дома Флоринского на Сакко и Ванцетти, 69 и городского головы Симанова на Попова, 4, усадьба Бородиной на Добролюбова, 9а. В ближайшем будущем этот список могут дополнить новые объекты, такие как гостиница «Исеть» и завод «Тонус».

Кажется, классические офисные здания из стекла и бетона наскучили девелоперам. По словам генерального директора холдинга «Деловой дом на Архирейской» Эльвиры Черепановой, интересу инвесторов к памятникам архитектуры копился давно. И хотя реализация таких проектов связана с высокими рисками и затратами, компании привлекает возможность вывести на рынок по-настоящему уникальный объект, который будет выделяться из общей массы типичных коммерческих проектов.

«Крупные компании понимают, что нельзя весь город застроить небоскребами и стекляшками, и пытаются восстанавливать старые объекты и давать им вторую жизнь. Сейчас мало кому интересна компания, которая просто строит только типовое жилье», — отмечает Эльвира Черепанова.

Холдинг, который она возглавляет, сделал реставрацию ОКН своей профильной деятельностью. Компания не просто приводит старые, подчас разрушающиеся усадьбы в надлежащий вид, но и управляет ими, следя за тем, чтобы современность мирно ужилась в старинной обертке особняков позапрошлого столетия.

ЗАДАЧА С ТРЕМЯ ЗВЕЗДОЧКАМИ

Холдинг «Деловой дом на Архирейской» занимается восстановлением и комплексным управлением объектов культурного наследия уже 15 лет. Компания имеет огромный опыт в сфере реставрации ОКН, но даже для профессионалов подобные проекты — это задача с тремя звездочками.



Реставрация памятников архитектуры — сложный и долгий процесс. Компания, решившая реализовать подобный проект, должна быть готова к тому, что придется привлечь огромное количество экспертов: архитекторов, реставраторов, юристов и не только. Многие элементы старинного здания придется восстанавливать по крупицам, вручную изготавливая утерянные или испорченные временные элементы.

К выбору объекта для реставрации также нужно подойти очень осторожно — здесь множество подводных камней. «Например, внешне это может быть один объект, а по документам — несколько, и у каждой части свой владелец. Здание может стоять на неразмежеванном участке. Собственники могут быть неизвестны», — рассказывает заместитель генерального директора по недвижимости «Делового дома на Архирейской» Ольга Томаткина.

По ее словам, полный пакет документов с указанием всех ограничений компания

получает только после заключения договора купли-продажи. И хотя в нем прописано обязательное условие о проведении изыскательских работ, на этом этапе изменить что-либо практически невозможно. То есть девелопер по сути приобретаеткота в мешке.

«Даже если изыскания покажут, что какие-то постройки не имеют исторической ценности, то мы все равно уже не сможем исключить их из предмета охранных обязательств. Это существенные затраты финансовые и временные, а в итоге мы можем уйти ни с чем», — сетует госпожа Томаткина.

Границы участка, на котором стоит памятник архитектуры, тоже можно поменять только через суды. Кстати, участок никак нельзя будет использовать, кроме предусмотренного в охранном документе назначения.

Что касается стоимости подобных проектов, то зачастую цену покупки самого объекта приходится утроить для того, чтобы в итоге здание отвечало современным тре-

бованиям, предъявляемым к объектам коммерческой недвижимости. Компании придется нести все расходы, например, по страхованию, охране, коммунальным платежам, и все это еще до того, как объект перейдет в ее собственность. Кроме того, нужно подготовиться к тому, что дивиденды от своих инвестиций вы получите очень нескоро. Окупаемость таких объектов в среднем составляет от 15 лет и более.

Одна из самых больших сложностей в работе с ОКН, по словам девелоперов, заключается в отсутствии понятного алгоритма действий и долгих согласованиях с контролирующими органами каждого этапа реставрации.

ПЕРЕМЕН ТРЕБУЮТ ОКН

Девелоперы заявляют, что закон о сохранении культурного наследия сегодня скорее препятствует защите памятников, связывая руки компаниям, готовым реконструировать такие объекты. Владельцы зданий часто не имеют

возможности для поддержания их в хорошем состоянии. В лучшем случае усадьбы превращают в музей, в худшем — консервируют, оставляя разрушаться во времени.

Действующие нормативы затрудняют процесс приспособления зданий под современные нужды. Требования технической безопасности и эксплуатации объектов часто противоречат требованиям к сохранению ОКН. Корректировка правил по работе с памятниками сделает процесс сохранения исторического наследия прогнозируемым для инвесторов, отмечают девелоперы.

Уральские девелоперы и инвесторы несколько раз поднимали вопрос о корректировке федерального законодательства в сфере реставрации памятников архитектуры. В конце прошлого года региональные власти создали рабочую группу, которая занялась проработкой этой инициативы. Необходимость изменения законодательства объясняют тем, что «механизм реконструкции подобных объектов не проработан до конца». По мнению Ольги Томаткиной, работа с объектами культурного наследия должна быть более стандартизирована и детализирована.

«Хорошо было бы, если бы мы не только отчитывались за все, что происходит на строительной площадке, но и могли бы прийти в администрацию, сесть за круглый стол с представителями госорганов и различных служб и на месте решить все вопросы», — говорит Ольга Томаткина.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

Интересно, что ситуация с реставрацией памятников архитектуры может отличаться в разных регионах, хотя законы и правила для всех одни. Например, в Москве реализация проекта восстановления исторической усадьбы может занять 1,5–2 года, в то время как в Екатеринбурге это займет не менее пяти лет.

Отвечая на вопрос, в чем причина, уральские девелоперы предполагают, что все дело в коммуникациях.

«В столице процесс реставрации памятников начался раньше, там был накоплен большой опыт. За эти годы московские компании наладили прочные связи с органами власти и контролирующими органами. Большая часть вопросов там решается методом прямой оперативной коммуникации», — отмечает Ольга Томаткина.

По ее мнению, помочь уральским компаниям, работающим с ОКН, могло бы проведение совместных мероприятий с участием девелоперов, органов власти, контролирующих органов и экспертов в сфере реставрации. Это позволило бы наладить диалог между участниками процесса и оперативно получать обратную связь по каждому этапу реставрации.



ДОБРОЛЮБОВА, 9А



ЗСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ УСАДЬБЫ РОТМИСТРА ПЕРЕМЫШЛЯКОВА.
ФАСАД ЗДАНИЯ ПОСЛЕ РЕСТАВРАЦИИ, КОТОРАЯ ЗАВЕРШИТСЯ В 2022 ГОДУ, ВНУТРЕННИЙ ДВОР

