



Наследие

Понедельник 31 октября 2022 №202/П (7403 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

15 В Петербурге в последние годы появляется мало знаковых проектов — и архитектурные конкурсы проводятся редко

16 Эксперты предлагают изменить региональную программу «Рубль за метр», чтобы повысить ее привлекательность

16 Отсутствие свободных участков под застройку в центре города вынуждает застройщиков браться за редевелопмент

За последнее десятилетие петербуржцы так и не договорились, является ли одна из последних доминант, построенных в Северной столице, башня «Лахта-центра», новым символом города или градостроительной ошибкой. В любом случае, знаковые высотные объекты нужны современному Петербургу, сходятся во мнении нынешние зодчие и ищут возможности для примирения этой потребности с законодательством.

На высоте Петербурга

— доминанты —

Архитектурные доминанты — неотъемлемый атрибут крупного города. Москва знаменита башнями сталинских высоток и современным «Москва-Сити». Шпили, башни, естественные возвышенности формируют особый узнаваемый облик места, а в городе на плоской равнине, каким является Петербург, с его однородной застройкой, любое доминирующее сооружение смотрится по-настоящему эффектно, говорят архитекторы.

«Архитектурные доминанты следует делить на два типа: высотные и стилистические, — замечает Андрей Мезилев, заместитель директора Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге. — Стилистической доминантой обычно называются объекты, которые провоцируют существенный стилистовый контраст с прилегающей городской застройкой. Примеров строительства таких объектов на сегодняшний день достаточно много, и далеко не всегда эти примеры хорошие».

Высотное прошлое

Исторически небесная линия Петербурга всегда была подчеркнута доминантами, продолжает эксперт, особенно в центральной части города: шпиль Петропавловской крепости, Никольский морской собор в Коломне, утраченный храм Спаса на Сенной. «Сегодня доминанты Петербургу однозначно нужны. Отношение к строительству доминант достаточно осторожное, и это правильно: высотные объекты способны как преобразить облик города и открытых городских пространств, так и оказать негативное влияние», — говорит господин Мезилев.

Определенные попытки по созданию доминант в городе предпринимались в советское время. В их архитектуре не было размаха московских сталинских высоток, тем не менее они стали знаковыми для Петербурга: Дом Советов на Московской площади, Дом с башней (или Дом со шпилем) на углу Московского проспекта и Бассейной улицы, сдвоенные «Дома-пластины» у площади Победы, высотки Гольдгора у Володарского моста, телебашня на Аптекарском острове.

Новейшая история

Наиболее известная доминанта Петербурга последних лет — «Лахта-центр». Самое высокое здание города, России и Европы построено «Газпромом» на берегу Финского залива, рядом с Лахтинским разливом. Первая очередь комплекса включает башню высотой 462 м и многофункциональный комплекс. Самый северный небоскреб



Исторически небесная линия Петербурга всегда была подчеркнута доминантами

мира возводился по проекту британского архитектурного бюро RMJM.

Другая доминанта — вантовый мост через Петровский фарватер на Западном скоростном диаметре с высотой пилонов 125 м — соединила Василеостровский и Приморский районы. 37-этажный небоскреб, высота которого с учетом шпиля достигает м — жилой дом «Князь Александр Невский» у Вантового моста — возведен в районе станции метро «Рыбацкое».

По мнению основателя и руководителя архитектурного бюро «А.Лен» Сергея Орешкина, жилые здания, подобные последнему, можно с трудом назвать доминантой. «Все-таки доминантами принято называть тонкие вертикальные конструкции, а не такие широкие здания», — объясняет архитектор. Вполне уместным доминантным со-

оружием эксперт считает «Лидер Таур» (42-этажный небоскреб в Московском районе Петербурга на площади Конституции высотой 145,5 м). «Площадь Конституции — место, где сходятся несколько транспортных магистралей, и оно идеально для таких сооружений», — полагает господин Орешкин, рассказавший, что изначально в этом месте планировалась группа высоток.

Шпиль раздора

Одним из последних анонсированных проектов, призванных стать еще одной высотной гордостью Петербурга, стал «Лахта-центр-2». Предполагается, что новая башня будет почти в 1,5 раза выше существующей — около 700 м.

Большинство опрошенных специалистов сказали, что других объектов, задуманных или строящихся в Петербурге, которые можно было назвать высотными доминантами, пожалуй, и нет.

Пути наверх

По словам президента Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимира Григорьева, этот дефицит объясняется тем, что доминанты не предусмотрены высотным регламентом города. В Правилах землепользования и застройки 2008–2009 годов еще были предусмотрены зоны застройки повышенной высотности, но затем решением суда (как раз на эти годы пришелся скандал с бизнес-центром «Биржа», два этажа которого пришлось демонтировать из-за нарушения вида на ансамбль стрелки В.О.) строить доминанты было запрещено. «Действующие градостроительные нормы только регулируют предельную максимальную высоту застройки, и инвесторы стараются выиспать свои объекты в эту предельную высоту», — констатирует господин Григорьев.

«Долгие годы мы обсуждаем, в каких местах можно строить доминанты в Петербурге, — вернулся к истории вопроса Сер-

гей Орешкин. — Обсуждаемые в последние годы проекты закрывали панорамы города, накладывались на знаковые сооружения Петербурга. Мое мнение: в каждом районе, если это не влияет на панораму и исторический центр города с его сложившейся структурой доминант, нужно строить такие высотные кластеры».

Архитекторы единодушны в том, что это должны быть периферийные объекты, квартального или районного значения, особенно в местах соединения крупных транспортных потоков, представляющие собой центры скопления деловой активности в соединении с административной функцией.

Руководитель «Архитектурной мастерской Мамошина» Михаил Мамошин называет доминантой «точку наивысшего напряжения пространства, которой требуется большая вместимость». И поэтому такими точками могут быть периферийные локации, а не исторические, «где обозначение значимости места уже нельзя назвать адекватным».

«В настоящее время мы скорее можем говорить о создании доминант в периферийных районах города, — согласен Андрей Мезилев, — хотя они, конечно, также оказывают существенное влияние на силуэт города и линию горизонта. Высотные здания — это всегда определенный вызов, и их строительство, конечно, надо контролировать».

В поиске смыслов

При этом вполне уместно говорить о восстановлении духовных доминант Петербурга, добавляет господин Мамошин. «Они были, есть и, надеюсь, будут появляться в будущем, — отмечает архитектор. — Потому что наличие таких доминант — это традиционное понимание исторического центра».

Сегодня, по мнению эксперта, — время поиска новых смыслов во всем, в том числе и в архитектуре. Одними из утраченных ценностей, восстановление которых имеет важное духовное значение для города, являются колокольня Смольного собора, храм Бориса и Глеба на Синопской набережной.

Даже в нынешних непростых условиях строительство или воссоздание таких доминант будет продолжаться, уверен Михаил Мамошин. «Именно в эпоху больших потрясений появляются значимые объекты. Взять хотя бы историю строительства и воссоздания Исаакиевского собора, — приводит пример архитектор. — В данном случае действуют совершенно другие законы, не связанные с экономикой. Это скорее сакральные смыслы текущего момента, и они не входят в парадигму с экономической конъюнктурой».

с 15

Санкционный тормоз

— реставрация —

Антироссийские санкции отразились на большинстве сфер российской экономики, в том числе на рынке реставрационных услуг. Изменение логистических процессов, смена поставщиков материалов и оборудования значительно затруднили ход и замедлили темпы работ. При этом, по словам экспертов, критического воздействия на отрасль санкции все же не оказали.

По мнению экспертов, все основные «козыри» санкционных пакетов были выложены еще в начале весны, но ожидаемого эффекта не принесли. «Я не знаю ни одного случая, когда реставрационная компания не смогла закончить работы из-за санкций или отсутствия материалов и оборудования. Проблемы, а скорее, даже неудобства, конечно, были, но все они оперативно решались», — поясняет Нина Шангина, председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга. С ней согласен Анатолий Васильев, генеральный директор RECO (Renovation and Construction), член Клуба лидеров в Санкт-Петербурге и Ленобласти, отмечая, что санкции повлияли только на ход сложных реставрационных работ, связанных с привлечением точечных иностранных специалистов.

По мнению Андрея Мезилева, заместителя директора Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры (СВОИК),

антироссийские санкции, конечно, оказали влияние на рынок реставрационных работ, однако уже сейчас можно говорить о том, что он перестраивается, стабилизируется и развивается. При этом негативное влияние санкций связано с несколькими факторами. На текущий момент цены на импортные материалы (например, краски или шпаклевочные реставрационные смеси) сильно выросли. Кроме того, вследствие дефицита, который вызван логистическими сложностями, срок ожидания поставок увеличивается. Это является проблемой в том случае, если в отделочных и реставрационных работах используются преимущественно иностранные материалы.

«Однако фонд с такой проблемой столкнулся в меньшей степени: дефицит на некоторые материалы и логистические проблемы возник еще во времена пандемии, так что мы успели перестроить подход к планированию работ и используем преимущественно российские материалы и технологии», — поясняет господин Мезилев.

Сегодня, по словам экспертов, проблема с дефицитом материалов решается двумя способами: поиск аналога на российском рынке или закупкой через параллельный импорт. Как отмечает Наталия Дзядько, директор СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры», в данный момент продолжается постепенное замещение материалов продуктами

отечественного производства, а также продуктами, произведенными с использованием импортного сырья из дружественных стран.

С 2015 года комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) ведет работу по созданию и оперативному ведению каталога импортозамещения. По словам госпожи Шангиной, сейчас он является главным инструментом работы для реставраторов.

Правда, при оперативной замене импортных материалов на аналогичные российского производства реставраторы сталкиваются с рядом проблем. Повышение цен и логистические трудности провоцируют необходимость повторных согласований проектных документов и потенциально вызывают задержку сроков начала строительно-монтажных работ.

Проблемы производства

Отечественные производители реставрационных материалов сегодня тоже испытывают сложности. В частности, связанные с дефицитом того же импортного сырья. Как отмечает Антон Савченко, главный специалист отдела технологий работ на историко-культурных территориях КГИОП, сейчас некоторые российские производители лакокрасочной продукции стараются находить новых поставщиков пигментов, модифицирующих добавок, силиконовых смол, сополимеров. Актуален вопрос о замещении компонентов в рецептурах по окраске

оцинкованных поверхностей (линейных покрытий, водосточных труб). Чтобы понять, может ли тот или иной материал применяться в реставрации на объектах культурного наследия Петербурга, нужно изучить техническую документацию, состав, результаты испытаний и опыт использования в наших климатических условиях.

Еще одна проблема российских производителей, по словам госпожи Шангиной, заключается в том, что они уделяют крайне мало внимания вопросам маркетинга, рекламы и продвижения. «Это, конечно, объяснимо. Российским предприятиям нужно было строить производство «с нуля», в условиях дефицита кредитных средств и при высокой ключевой ставке. Тем не менее государственные меры поддержки, например, в виде профильных выставок с бюджетным финансированием, сегодня формируют более благоприятные условия для производства», — отмечает эксперт.

Сметная работа

Сметная стоимость реставрационных работ так же, как и материалов, в этом году стала выше. Среди основных причин, по мнению госпожи Мезилева, — повышение стоимости труда квалифицированных специалистов, что вызвано, в том числе, некоторым оттоком кадров. А также усложнение логистики, рост стоимости и сроков доставки, необходимость в отдельных случаях параллельного импорта.



С 2015 года КГИОП ведет работу по созданию и оперативному ведению каталога импортозамещения. Сейчас он является главным инструментом работы для реставраторов

«Кроме того, на российских производствах реставрационных материалов частично используется импортное оборудование, обслуживание и ремонт которого могут быть затруднены из-за дефицита деталей, что также может сказаться на закупочной стоимости материалов», — добавляет эксперт.

При этом, по словам Нины Шангиной, существующее сметное нормирование в реставрации не отражает современный уровень требований ко всем видам ресурсов. Правда, в таком состоянии оно находилось еще до введения санкций. «Конечно, сейчас ситуация не могла улучшиться. Тем не менее неплохими темпами

идет работа по его реформированию. В ближайшее время предстоит сформировать единую федеральную информационную систему ресурсов. Мы надеемся, что это позволит проводить более реальное ценообразование, а также, что сметная стоимость труда уникальных рабочих реставрационных специальностей будет соответствовать положению на рынке. В противном случае никакие меры поддержки образования не позволят нам решить главную проблему — уход старых кадров без притока молодежи. Стабильное финансирование работ по реставрации — главная поддержка для отрасли в период революционных изменений. Реставрационное предприятие не может быть быстро создано и не должно быть разрушено при кратковременном сбое финансирования», — заключает госпожа Шангина.

с 14

наследие

Город профессиональной силы

— кадры —

Реставраторы — специалисты тонкой настройки, как и объекты с которыми им приходится работать. Сегодня в их подготовке играют роль не только нюансы образовательной программы, но даже и регион, в котором учится будущий реставратор.

В любых работах на объектах исторического и культурного наследия задействованы не только архитекторы-реставраторы, разрабатывающие проекты, но и другие сотрудники. Это и инженеры-технологии, и специалисты по конкретным видам работ (реставрация камня, бронзы, чугуна, фресок, живописи) — всего около 45 профессий.

Петербургская школа реставраторов сформировалась в период после окончания Великой Отечественной войны и отличается высоким уровнем мастерства. Сегодня в городе специалистов по реставрации готовят средние профессиональные и высшие учебные заведения. Реставраторов производят из дерева, реставраторов лепного декора и декоративных штукатурок, реставраторов декоративно-художественных покрытий обучают в Реставрационном колледже «Кировский» и Реставрационно-художественном колледже. Архитекторов-реставраторов — в Академии искусств им. Репина и Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете. Реставраторов живописи и реставраторов декоративно-прикладного искусства — в художественном училище им. Рериха, Академии художеств им. Репина, Художественно-промышленной академии им. Штиглица, Реставрационно-художественном колледже, Реставрационно-строительном институте, «Полярной академии» Гидрометеорологического университета, Санкт-Петербургском государственном университете и Институте культуры. Реставраторов кинофотодокументов — в Институте кино и телевидения.

Интересно, что в каждом регионе традиции обучения реставраторов опираются на особенности местной архитектуры. «Поэтому нельзя взять и подготовить в Москве специалистов на всю страну. Соответственно, там, где подобные направления подготовки закрыли, очевидна тенденция к деградации местных культурно-исторических памятников, даже если они расположены в очень популярных туристических местах», — поясняет Сергей Семенов, заведующий кафедрой архитектурного и градостроительного наследия СПбГАСУ.

Дефицит специалистов

Что касается потребности рынка в реставраторах, то, как отмечает, Нина Шангина, председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга, реставрационные колледжи ежегодно набирают на обучение по направлению «Реставратор строительный» («Реставратор декоративных штукатурок и лепных изделий, реставратор декоративно-художественных покрасок») 175 человек. В профессии остается в лучшем случае 15–20. «Во-первых, молодежь в процессе обучения и первых лет работы сталкивается с реалиями профессии (работа на высоте, тяжелый физический труд, работа с химическими реагентами). Не каждый может трудиться в таких условиях. Во-вторых, реставратор, который работает на памятниках архитектуры, находится в прямой зависимости от сезонности работ. Работы на фасадах возможны только в теплое время года — с апреля по октябрь. Поэтому молодые реставраторы часто переходят в строительство, там можно работать без вынужденных перерывов. Обратно в реставрацию они, как правило, уже не возвращаются. Таким образом, специалистов хватает рынку, другой вопрос — хватает ли самого рынка для молодых специалистов», — поясняет она.

По словам Надежды Окуловой, заместителя заведующего кафедрой архитектурного и градостроительного наследия СПбГАСУ, архитекторов-реставраторов, которые впоследствии могут разрабатывать и руководить проектами реставрации, в Петербурге выпускается 60–90 человек в год. С точки зрения запросов рынка формально этого может быть достаточно. Однако важно принимать во внимание, что существенная часть выпускников выбирает непрофильную профессиональную деятельность или профессиональную деятельность в смежных областях, что провоцирует нехватку компетентных специалистов, которая сейчас достигла весьма серьезного уровня.

При этом, по словам Сергея Семенова, в Северо-Западном регионе очень разнообразно архитектурное наследие. В Петербурге — особая уникальная система зданий и отделки. В пригородах (например, в Тихвине) — зона деревянной застройки. В Старой Ладоге и Копорье — древняя каменная русская архитектура. Поэтому здесь нужно готовить специалистов в области реставрации по всем 45 специальностям. «В целом в нашем регионе около 15 тыс. памятников. Шаг между реставрациями каждого из них составляет 20–25 лет. Соответственно, каждый год надо начинать или заканчивать реставрацию приблизительно на 600 объектах. Оптимальный вариант, если каждый памятник ведет группа под руководством одного архитектора-реставратора. Учитывая, что фактически мы не можем приглашать специалистов из других регионов, это зачастую становится непосильной задачей», — добавляет он.

Проблемы подготовки

Определенный дефицит реставраторов — не единственная сложность для Петербурга. По мнению экспертов, одна из главных проблем — почти утраченная система наставничества. В советское время работа молодого специалиста с наставником, передающим ему свой опыт, была обязательной составляющей всех реставрационных мастерских. Дополнительное обучение шло фактически без отрыва от производства. Сейчас эту модель в условиях коммерческих организаций и существующего законодательства реализовать, к сожалению, невозможно. Однолетние госконтракты не позволяют реставрационным компаниям выполнять долгосрочное планирование. И в первую очередь это касается штата организации.

Еще одна проблема, по словам госпожи Окуловой, — нехватка компетентных кадров в вузах и профильной литературы. «Даже если готовятся научные труды, которые полезны в образовательном процессе, то финансовых возможностей для их массового выпуска в образовательных целях нет», — поясняет она.



В каждом регионе традиции обучения реставраторов опираются на особенности местной архитектуры

«Кроме того, из-за своей загруженности архитекторы-реставраторы и специалисты других направлений часто просто не в состоянии сесть и написать учебник, пособие или пойти преподавать. Конечно, они встречаются со студентами на конференциях, но ведь этого недостаточно, нужна единая мощная информационная база», — добавляет господин Семенов.

Эксперты уверены, что нужно вносить изменения в программы обучения. «Сейчас, чтобы быть успешным реставратором, необходимо не только блестяще владеть профильным ремеслом, но и отлично разбираться в химии, физике, технологии, экологии, экономике, истории, а иногда и в юриспруденции, и в программировании. И ежедневно обновлять свои знания», — подчеркивает госпожа Шангина.

По словам господина Семенова, архитекторам-реставраторам за тот же срок надо вложить в голову в два-три раза больше информации, чем обычным архитекторам. «Если памятник отреставрировать, но не эксплуатировать после этого, то спустя двадцать лет он просто разрушится. Это значит, что на стадии разработки проекта архитектор-реставратор должен продумать вариант его дальнейшего использования. Причем в рамках действующего законодательства — куда исторические лестницы и помещения не отвечают современным требованиям к их габаритам, и нужно прокладывать инженерные сети. Исходя из этого каждый архитектор-реставратор должен быть максимально погружен в исторический контекст, касающийся не только конкретного здания, но и архитектуры той эпохи, а также досконально знать современные требования к возводимым сооружениям», — поясняет эксперт.

Как отмечает госпожа Окулова, содержание и требования к образовательным программам для тех же архитекторов-реставраторов сегодня действительно более мягкие, чем требуется. Это объясняется тем, что требования к стандартам в современной архитектуре и строительстве существенно менее жесткие, чем к реставрации архитектурного наследия. Однако в рамках подготовки реставраторов подход смягчения требований к образовательным стандартам недопустим.

Помимо корректировки программ, важно также нарастить объемы подготовки специалистов на бюджетной основе. «На бюджетные места по специальности архитектора-реставратора сегодня огромный конкурс. При этом не у всех есть возможность учиться за свой счет», — говорит господин Семенов.

Наконец, по словам экспертов, для развития образовательного рынка по направлению реставрации и реконструкции архитектурного наследия в перспективе важно грамотнее выстроить взаимодействие между вузом и профильными организациями-работодателями.

Антонина Егорова



Фондом восстановлена церковь Пресвятой Троицы в киновии Александровской лавры на Октябрьской набережной, 18А

Новые знаковые места

— проект —

В Петербурге насчитывается несколько тысяч памятников истории и культуры. Многие из них требуют реставрации, а некоторые и вовсе были утрачены. Федеральное и местное бюджетов на все объекты не хватает, и часто реставрацией занимаются частные и общественные организации. Одна из таких организаций — Фонд содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге. В настоящее время он ведет ряд проектов, после реализации которых, как надеются в фонде, в городе появятся несколько новых знаковых мест.

По данным администрации города, в Северной столице расположено 8464 объекта культурного наследия, в том числе около 4000 выдающихся памятников архитектуры, истории и культуры включены в список Всемирного культурного наследия ЮНЕСКО.

В настоящее время, по словам директора Фонда содействия восстановлению объектов культуры и истории в Санкт-Петербурге Ильи Козлова, взят курс на восстановление доминант по Неве. Так была восстановлена церковь Пресвятой Троицы в киновии Александровской лавры на Октябрьской набережной, 18А. Она открылась для прихожан в 2020 году. Далее — храм в честь иконы Божией Матери «Всех скорбящих радость (с грошечки)» на проспекте Обуховской Обороны, 24.

«Сейчас завершаются работы по росписи храма, а основные строительные-монтажные работы окончены. На Пасху освятили мозаики Николая Чудотворца, Пророка Илии и Спаса Нерукотворного. Каждую мастер Игорь Лавренко создал из 50 тыс. элементов», — рассказывает Илья Козлов.

Следующий большой проект — воссоздание храма благоверных князей Бориса и Глеба на Синопской набережной. Пятикупольную церковь возвели в 1869–1882 годах по проекту Михаила Щурупова. Внешний облик здания вообрал в себя черты романского стиля и каноны русского зодчества. Он был богато украшен снаружи, особенно значимыми стали барельефы двенадцати апостолов по периметру купола храма. Пол храма был выполнен в виде мраморных плит и паркета, в подвале здания разместились церковная библиотека и архив. Храм работал до 1934 года. Потом его закрыли и использовали не по назначению. Здание эксплуатировалось плохо, в конце концов пришло в упадок и начало разрушаться. В 1975 году церковь взорвали, она представляла собой остова без крыши.

Сейчас от здания остался лишь фундамент. Он был закатан, и на месте город организовал перехватывающую парковку (напротив дома № 30). В августе 2022 года участок был передан фонду под воссоздание храма в обмен на участок площадью 6,1 тыс. кв. м западнее дома № 11 по проспекту Энергетиков. Как подчеркнули в фонде, участок под храмом впоследствии будет передан приходам.

Разработкой эскиза и проектированием церкви занимается «Архитектурная мастерская Мамошина». По словам основателя мастерской, заслуженного архитектора России Михаила Мамошина, эскизную часть работы можно считать готовой. «На сегодняшний день готов архитектурно-градостроительный облик, готов материал эскизного проекта для согласования с КГИОП в части соответствия режимам охраны. Идет стадия проектирования», — поделился господин Мамошин.

Высота храма будет соответствовать исторической: 52,44 м под «яблоком» (под шар), далее на него устанавливается крест. Из-за особенностей земельного участка было принято решение повернуть храм на 90 градусов. У главного входа планируют разместить пространство с общественным сквером-партером. В нем устроят аллею, ориентированную на Александровскую лавру.

Таким образом, храм замкнет обе оси Синопской набережной — от улицы Моисеенко и от Лавры и образует новое культурное пространство, избавив квартал от промышленного лоска.

Дискуссионный проект

Еще одна доминанта на набережной Невы, которую фонд предлагает реализовать, — это колокольня Смольного собора по замыслу зодчего Бартоломео Растрелли. По инициативе фонда был создан макет-реплика монастыря с колокольной впечатляющих размеров: площадь основания примерно 3,5 x 3,5 м, высота самого высокого здания в ансамбле — 1,73 м. Сейчас он находится в музеем пространстве собора, ранее оценить первоначальный замысел Растрелли можно было только в Академии искусств, где хранится оригинал макета, выполненный в меньших пропорциях.

Пока к воссозданию колокольни никак не приступит. Это будет возможным при одобрении со стороны горожан, а также после прохождения необходимых историко-культурных экспертиз. Однако концепцию строительства активно обсуждают эксперты и власти. Например, соответствующая дискуссия состоялась на полях Петербургского международного экономического форума в июне этого года.

В обсуждении также принял участие глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Сергей Макаров. Он отметил важную роль архитектурных доминант в формировании облика города. Кроме того, он напомнил о городском законе, содержащем перечень утраченных доминант, рекомендуемых к восстановлению. Всего в список входят 17 объектов, но в скором будущем восстановить удастся далеко не все из них. Работу осложняют и законодательные ограничения, которые касаются строительства в центре города, а также запрещают стройку в охранных зонах. Глава комитета добавил, что эти нормы можно изменить, но перед этим необходимо собрать мнения экспертов. Господин Макаров подчеркнул, что для Северной столицы этот вопрос принципиален, так как она включена в список ЮНЕСКО.

Господин Мамошин указал, что колокольня является завершающей частью ансамбля Смольного монастыря, представляющего пример штукатурного барокко (технически строительства), и дополняет вид с набережной. Но это не единственный проект фонда, который должен преобразить Смольный собор и сделать его новой точкой притяжения в Северной столице.

Преображение Смольного собора

В настоящее время Фонд содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге занимается воссозданием иконостаса и входной группы Смольного собора. Вместе с настоятелем собора Петром Мухиным было спланировано качественное внутреннее пространство: мини-музей с моделью собора и колокольной Растрелли, оборудована церковная лавка. Для иконостаса установили опорные основания — это несколько тонн металлических конструкций. Сей-

час они затянуты тканью, так что уже понятны очертания.

«Деревянная часть иконостаса была покрыта богатым резным орнаментом. Чтобы воссоздать его, потребовалось около полутора лет. Сейчас проводится закрытый тендер среди мастеров. Параллельно ведется работа над самими иконами. Исследователь, иконописец Ярослав Штеренберг сейчас создает визуализацию, подбирает цветовую гамму», — сообщили в фонде.

Кроме того, в круговом чердачном пространстве Смольного собора в следующем году откроется новый музей, в котором соберутся реплики самых известных петербургских, российских и, вероятно, даже зарубежных скульптур ангелов. Ранее пространство, площадью около 800 кв. м использовалось под хозяйственные нужды. Планируется произвести минимальный объем реставрационных работ и организовать безопасные переходы для посетителей. Но так как Смольный собор — это объект культурного наследия федерального значения, проект приспособления под современное использование должен пройти согласование комитета по охране памятников. В настоящее время ведется разработка проектной документации.

Параллельно идет работа над будущей экспозицией. Так, утвержден список из 25 скульптур, чьи реплики можно будет рассмотреть в музее. В их числе ангелы с Петропавловского собора, Александровской колонны, их брат со здания Мариинской больницы, ангел с памятника Суворову, крылатая богиня Ника с Конногвардейского бульвара, ее сестра с Главного штаба — вместе с монументом «Колесница Славы», ангелы с фасада самого Смольного собора и другие.

Духовная академия

На набережной Обводного канала при финансовой помощи фонда восстанавливают Духовную академию — это комплекс из трех исторических зданий, возведенных в 1820 году по проекту архитектора Луджи Руски. Постройки признаны памятником регионального значения. Работы активно ведутся с 2021 года.

«Крыша Духовной академии уже полностью восстановлена силами подрядчика — группы компаний „Спектр“. Сейчас восстанавливается фасад, а далее в планах заняться внутренним убранством», — подчеркнули в фонде. Одна из забот реставраторов — восстановление значимых деталей, которых здание лишилось в советские годы, в том числе скульптурной композиции двух ангелов, поддерживавших крест, и барельефа в тимпане фронтона. Композицию уже вносят в число объектов, которые находятся под охраной КГИОП. Барельеф и ангелы могут быть воссозданы на портике в 2023 году.

Духовная академия ведет свою историю с 1721 года. Тогда архиепископ Новгородский Феодосий распорядился создать при Александровском монастыре Славянскую школу для обучения азбуке. «Санкт-Петербургская духовная школа исторически состояла из трех ансамблей: духовного училища, духовной семинарии и духовной академии. Ансамбль духовной семинарии был восстановлен с 1946 года», — комментирует Силуан, епископ Петергофский, викарий Санкт-Петербургской епархии, ректор Санкт-Петербургской духовной академии. — Сейчас кровля в прекрасном состоянии благодаря Фонду содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге. В этом здании предполагается обучение наших воспитанников на уровне магистратуры и аспирантуры».

Алла Михеенко

Санкционный тормоз

— реставрация —

В ожидании будущего

На сегодняшний день, по словам экспертов, решение проблемы влияния антироссийских санкций на рынок реставрационных работ найдено путем импортозамещения и параллельного импорта. Как отмечает Андрей Мезилев, некоторые типы продукции импортозамещены практически на 100%. Чтобы восполнить возможный дефицит отделочных материалов, фасадных

систем и утеплителей, правительством РФ принят ряд мер. Российским производителям и представителям производств Таможенного союза теперь проще попасть на внутренний рынок России.

«На текущий момент необходимо сфокусироваться на повышении ассортимента отделочных и реставрационных материалов российских производителей, поскольку его недостаток усложняет согласование реставрационных работ на объектах культурного наследия», — заключает господин Мезилев.

Кроме этого, по словам Анатолия Васильева, сейчас также наблюдается отток из России иностранных специалистов по реставрации. «К сожалению, в стране дефицит таких работников, так как их подготовка и обучение занимают длительное время. Сфера реставрации достаточно узкая и не всегда востребованная, специалисты уходят в другие отрасли», — сетует он. Тем не менее, по мнению эксперта, в целом в перспективе санкции вряд ли принесут большой урон рынку реставрационных работ.

Антонина Егорова

наследие

Застройка вне конкурса

В Петербурге в последние годы появляется мало знаковых проектов, и архитектурные конкурсы проводятся редко. Девелоперы далеко не всегда в них заинтересованы, а федеральное законодательство не предусматривает именно архитектурно-градостроительные конкурсы. Группа архитекторов до начала 2023 года обещает разработать положение о конкурсах, но это будет лишь рекомендация профессионалов.

— архитектура —

В соседней Финляндии проводится до 300 конкурсов ежегодно, в Петербурге, где живет примерно столько же людей, — около двух десятков. В последние годы город организовывал конкурсы на реконструкцию Коношенного ведомства, строительство «Лакта-центра», «Невской ратуши», Академии балета Эйфмана, стадиона на Крестовском, зоопарка. Это действительно знаковые проекты, но некоторые из них либо не состоялись вовсе, как новый зоопарк или строительство в Пулковском, либо были реализованы по проектам, представленными не победителями конкурсов, а другими архитекторами.

В этом году объявлялись два конкурса. Открытый международный конкурс на разработку архитектурно-градостроительных решений территории «Горская» выиграл консорциум «Ваухаус», в который вошли австрийцы из COOP HimmelB(L)au Wolf D.Prix & Partner ZT GmbH и московская компания «ПрайсвотерхаусКуперс Консалтинг». Организатором выступила компания «Метгалайн».

КА объявил архитектурно-градостроительный конкурс «Ресурс периферии» — на благоустройство некоторых территорий Петербурга. Эскизный проект-победитель ляжет в основу технического задания для будущего проекта. Как пояснили в КА, по-настоящему знаковые локализации и проекты в обязательном порядке должны проходить через конкурсы, но это не может быть ежедневной рутинной. Это яркие точечные события в архитектурной жизни.

Специфическая часть

«Конкурс — специфическая часть архитектурной деятельности, которая имеет глубокие исторические корни начиная с XV века. Лучшие постройки в мире, в том числе в России, выполнены в результате архитектурного конкурса», — рассуждает Святослав Гайкович, старший партнер архитектурного бюро «Студия-17», заслуженный архитектор РФ.

Для проведения конкурса, по его словам, нужен грамотный организатор, который разработает правила — своего рода коллективный договор. Он должен содержать множество разной информации: что нужно спроектировать, условия — обязательности, исходные данные от заказчика (чертежи, макеты), сроки, кто оценит работы, состав жюри, кто получит победитель после решения жюри — заказ, премия.

Конкурсы бывают разные. Например, на идею — обычно общественного пространства. Здесь может участвовать и победить «каждая кухарка», профессиональные знания не нужны. Зато в конкурсах на архитектурное решение (концепцию) могут участвовать только профессионалы. Такие конкурсы бывают открытые и закрытые. В закрытых конкурсах участников называют заказчик. «В этом случае обычно все участники получают гонорар, возможно, и премию. Это более солидные конкурсы, после которых чаще всего возникает заказ», — уточняет господин Гайкович.

Если речь идет об «ответственных проектах», отмечают в КА, требуются архитекторы с огромным багажом знаний и опытом, в том числе создания конкретного вида здания. Иногда проводятся специализированные конкурсы и для молодых архитекторов. После победы имена архитекторов становятся известны, они получают заказы, в том числе от крупных застройщиков.

По словам госпожи Гайкович, конкурсы хороши для всех, кто имеет к ним отношение: «Молодые архитекторы становятся известны, архитекторы совершенствуют мастерство, заказчик без дополнительных затрат получает несколько вариантов проекта. Причем все работы предоставляются в срок. Общество в целом получает более качественную архитектуру, чем в обычном режиме проектирования».

Оксана Андросова, директор по архитектуре и дизайну «Группы ЛСР», подтверждает: «Архитектурные конкурсы для девелоперов



В соседней Финляндии ежегодно проводится до 300 конкурсов, в Петербурге, где живет примерно столько же людей, — около двух десятков

— возможность получить свежие идеи, взглянуть на проект незамысловатым взглядом и под новым углом, познакомиться и привлечь к работе молодые таланты. В данном случае важно, чтобы конкурс был открытым и в нем могло принять участие максимально большое количество желающих».

Победитель не нужен

Конечно, конкурсы в Петербурге проводятся — в основном силами девелоперов или инвесторов, но не публично. Не всегда это выглядит (по крайней мере, со стороны) честно. «Часто не определены взаимные обязательства либо они не выполняются. Многие девелоперы проводят конкурсы, но это чистая самодельность: общей культуры проведения нет, организаторы не знают практики. Размещают заказы в разных мастерских, которые не знают, что они не единственные исполнители. Победителя совет директоров выбирает, а жюри должно состоять больше, чем наполовину, из архитекторов», — рассказывает господин Гайкович.

По его словам, девелоперы считают конкурсы потерей времени, хотя на конкурс отводится обычно два-три месяца. При этом на Западе — не менее шести месяцев. «Можно сделать концепцию проекта и за три месяца, но есть риск, что Градсовет его не примет», — добавил господин Гайкович.

По словам госпожи Андросовой, организаторы нередко сталкиваются с тем, что реализовать проект победителя не удастся даже частично. И это основная причина того, что мы сегодня наблюдаем так мало архитектурных конкурсов, тем более открытых.

Застройщики также указывают на собственные ограниченные возможности в выборе архитектурных проектов — своды правил, ГОСТы и прочее. Не считая экономики проектов. Кроме того, не всегда строительство ведется в соответствии с проектом-победителем. Например, вторая сцена Мариинки построена по проекту бюро Diamond and Schmitt, хотя в конкурсе победил Доменик Перро. Академия танца Бориса Эйфмана построена по проекту АБ «Студия 44», хотя в международном конкурсе победил проект Бена Ван Беркеля. Таких примеров много.

«По объективным и субъективным причинам далеко не всегда в городской среде материализуется объект по проекту-победителю. Оптимальными были бы условия, когда заказчик обеспечивал бы выигравшей команде архитекторов возможность авторского контроля на этапе создания рабочей документации, чтобы замысел, так понравившийся жюри, не был утерян, а конкурсные предложения были реализованы. Но инвестиционно-строительный процесс сложный, подчинен множеству требований и законов», — оправдывает ситуацию в КА.

Есть проблемы и законодательного плана. Например, муниципальные и государственные заказы

не подразумевают архитектурных конкурсов — в соответствии с 44-ФЗ (о госзакупках). «Скорее это соревнование цен, а не архитектурных проектов», — пояснил господин Гайкович. По его словам, Союз архитекторов выступает за конкурсы, но для государственных объектов они невозможны.

Сейчас группа архитекторов под руководством господина Гайковича разрабатывает положение о конкурсах. Союз архитекторов выступает организатором конкурсов по заказу инвесторов и застройщиков. В положении будут прописаны категории участков и объектов, на строительство которых нужны конкурсы. По мнению архитекторов, хорошо бы проводить конкурсы хотя бы на важных градостроительных участках — например, на берегах Невы, при сооружении крупных жилых комплексов. Рекомендательное Положение о правилах проведения конкурсов в Петербурге будет готово до Нового года.

Давно «застывшая музыка»

Здания Петербурга построены в разных стилях — за прошедшие 300 лет их насчитывается примерно полтора десятка. Архитекторы XXI века зачастую вынуждены вписывать новые проекты в контекст существующей застройки, применяя стили прошлых веков. По этому поводу мнения разные. Так, Андрей Березин, владелец инвестиционной компании «Евроинвест», полагает, что здания из стекла и бетона в историческом центре строить неправильно. «Историческая часть города, охраняемая ЮНЕСКО, долж-

на сохранять свой исторический облик, контекст и внешний вид, там не должно быть откровенно чуждых сформировавшейся и охраняемой архитектурной среде элементов. В исторический центр, особенно в фасадную часть, не нужно лезть вообще», — категоричен он.

Михаил Мамошин, руководитель мастерской, заслуженный архитектор России, вице-президент Союза архитекторов Санкт-Петербурга, уверен: в охранный зоне, где не допускается новое строительство, тем не менее городская среда развивается. Но в исторической части Петербурга есть и регулируемая застройка. По поводу нее, полагает господин Мамошин, не может быть однозначного мнения относительно правоты градозащитников или архитектурного сообщества с современными взглядами за застройку исторического центра. «В Петербурге вектор решения этой проблемы выбран верный: ведется многополярный диалог между представителями органов власти, архитектурным, грозозащитным сообществом и непосредственно горожанами — общественные организации служат инструментом аккумуляции мнений жителей. Важность такого диалога — в предупреждении и недопущении градостроительных ошибок, умения находить консенсус», — говорит он.

В то же время многие девелоперы архитекторы полагают, что сегодня город не развивается или развивается слишком медленно. «Пожалуй, здесь нужна административная поддержка, потому что проект может быть блестящий, но нереализуемый в рамках существующих регламентов, норм, ППТ. Может быть, в некоторых случаях стоит пойти навстречу архитектурной мысли. Потому что иначе взбродить ее у нас никак не получится. Город — это живой организм: требования горожан к жилью и инфраструктуре меняются. Необходимо привлекать молодых архитекторов, иначе мы застынем в прошлом и превратимся в музей, на который приятно смотреть, но в котором некомфортно жить. Открытые архитектурные конкурсы, кстати, могли бы стать действенным инструментом — если давать возможность победителям в полной мере реализовывать свои проекты», — уверена госпожа Андросова.

По мнению госпожи Гайкович, чтобы конкурсы проводились, они должны войти в моду. А мода появится, если застройщики увидят два-три примера хорошо организованных конкурсов с поручением проектирования победителям и последующей достойной реализацией.

Елена Зубова

На откуп инвестора

— бюджет —

Базовый бюджет КГИОП на 2023 год составляет 3,9 млрд рублей. Дополнительные 608,5 млн рублей комитет запросил на реставрацию объектов культурного наследия, 481 млн из которых уйдет на программу «Наследие». Внимание города сегодня в основном сосредоточено на восстановлении действующих объектов культуры, утраченными памятниками занимаются частные инвесторы.

В следующем году в Петербурге планируют отреставрировать 80 исторических объектов. На нулевых чтениях бюджета 2023 года комитет по охране памятников истории и культуры запросил более 608,5 млн рублей для реставрации объектов культурного наследия и расходные материалы. Из них 80 млн рублей потребуются на реставрацию дома Полежаева (бывший доходный дом на углу Старорусской и Новгородской улиц, у станции метро «Площадь Александра Невского»), еще около 3 млн рублей потребуются на охрану дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача» в Петергофе. Большинство средств планируется потратить на две реставрационные программы, одна из которых «Наследие», на которую уйдет 481 млн рублей. Вторая программа подразумевает восстановление многоквартирных жилых домов-памятников.

Гордый и независимый

Говоря о потребностях комитета, председатель КГИОП Сергей Макаров сообщил: «Мы практически перешли на другую схему размещения заказов. Мы больше не будем размещать контракты на один год, по жилым домам у нас вообще нет однопольных контрактов, только двух-трехлетних. В работе почти 80 объектов».

В упомянутые 80 зданий не входят частные здания и те объекты культурного наследия, которые находятся на балансе районных администраций и других комитетов Смольного.

Федерального финансирования КГИОП не запрашивает. Как пояснил

господин Макаров, федерация и так тратит значительные суммы на приведение зданий в Петербурге в порядок по своим программам. В пример чиновник привел реставрацию Александрово-Невской лавры к 800-летию Александра Невского. В масштабный ремонт и реставрацию ряда объектов в составе Александрово-Невской лавры вошло, в том числе, восстановление территории Митрополичьего сада.

Памятная статистика

Общая дополнительная потребность комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры составила 608,5 млн рублей. Из них 80 млн нужно для реставрации в доме Полежаева на Старорусской улице. Базовый бюджет комитета на 2023 год составляет 3,9 млрд рублей. В текущем году финансирование программы КГИОП Санкт-Петербурга на реставрацию, государственную охрану памятников составило более 3,5 млрд рублей, в 2021 году на эти цели было израсходовано 2,08 млрд рублей.

В этом году КГИОП продолжил реставрацию фасадов Гатчинского дворца, собора Петра и Павла в Петергофе, интерьеров Аничкова дворца и дома Огюста Монферрана (набережная реки Мойки, 86–88). Некоторые объекты реставрации находятся в процессе выполнения работ, но уже частично доступны для посещения. Так, например, в этом году заканчивается семилетняя реставрация Смольного собора стоимостью 904,5 млн рублей. По информации КГИОП, в соборе музеефицирован пробный участок росписи В. П. Стасова. Реставраторы нашли свидетельства несостоявшегося замысла архитектора расписать своды и арки монохромной росписью гризайль. При Николае I росписи забили, так как живописное оформление в стиле классицизма означало «изгнание» духа Растрелли.

Совместная работа

В настоящее время город выполняет проект благоустройства сада Смольного собора площадью 7,7 га. Он расположен вокруг



В этом году КГИОП продолжил реставрацию фасадов Гатчинского дворца, собора Петра и Павла в Петергофе, интерьеров Аничкова дворца и дома Огюста Монферрана (на фото)

собора в каре Смольного монастыря, выходит также на площадь Растрелли, улицу Смольного и Смольную набережную.

Работы по восстановлению Смольного собора ведутся также силами Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры. Фонд, в свою очередь, занимается внутренними проектами: завершено обустройство входной группы собора с созданием мультимедийной музейной экспозиции, идет процесс воссоздания 22-метрового иконостаса, уже завершена монтаж металлической конструкции иконостаса, идет процесс выбора подрядчика для выполнения деревянной резьбы.

Взгляд бизнеса

Генеральный директор компании «Геозол» Елена Лашкова обращает внимание на те исторические здания, до которых не доходят руки ни города, ни частных фондов. «У многих зданий плачевное состояние. К сожалению, есть брошенные объекты. Фасады не отремонтированы, не моются, у домов нет заботливых хозяев. Есть отдельные хорошо отреставрированные здания, но они почему-то быстро приходят в такое же жалкое состояние. Тем не менее, на мой взгляд, данная проблема обратима. Серьезных конструктивных разрушений в особые крупные масштабах нет. Просто требуется больше проектов реставрации и приспособления объектов культурного наследия для современного использования», — говорит госпожа Лашкова.

Как правило, проекты по приспособлению объекта к современному использованию являются более масштабными и

дорогостоящими, чем реставрационные. Чем амбициознее проект, тем выше стоимость его реализации, отмечают эксперты. «Если при проведении реставрационных работ принципиально важно максимально сохранить существующие исторические материалы, внешний облик и интерьеры объекта с учетом его исторического прошлого и аутентичности, то приспособление объекта культурного наследия для современного использования — это более сложная и комплексная задача», — поясняет госпожа Лашкова. Наряду с сохранением и реставрацией предметов охраны должны быть созданы условия для современного использования объекта, в том числе соответствие реконструированного объекта действующим нормам и правилам: санитарно-эпидемиологическим, пожарным, строительным. Стоимость реализации одного такого проекта может достигать сумм, соответствующих или даже превышающих годовой бюджет, выделенный в рамках программы «Наследие».

В Санкт-Петербурге число объектов культурного наследия превышает число памятников Москвы, продолжает представитель «Геозола». В связи с этим основная проблема отрасли — недостаточное число специалистов, аттестованных для работы на объектах реставрации. Не менее актуальная проблема, по мнению Елены Лашковой, — обучение и аттестация специалистов, а также пересмотр сметных норм 1983 года в части заработной платы сотрудников и стоимости строительных материалов.

Александра Тен

На высоте Петербурга

— доминанты —

«В современных условиях значимость колокольни Смольного собора, напротив, увеличивается», — уверен господин Мезилев. — Она может стать новым символом Петербурга, России, олицетворяющим их расцвет, духовность и силу, просвещенность и веру, самым высоким христианским и православным сооружением в мире (Ульмский собор в Германии имеет высоту 161,5 м) и великолепным образцом редкого штукатурного барокко в память о Елизавете Петровне и Бартоломео Растрелли».

Очертания высоты

Возвращаясь к практическим вопросам создания современных общественно-деловых доминант Петербурга, архитекторы отмечают, что в этом направлении появились положительные сдвиги. «В свое время я инициировал работу (на посту председателя комитета по градостроительству и главному архитектору города), выполненную научно-исследовательским и проектным центром (НИИЦ) Генерального плана Санкт-Петербурга по определению мест возможной доминантной застройки», — рассказал Владимир Григорьев. — Сделано это было для того, чтобы определить места, не нарушающие охраняемые панорамы исторического центра, в соответствии с законом Санкт-Петербурга № 820-7. Но, к сожалению, я не успел предложить это решение губернатору, поставив в известность вице-губернатора Николая Линченко. Если мы не изменим регламент, высотных доминант в Петербурге не будет, появляющиеся охраняемые панорамы исторического центра, в соответствии с законом Санкт-Петербурга № 820-7. Но, к сожалению, я не успел предложить это решение губернатору, поставив в известность вице-губернатора Николая Линченко. Если мы не изменим регламент, высотных доминант в Петербурге не будет, появляющиеся охраняемые панорамы исторического центра, в соответствии с законом Санкт-Петербурга № 820-7.

Коллеги Владимира Анатольевича по Союзу архитекторов и Градостроительному совету Санкт-Петербурга с воодушевлением оценивают разработанную НИИЦ Генерального плана схему размещения высотных объектов. «Городу нужно четкое определение возможных мест для строительства доминант, и документ НИИЦ делает конкретные шаги в этом осмыслении», — подчеркнул основатель и руководитель архитектурного бюро «А.Лен». «По крайней мере, появилась концепция расположения доминант», — сказал архитектор Мамошин. Владимир Григорьев не исключает, что документ будет вынесен на обсуждение членов Санкт-Петербургского союза архитекторов.

В КА Санкт-Петербурга уточнили, что пока схема находится на уровне рабочей документации и не подлежит публичному обсуждению.

Александра Тен

наследие

Вложиться в сохранение

Региональная программа сохранения объектов культурного наследия «Рубль за метр» по-прежнему остается малопривлекательной для инвесторов. Эксперты предлагают ее существенно видоизменить, в частности, передавать бизнесу реставрируемые исторические здания и сооружения не в долгосрочную аренду, а в собственность.

— программа —

В середине октября в Петербурге завершилась реставрация Александровских ворот Охтинских пороховых заводов. Это второй исторический объект, восстановленный по программе Смольного «Рубль за метр». Работы проводились по заказу НИИ «Химволокно», связанного с УК «Теорема». Отреставрированные Александровские ворота, ранее находившиеся в заброшенном состоянии, будут частью возводимого девелопером жилого квартала в Красногвардейском районе на землях недействующих промышленных предприятий.

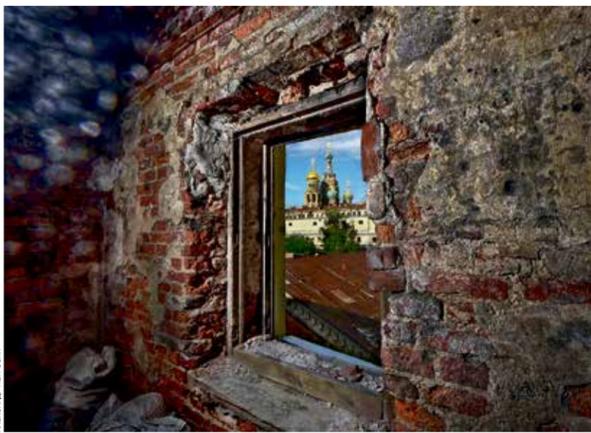
В условиях ограниченности

Сама региональная программа «Рубль за метр», также называемая иногда «Памятник за рубль», действует в Петербурге с 2018 года. Кураторами ее являются КГИОП и КИО. Чиновники считают, что данная программа в условиях ограниченности бюджетных средств дает новые механизмы для восстановления и вовлечения в хозяйственный оборот объектов культурного наследия, но признают, что она не панацея, а только одна из возможностей, которую можно использовать для сохранения памятников. В настоящее время в Петербурге около 10 тыс. зданий, сооружений, архитектурных ансамблей являются ОКН федерального или регионального значения. Приблизительно поло-

вина из них находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в реставрации.

Программа «Рубль за метр» предусматривает проведение инвестором-арендатором ремонтно-реставрационных работ исторического объекта находящегося в неудовлетворительном состоянии в период до семи лет. Во время проведения реставрации бизнесмен платит арендную плату в размере, определенном по результатам аукциона. После окончания и приемки работ он получает право на минимальную ставку арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр в год в течение 49 лет.

Правда, объектов культурного наследия, попавших в программу «Рубль за метр», не так уж и много. За период ее действия были переданы бизнесу на реставрацию с предполагаемой арендой в дальнейшем только шесть ОКН. Два объекта из них уже восстановлены. Это здание библиотеки Колобовых на улице Большой Зеленина и Александровские ворота Охтинских пороховых заводов. С другими историческими объектами, попавшими в программу, все несколько сложнее. В частности, видимых работ по восстановлению оранжереи в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль „Собственная дача“» в Петергофе, дачи Н. М. Кочкина и загородного дома Л. А. Змигродского» в Сестрорецке пока не проводится.



За период действия программы «Рубль за метр» бизнесу на реставрацию были переданы только шесть объектов культурного наследия в Петербурге

Конюшенное ведомство, шестой исторический объект программы «Рубль за метр», самый крупный и известный среди других, стал и самым скандальным. Аукцион на право реставрировать и арендовать здание проходил в мае этого года. Выиграло торги малоизвестное московское ООО «БахчаСарай», как предполагается, связанное с азербайджанским бизнесменом Годом Нисановым. Однако уже в июне и в последующие месяцы в арбитражный суд обратились другие участники аукциона, посчитавшие, что торги были проведены с нарушениями. По решению арбитража на время судебных разбирательств работы на объекте должны быть заморожены. Кроме того, несколько недель назад свой иск в судебные органы направили и градозащитники. Они считают, что Конюшенное ведомство должно быть исключено из программы «Рубль за метр», реставрация ОКН должна проходить за счет бюджета. Стоит добавить,

что это не далеко не первый скандал с Конюшенным ведомством. За последнее десятилетие город неоднократно менял предполагаемых инвесторов объекта и его целевое предназначение, весь этот период историческое здание в центре Петербурга продолжает разрушаться. В настоящее время подведомственными учреждениями КИО готовится документация для проведения торгов в отношении еще около десятков исторических объектов. Среди них Фабричный поселок в Царском Селе, усадьба А. В. Львова в Петергофе, жилой дом финской усадьбы в Ушково, здание Пробириной палаты и Пробириной училища на набережной канала Грибоедова. Повторно выставлено на аукцион здание Лечебницы для нервно-душевнобольных А. Э. Бари, торги в марте этого года не состоялись из-за отсутствия заявок.

Минимизируя риски

Эксперты считают, что в текущем формате программа «Рубль за метр» малопривлекательна для инвесторов. Соответственно, она должна быть скорректирована. Специалисты рынка полагают, что программа

должна быть более гибкой, включать в себя большее количество исторических объектов с возможностью их передачи не только в аренду, но и в собственность.

По словам генерального директора Российского аукционного дома Андрея Степаненко, бизнес всегда настроен на создание коммерчески успешного проекта, а инвестирование в исторические объекты на условиях аренды едва ли можно назвать таковым.

«Многие исторические здания разрушения и требуют значительного вложения средств, а получить проектное финансирование возможно только при условии права собственности на объект: под договор аренды за рубль банки кредитов не выдают. Сама реставрация — процесс сложный и затратный не только с точки зрения исполнения всех требований по охране, но и с административной точки зрения. Механизмы согласования реставрации памятников и вариантов их приспособления для современного использования до сих пор не отлажены. Условия зачастую меняются по ходу реализации проекта. Это затратная, долгосрочная, трудно окупаемая инвестиция. Таким образом, для успешной работы с объектами ОКН вопрос собственности становится первостепенным для инвестора. Исходя из этого вряд ли можно говорить о массовом использовании практики аренды за рубль», — считает господин Степаненко.

Региональная программа «Рубль за метр» полезна как одно из средств привлечения частных инвестиций к реставрации и приспособлению для современного использования зданий-памятников, отмечает Сергей Дуванов, руководитель проектов отдела инвестиций петербургского офиса NF Group (ex. Knight Frank St. Petersburg). Однако подбор объектов для участия в программе и условия работы ограничивают интерес

инвесторов. Так, зачастую арендовать предлагается объекты, которым невозможно найти коммерческого применения: исторические ворота, дворянские дачи. Инвестор-арендатор в этом случае выступает скорее меценатом, чем бизнесменом, который рассчитывает впоследствии на преференции по другим своим стратегическим проектам. «Также камнем преткновения выступают длинные сроки реализации проекта и высокие риски, возникающие при вхождении в программу. Во-первых, существует риск не успеть согласовать в установленный срок документацию по причине изменений законодательства или из-за протестов градозащитников, что влечет за собой срыв сроков сдачи объекта и расторжение договора аренды без компенсации. Во-вторых, инвестор, вложив собственные средства в реконструкцию, по-прежнему остается арендатором объекта, в связи с чем есть риск расторжения договора и сопутствующих финансовых потерь», — обращает внимание господин Дуванов.

Оптимальное решение для повышения интереса со стороны инвесторов, добавляет господин Дуванов, — создание системы, которая позволит привлекать к таким проектам не только меценатов, но и более широкий круг лиц. Инвесторам надо дать возможности для работы, для возврата инвестиций, которые они смогут вкладывать в новые проекты реставрации и реконструкции. Все же для среднестатистического инвестора работа с памятниками — это долгосрочный проект с плохо прогнозируемыми инвестициями. «Город и государство могли бы предлагать нефинансовые и финансовые меры поддержки, в частности, например, возможность выкупа здания инвестором в собственность по фиксированной цене после завершения реконструкции», — полагает эксперт.

Артем Алданов

Вдохнуть жизнь в старые постройки

— памятники —

Отсутствие свободных участков под застройку в центре Петербурга вынуждает застройщиков брать за редевелопмент промышленных исторических зданий. В рамках таких проектов компании периодически сталкиваются с необходимостью приспособить под современное использование объекты культурного наследия. Это сложный и дорогостоящий процесс под контролем КГИОП, но такие объекты могут генерировать доход — правда, в отдаленном будущем.

В Петербурге сосредоточено примерно 15% объектов культурного наследия России. Целый ряд памятников — в аварийном состоянии. Город намеревался выделить 4,5 млрд рублей в 2022–2025 годах на программу реставрации жилых зданий-памятников. Кроме жилых домов, достаточно памятников промышленной архитектуры или расположенных в зоне промышленной застройки. Они также разрушаются.

Поскольку в исторической части города мало свободных участков для нового строительства, девелоперы берутся или за реконструкцию существующих зданий, или за освоение «серого пояса».

Частичное переустройство

Специалисты называют приспособление объектов культурного наследия для современного использования одним из способов сохранить историческое здание. Многие исторические постройки меняли функцию, причем неоднократно. Передавая здания инвесторам или девелоперам, власти иногда устанавливают требования к будущей функции ОКН, иногда оставляют это на усмотрение девелопера.

Приспособление под новую функцию обычно требует переделок. Насколько серьезно можно вмешаться в объект, зависит, в том числе, от его статуса. В Петербурге есть не только здания-памятники регионального и федерального значения, но также объекты, охраняемые ЮНЕСКО. В последнем случае нельзя ни перестроить здание, ни сменить его функцию. С региональными объектами проще, здесь можно менять объемно-пространственные решения внутри. Однако пробивать новые проемы или строить дополнительные перекрытия все равно нельзя, хотя возможны

исключения, во второстепенных и, как правило, ранее перестроенных частях здания.

«Какие проблемы приходится решать при приспособлении таких зданий? Например, среди них много образцов промышленной архитектуры. Это означает, что они в свое время были созданы под конкретную функцию, так что сегодня переадресовать их под что-то иное — непростая задача. Как можно использовать водонапорную башню, если внутри она представляет собой фактически только несколько лестничных пролетов?» — задает вопросы Михаил Гуцин, заместитель вице-президента группы RBI.

По словам Андрея Березина, владельца инвестиционной компании «Евроинвест», члена попечительского совета Всемирного клуба петербуржцев, чтобы решить, целесообразно ли приспособление исторического объекта под новую функцию, важно учитывать многие факторы, в том числе тип объекта, степень его сохранности, его историю. «В каждом случае к вопросу нужно подходить индивидуально, должна работать комиссия из специалистов разного профиля — градозащитников, экспертов, девелоперов, культурологов. Тогда будет понимание, можно с этим что-то сделать или нельзя», — указывает он.

Мировая практика

В мировой практике есть множество примеров приспособления зданий-памятников под новые функции. В крепостях Литвы работают рестораны, в бывшей тюрьме Хельсинки действует экзотический отель, в Венеции под магазин переделывается красильня, в Гамбурге под новые функции приспособлены сооружения старого порта. Петербург не отстает. Переадресовываям занимаются, конечно, девелоперы, поскольку исторические здания попадают в пятно застройки какого-либо жилого комплекса, и сохранение, воссоздание и приспособление памятника становятся обязательными условиями проекта.

Несколько проектов на счету группы RBI. «Свободных участков в центре мало, и на многих находятся исторические здания или объекты культурного наследия, нуждающиеся в сохранении и реконструкции», — поясняет господин Гуцин.

На Левашовском хлебозаводе в рамках проекта Futurist компания организует новое культурно-деловое пространство. На Большой По-

садской улице, в рамках проекта «Собрание», автомобильный гараж Крюммеля превращен в бизнес-центр Krummel Haus. В проекте «Четыре горизонта» отреставрирована водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры 1900 года постройки — практического применения сооружение не получило, башня стала украшением комплекса.

«В рамках строительства ЖК Time мы превратили бывший газгольдер 1881 года постройки на Заозерной улице в многоуровневый паркинг. Долго размышляли, как можно приспособить газгольдер. Идеи были разные: арт-кластер, офисы, спорткомплекс, музей, лофт-пространство. Большинство из них не прошло проверку с точки зрения изучения потребностей покупателей и требований КГИОП: там нельзя делать новые оконные проемы. К счастью, идея паркинга оправдала себя», — рассказал господин Гуцин.

«Вписался» в историческую застройку и холдинг ААГ. Застройщик награжден дипломом Союза архитекторов за проект приспособления построек фабрики «Красное знамя»: производственные корпуса превратятся в многофункциональный комплекс с лофт-апартаментами — целый лофт-квартал на Петроградской стороне. Кроме того, компания занимается реконструкцией деревянного особняка Бремме, расположенного рядом с участком под строительство ЖК. Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта инвестиционно-строительного холдинга ААГ, говорит: «Функции приспособления памятников архитектуры сильно ограничены. Особняк Бремме мы предполагаем использовать в коммерческих целях, возможно, под офис продаж нашей компании».

Есть опыт работы с памятниками и у Setl Group. Как подчеркивает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), до начала основной работы необходимо подготовить документацию и провести противоаварийные мероприятия — все за счет девелопера. «Реставрация и приспособление под современное использование — всегда очень индивидуальный процесс. Проект готовится исходя из истории объекта, локации, потребности в той или иной функции (например, если в квартале не хватает офисных зданий или торговых центров); многое зависит от планов

инвестора, который впоследствии будет эксплуатировать здание. Безусловно, процесс проектирования и последующей реставрации должен быть максимально бережным, с сохранением всех предметов охраны, а сам проект реставрации или реконструкции — согласован с КГИОП. Только после этого застройщик может приступать к работам», — говорит госпожа Трошева.

Setl Group занимается особняком Веге и производственными корпусами с дымовой трубой Киновиевского ультрамаринного завода на Октябрьской набережной. После реставрации внутри запланированы офисы, рестораны, спортивные студии, детские центры, клиники. Также компания выполняет работы по реставрации и приспособлению Канатного цеха с водонапорной башней на 25-й линии В.О., воссоздала особняк Феликса Шопена там же.

Yard Group занимается реконструкцией внутреннего двора на Конюшенной площади: объект должен превратиться в общественно-деловое и культурно-гастрономическое пространство. ГК ПИК на Кантемировской в бывшем здании «Рено» постройки начала XX века разместит школу. Еще одна школа появится на Лермонтовском проспекте — в здании Николаевского кавалерийского училища постройки XIX века, в рамках ЖК «Лермонтовский 54». Группа «Эталон» в бывших мастерских разместила детский сад в ЖК «Московские ворота».

BS Art Development Group, организатор общественных пространств, через дочернюю структуру «Я хочу быть твоей канарейкой» нынешним летом получила в аренду памятник федерального значения на Кадетской линии — дом Брюллова (дом Сюзора), где также будет организовано общественное пространство с ресторано-выставочной функцией.

Есть нюансы

Реставрационные работы — дорогое удовольствие, гораздо дороже нового строительства. Речь, как правило, идет о десятках миллионов рублей. Андрей Мезилев, заместитель директора Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры, отмечает разницу приспособления и реставрации с финансовой точки зрения: все зависит от текущего состояния здания (и объема реставрации), требований КГИОП и планируемых работ. «Однозначного ответа о дороговизне нет», — утверждает он.



Передавая здания инвесторам или девелоперам, власти иногда устанавливают требования к будущей функции ОКН, иногда оставляют это на усмотрение девелопера

При этом господин Мезилев указывает на трудоемкость реставрационного процесса. Но и приспособление также трудозатратно. «В рамках приспособления нельзя перейти условную черту, когда реставрация превращается в реконструкцию. В данном случае особенно важны тщательная проработка проекта, технический и авторский надзор», — подчеркивает он. «Конечно, реставрация стоит гораздо дороже нового строительства: вначале проводится кропотливое обследование объекта, затем готовится проект сохранения архитектурных элементов, фасадов, интерьеров и план реконструкции здания под современные нужды. Все это требует больших вложений», — поясняет госпожа Трошева.

По словам господина Евсюкова, в зависимости от перечня работ разница в стоимости может отличаться в два раза. Срок окупаемости также различен — он свой для каждого конкретного объекта. «В нашем случае мы закладываем около 15 лет, что соответствует рыночной практике», — уточняет он.

Как утверждает господин Гуцин, если просчитать по отдельности экономику реконструкции и дальнейшего использования объекта, то почти никогда нельзя выйти даже в ноль. Окупаться должен девелоперский проект в целом, включая новое жилое строительство. Зато наличие архитектурного памятника как части проекта может повышать его привлекательность для покупателя, тем самым — иметь косвенный экономический эффект. «За такие проекты „с изюминкой“ покупатель жилья готов платить премию — в среднем до 10%», — говорит господин Гуцин.

Господин Евсюков также указывает на интерес девелоперов к выгоде в работе со зданиями-памятника-

ми: «Реставрация особняка Бремме — скорее не обременительное обязательство, а возможность получить дополнительные прибыли. Мы планируем генерировать с него доход. Памятник деревянного зодчества на территории нового проекта создает дополнительную ценность и привлекательность объекту».

Приспособление продолжается

Господин Мезилев отмечает: из-за жестких требований, связанных с сохранением предметов охраны и трудоемких процедур согласования проектов приспособления, девелоперы с ОКН не очень любят иметь дело. Однако девелоперы, которые уже не первый год работают со зданиями-памятниками, подтверждают готовность брать за такие проекты вновь.

Тем временем некоторая часть исторических зданий продолжает разрушаться. Просто выявить и признать постройку памятником, по мнению господина Березина, недостаточно: разрушаются в том числе и выявленные памятники. «Если частный инвестор не в состоянии восстанавливать памятник, значит, его нужно выкупать и восстанавливать государству. Хотя есть и принадлежащие государству памятники, которые разваливаются», — рассуждает он. По мнению господина Березина, нужна программа с бюджетным финансированием. А если памятники в плохом состоянии, инвесторы должны получать их действительно за рубль.

В ходе «музейных» сессий Владимир Кошелев, первый заместитель председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, также настаивал на необходимости передавать памятники девелоперам. По его словам, если здание долго пустует, оно умирает. «Надо, чтобы памятники отдавались девелоперам, но с жесткими требованиями. Иначе все превратится в кладбище», — пригрозил депутат.

Елена Зубова