

наследие

Прикоснуться к истории

Известные на весь мир петербургские памятники архитектуры украшают город, но основной облик центра Северной столицы создают многочисленные исторические здания, не относящиеся к разряду памятников. В том, почему восстановление исторических объектов по-прежнему остается точечным и редким явлением, разбиралась Александра Тен.

— памятники —

Рекомендации по реставрации объектов, квалифицированных как памятник, содержатся в «Своде реставрационных правил», разработанном Министерством культуры РФ. Юридические нюансы касаются прежде всего типов работ, которые могут проводиться, и категорий охраняемых объектов (выделяемых по критерию «статус объекта»).

Категории ценности

Как рассказал «Ъ-СПб» основатель юридического партнерства «Мелешко Консалтинг», юрист по недвижимости Антон Мелешко, к первой категории относятся здания, сами по себе не являющиеся памятниками, но находящиеся в зоне исторической застройки. При реставрации, а также переустройстве и перепланировке такого здания (если меняется внешний вид, например, при замене оконных рам, устройстве проемов, их сужении или расширении, устройстве новых окон) все изменения внешнего вида нужно согласовывать с уполномоченным органом по охране памятников, помимо обычного архитектурного согласования.

Вторую категорию составляют здания-памятники, у которых ценность имеет только фасад, то есть только он описан в числе охраняемых элементов. С такими зданиями дела обстоят чуть сложнее: проектной документацией и экспертизой перепланировки или переустройства должны заниматься организации, имеющие лицензию Минкультуры. Третья категория — здания-памятники, внутри которых есть охраняемые объекты. В этом случае нужно пройти те же этапы согласования перепланировки или переустройства, описанные выше, но иметь в виду, что все охраняемые элементы объекта культурного наследия должны быть сохранены в первоначальном виде: во время ремонта необходимо укрыть или иным образом обеспечить сохранность, например, лепнины на потолке, и только в случае реставрации или консервации к ним можно вообще прикасаться.

«В работе с охраняемыми элементами зданий-памятников есть важное правило: любое изменение может производить только подрядчик с лицензией Министерства культуры силами специалистов, обученных для подобных работ. Самый главный риск при любых манипуляциях с такими объектами — это уголовная ответственность за порчу или уничтожение объектов культурного наследия», — поясняет господин Мелешко.

Сложный девелопмент

Эдуард Тиктинский, президент RBI, напоминает, что не стоит путать реставрацию с реконструкцией. В последнем случае подразумевается необходимость замены и усиления значительной части конструктива. «В случае с Левашовским хлебозаводом (образец конструктивизма 1930-х годов на Барочной улице, приспособленный RBI под культурно-деловое пространство.— «Ъ-СПб») это касалось 15% конструкций здания А иногда речь может идти и о пересадке всего сооружения на новое свайное основание, как это было с водонапорной башней на Пискаревском», — рассказывает господин Тиктинский.

Опытом по восстановлению дореволюционного здания для железно-



Все компании, имеющие опыт реконструкции и реставрации исторических объектов или памятников, отмечают невозможность заранее просчитать объем необходимых вложений

дорожных работников на Обводном канале, 118А, лит. Б (здание 1864 года постройки), делится Василий Тимофеев, генеральный директор строительной компании City Solutions: «До полной расчистки здания невозможно даже выполнить достоверные замеры и, как следствие, подготовить окончательную планировку. Поэтому сроки реконструкции непредсказуемы». Старые здания часто перестраивались, и это не всегда отражено в документах. «Например, пока мы не демонтировали полы, мы не знали, какие там крепления, какие балки, в каком состоянии гнезда. Или после того, как мы сняли обои, выяснилось, что в стене много дыр и балку не опереть. Сроки и стоимость работ для таких зданий нужно оценивать ниже, чем для памятников с их высочайшими требованиями, но выше, чем для случаев „снести и построить“», — полагает эксперт.

История не внутри, а снаружи

Господин Тимофеев обращает внимание, что реставрация исторических зданий значительно отличается от реставрации памятников. «Во втором случае жесткие регламенты позволяют проводить ее пусть по сложным, но понятным правилам», — замечает руководитель City Solutions.— Огромный опыт, прошедшие общественные дискуссии с участием всех сторон, от градозащитников до застройщиков, сформировали в городе определенные требования и подходы».

Но на самом деле, по мнению господина Тимофеева, облик центра Петербурга формируют не памятники, которые заметны и известны. «Они скорее как украшение в гардеробе прекрасной дамы,— проводит аналогию эксперт.— Основу же составляет огромный массив, называемый „историческими зданиями“». Так как историческое здание не является памятником, то разрешительная документация оформляется аналогично новостройке на периферии. То есть необходимо учитывать процент озеленения, парковочные места, инсоляцию — все это необходимо выполнить по тем же правилам,

как это было бы с новым зданием. «Но если в отношении памятников могут быть допущены послабления, то большинство проектов реконструкции исторических зданий можно реализовать только с уменьшением ТЭП (технико-экономических показателей), что делает процесс инвестирования невозможным,— сетует господин Тимофеев.— Добавив к этому сложности, связанные с влиянием на соседние здания, в том числе памятники, мы фактически получаем застой».

Непредсказуемые затраты

Все компании, имеющие опыт реконструкции и реставрации исторических объектов или памятников, отмечают невозможность заранее просчитать объем необходимых вложений, объясняет господин Тиктинский: «Приспособление памятников под современное использование сопровождается различными рисками, длительными сроками выполнения работ. Трудно даже прогнозировать объем работ, оценить состояние здание. Многие детали выясняются уже в процессе».

«Точный расчет бюджета невозможен, так как цены на материалы растут, а надобность в дополнительных работах может возникнуть в середине реконструкции,— соглашается с коллегами Ольга Рябинина, основатель дизайн-бюро Olga Riabinina.— Некоторые инвесторы приобретают подсобного рода памятники на торгах, а затем не могут приступить к реализации своих идей, так как оценка состояния дома достигла критической отметки (к примеру, совсем сгнили деревянные перекрытия, которые в советское время не успели заменить на железобетонные)».

Екатерина Аридова, генеральный директор Nikoliers в Санкт-Петербурге, делится наблюдениями, что инвесторы, берущиеся за приспособление существующего здания под коммерческое использование, в первую очередь исходят из предполагаемого коммерческого эффекта. «Но реконструкция и реконцепция исторических объектов — это всегда затратная история: здания нередко находятся в полуразрушенном состоянии, их восстановление требует ощутимых инвестиций, и далеко не каждый ин-

вестор может себе это позволить», — признает эксперт.

Инженерная невозможность

«Как ни странно, больше всего проблем доставляет работа с естественными монополиями, это тарифы и сроки подключения электроснабжения, водоснабжения, газа,— высказывает другое мнение Дмитрий Гачко, основатель ГК Tglobal.com, сооснователь и инвестор культурного пространства «Третье место» (бывший особняк Э. Д. Нарышкина на Литейном проспекте, построенный в середине XIX века.— «Ъ-СПб»).— Все процедуры непрозрачны, а сроки резиновые». По сравнению с монополистами взаимодействие с КГИОП вполне конструктивное, особенно если собственник хочет сохранить и реставрировать, а не просто снести, чтобы построить новое, считает господин Гачко.

Опрошенные игроки разных сфер бизнеса единодушно во мнении, что реставрация и реконструкция исторических зданий и памятников культурного наследия — редкое явление для Петербурга, носящее точечный характер. Ежегодно усилиями властей реставрируется несколько объектов, а на средства частных инвесторов таких проектов — и вовсе единицы в год.

Госпожа Рябинина считает, что количество старинных зданий, приспособленных под жилую функцию, увеличится, если КГИОП сделает более лояльные условия для инвесторов. Это даст новый виток спроса на жилье в историческом центре города. «Возможно, наконец-то тогда старый фонд не будет уступать в цене за квадратный метр некоторым новостройкам в спальных районах города», — выражает надежду дизайнер.

Сооснователь пространства «Третье место» приводит в пример Калининградскую область, где реализовали программу поддержки компаний, развивающих памятники архитектуры, с льготными условиями по кредитованию таких инвестпроектов. «Было бы здорово, если бы Санкт-Петербург перенял этот опыт,— говорит господин Гачко.— Налоги на недвижимость в Петербурге небольшие, и было бы здорово получить послабления в виде их снижения для памятников архитектуры, инвесторы которых несут существенную дополнительную финансовую нагрузку в виде обременений».

Бюджетный вариант

— реставрация —

По мнению экспертов, из-за нехватки бюджетных средств городские программы сохранения исторических объектов недостаточно эффективны. Необходимо их совершенствовать, а также активнее привлекать к восстановлению памятников бизнес.

В 2023 году комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) по подпрограмме «Наследие» потратит на работы по сохранению объектов культурного наследия (ОКН) 1,8 млрд рублей. В соответствии с принятым трехгодичным бюджетным планом в 2024-м на эти цели предполагается израсходовать 2,1 млрд рублей, а в 2025-м — 2,4 млрд. Таким образом, в течение трех лет общий объем выделенных средств на сохранение ОКН составит более 6,2 млрд рублей.

В рамках другой крупной городской программы «Реставрация фасадов объектов культурного наследия — многоквартирных домов» — на работы в 2023 году бюджетом Смольного выделено 1,7 млрд рублей, в 2024 и 2025 годах запланировано потратить по 2,7 млрд.

Среди знаковых исторических объектов, реставрация которых началась в этом году, в КГИОП выделят Московские триумфальные ворота. Предыдущие работы на объекте проводились двадцать лет назад — к 300-летию города. Общая сумма финансирования составляет 332,5 млн рублей. Также в этом году стартуют работы по реставрации секций ограды Сада памяти жертв расстрела 1905 года (сад 9-го Января). Будет проводиться реставрация фасадов здания дирекции императорских театров со стороны площади Островского.

Продолжаются в 2023-м и работы, начатые ранее. В частности, реставрация фасадов двораца Юсуповых; ремонт и реставрация церкви Знамения в Пушкине; реставрация фасадов собора Петра и Павла, колокольни Николо-Богоявленского Морского собора. Планируется в этом году завершить работы по реставрации фасадов Владимирского собора в Кронштадте и интерьеров здания мечети на Кронверкском проспекте.

По программе реставрации фасадов ОКН — многоквартирных домов — в 2023 году продолжатся работы на 33 объектах, которые начались в прошлом году. Также планируется начать реставрацию фасадов еще на 11 исторических зданиях. Среди новых объектов программы — дом Екимова (Кирочная улица, 6), дом Кумовича (улица Некрасова, 46), дом Лулина (улица Чайковского, 61), дом Балкашиной (Пушкинская улица, 8), дом Кавоса (Большая Монетная

улица, 10) и дом, где жил композитор Лядов (улица Марата, 52).

Повысить эффективность

По мнению председателя Санкт-Петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Антона Иванова, средств, которые выделяются городом на реставрацию, недостаточно для поддержания всех объектов. При этом, отмечает он, Смольным делаются шаги к повышению эффективности вложенных средств. «В частности, можно выделить переход на двухлетние контракты по реставрации. Это правильно, потому что в последнее время серьезной проблемой были однократные нарушения сроков подрядчику выполнить все. Кроме того, в Петербурге пару лет назад в программу КГИОП были переданы функции по ремонту наиболее сложных с архитектурно-художественной точки зрения фасадов многоквартирных жилых домов. Это тоже правильный шаг, поскольку именно отсутствие достоянного контроля со стороны органов охраны иногда приводило к тому, что реставрационные проводили фирмы, не обладающие достаточной квалификацией и компетенцией, что сказывалось на качестве выполняемых работ», — полагает господин Иванов.

По словам заместителя директора Фонда содействия, восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге Андрея Мезилева, результативность проводимой городской политики по сохранению объектов культурного наследия, разумеется, существенна. Ежегодно в городские программы по сохранению наследия включаются новые ОКН, на большое количество объектов сейчас ведутся производственные работы — как на находящихся в государственной собственности, так и в жилых домах. «Важно понимать, что в перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Петербурга входит 9034 объекта. Это чрезвычайно высокая цифра, которая несет под собой как большие обязательства, так и трудности, связанные с эффективной реализацией политики города по их сохранению. На мой взгляд, есть два наиболее острых момента, влияющих на эффективность реализации подобной политики: недостаточность бюджетов на мероприятия по сохранению объектов культурного наследия, а также то, что количество ОКН, нуждающихся в реставрации, существенно превосходит число квалифицированных специалистов, способных качественно ее выполнить», — указывает он.



Среди знаковых исторических объектов, реставрация которых началась в этом году, в КГИОП выделяют Московские триумфальные ворота

Коммерсантъ В лучших местах Петербурга

www.kommersant.ru

РЕСТОРАНЫ

«Кремль»	Выборгская наб., 55 (БЦ Gregory's Palace)
Ресторан-гостиница «Штакеншнейдер»	Миллионная ул., 10
«Шалыпин»	Тверская ул., 12/15
Таверна «Гролле»	Большой пр. В. О., 20
«Сказка Востока 1001 ночь»	Лесной пр., 48
Stroganoff Steak House	Конногвардейский б-р, 4
«Метаморфоз»	Литейный пр., 5/19
Бранч-бар FINCH	Некрасова ул., 14 Д
Ресторан русской кухни Siberika	Лейтенанта Шмидта наб., 43
Cafe Claret	Марата ул., 11
Marius	Марата ул., 11
Kontora	Орловская ул., 1

КАФЕ

Kroo cafe	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11
-----------	---

ГОСТИНИЦЫ

Отель «Индиго» Akyan Hotel	Чайковского ул., 17 Восстания ул., 19
----------------------------	--

«Гранд Отель Эмеральд»

M-hotel	Суворовский пр., 18 Садовая ул., 22 (вход с переулка Крылова, 2, со двора) Садовая ул., 22/2
Majestic Boutique Hotel Deluxe	
The Gamma Hotel	наб. Обводного кан., 130
Grani Aparthotel	Большая Зеленина ул., 24
Trezzini Palace Hotel	Университетская наб., 21
Welton Club Hotel & Apartments	Малая Разночинная ул., 11
Four Seasons Hotel Lion Palace	Вознесенский пр., 1
St. Petersburg Crowne Plaza	Лиговский пр., 61
St. Petersburg — Ligovsky	
Официальная гостиница «Эрмитаж»	Правды ул., 10
Отель Rozenshteyn Hotel&Spa	Розенштейна ул., 36
Author Boutique Hotel	Владимирский пр., 9
Airportcity Plaza	Стартовая ул., 6 А
St. Petersburg Арт-отель «Карелия»	Маршала Тухачевского ул., 27 А

«Гранд Отель Мойка 22»

наб. реки Мойки, 22	
Crownell Inn	Стремянная ул., 18 А
Стремянная»	
«Петр Отель»	Адмиралтейский пр., 8
«А1 Отель Санкт-Петербург»	Кирпичный пер., 3
Бутик-отель «Северный цветок»	
Отель «Братья Карамазовы»	Социалистическая ул., 11 АВ
Отель «Гельвеция»	Марата ул., 11
«НашОТЕЛЬ»	11 линия В. О., 50
MoLo	Вс. Вишневого ул., 2/12, К
Екатерина	Миллионная ул., 10

ИНТЕРЬЕРНЫЕ МАГАЗИНЫ

Салон «Сентябрьевъ»	Каменноостровский пр., 19
---------------------	---------------------------

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ

Gregory's Palace	Выборгская наб., 55
Gustaf	Средний пр. В. О., 36/40
Magnum	9-я линия В. О., 34
«Оскар»	наб. р. Фонтанки, 13 А

Деловой центр NEVKA

Гельсингфорсская ул., 3, к. 11 Д, вход с Выборгской наб., 45-47	
Коворкинг «Пушкин»	Торжковская ул., 5

АВТОСАЛОНЫ

Автомод «Пулково»	Пулковское ш., 14 А
Gregory's Cars	Выборгская наб., 55
Петровский на Софийской	Софийская ул., 87

АВИАКОМПАНИИ

ЦБА «Пулково-3» ГТК «Россия»	
------------------------------	--

РАЗНОЕ

Миграционный центр	Красного Текстильщика ул., 10/12
«Сапсан»	бизнес-класс

Узнайте подробную информацию о корпоративной подписке по телефону 8 800 600 0556 (звонок по России бесплатный) или электронной почте podpiska@kommersant.ru

