

«ЧЕРНЫЙ ЯЩИК» КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В ПЕТЕРБУРГЕ КАК ГОРОДЕ С НАИБОЛЬШИМ КОЛИЧЕСТВОМ ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ ВОПРОС ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСТРОЕК ПОД СОВРЕМЕННЫЕ НУЖДЫ СТОИТ ОСОБЕННО ОСТРО. ОГРАНИЧЕНИЯ СО СТОРОНЫ ОХРАННЫХ ВЕДОМСТВ ЧАСТО ДЕЛАЮТ ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ НЕПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ. ОСНОВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ТО, ЧТО ЗАРАНЕЕ ПРОСЧИТАТЬ ИЗДЕЖКИ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО, ИЗ-ЗА ЧЕГО ИЗНАЧАЛЬНАЯ СМЕТА МОЖЕТ ВЫРАСТИ НА ДЕСЯТКИ ПРОЦЕНТОВ. МАКСИМ КАВЕРИН

В Северной столице насчитывается 9 тыс. объектов культурного наследия, из них половина имеет федеральное значение. Многие из этих объектов находятся в плохом состоянии и требуют реконструкции. Однако этот процесс сложен и замедляется из-за многочисленных согласований. «К сожалению, в некоторых случаях необходимые бюрократические формальности занимают так много времени, что здание уже становится непригодным для восстановления», — сетует Александр Беляев, генеральный директор Beyond (ex Engel & Voelkers).

В Петербурге много исторических зданий, причем часть из них нецелесообразно использовать по первоначальному назначению из-за состояния объектов или особенностей объемно-планировочных решений. Реконструкция зданий и приспособление для современного использования зачастую требуют больше времени и инвестиций, чем создание сопоставимого по площади нового здания. Для работы с историческими зданиями нужны соответствующие компетенции или сформированная команда проекта с необходимым опытом и знаниями, что также усложняет работу с историческими зданиями и отпугивает часть инвесторов.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, отмечает: «При этом ограничения на развитие элементов исторических зданий (несущие внутренние стены, охраняемые фасады и интерьеры) осложняют процесс приспособления для современного использования, получения качественного нового продукта».

Для улучшения работы частного капитала с историческим наследием, по его мнению, целесообразно применять комплекс мер по стимулированию инвесторов, которые берутся за реконструкцию или реставрацию исторических зданий. В числе таких мер — налоговые льготы и льготная аренда, субсидирование и льготное кредитование, упрощение и ускорение согласований, создание информационной базы по историческим объектам. «В то же время ужесточение регулирования, строгие наказания за ошибки при работе с историческими объектами следует применять осторожно. Поскольку применение таких мер может дополнительно оттолкнуть инвесторов от и так не самого популярного формата недвижимости», — замечает он.

Сегодня затраты на приспособление памятников под современное использование могут иметь достаточно серьезную «вилку». Эвелина Ишметова, директор по консалтингу и развитию Key Capital, говорит, что бюджеты могут варьироваться от 80–100 тыс. рублей за квадратный метр до 400 тыс. «Все зависит от статуса памятника, качества проводимых работ, функции, к которой приспособливают. Долгие годы нижегородский музей „Арсенал“ лидировал в моем личном списке наиболее затратных объектов, которые смогли приспособить под современное использование. Но кинотеатр „Художественный“ (в Москве) смог его переплюнуть», — рассказывает она.

НЕОЖИДАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ В компании ПИК отмечают, что примеров, когда девелопер занимается приспособлением исторических объектов под современные нужды, очень мало. В компании рассказали, что сейчас в Петербурге ее подразделения работают над реставрацией и приспособлением памятников архитектуры в двух жилых



РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ЕГО ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЧАСТУЮ ТРЕБУЮТ БОЛЬШЕ ВРЕМЕНИ И ИНВЕСТИЦИЙ, ЧЕМ СОЗДАНИЕ СОПОСТАВИМОГО ПО ПЛОЩАДИ НОВОГО ДОМА

кварталах. В бывшем здании Николаевского кавалерийского училища на территории объекта «Лермонтовский 54» появится школа на 1000 мест, а мастерская автомобильной фабрики «Русский Рено» на территории проекта «Кантемировская 11» будет приспособлена под детский сад для 150 детей и блок начальных классов для 300 учеников.

«В рамках проекта „Кантемировская 11“ на территории бывшего завода „Климов“ мы интегрируем в застройку памятник архитектуры — сборочную мастерскую автомобильной фабрики „Русский Рено“, построенную в 1916 году по проекту гражданского инженера Алексея Бубыря. Итогом станет отреставрированное здание площадью 10,7 тыс. кв. м с бассейном и библиотекой, отвечающее всем современным образовательным стандартам. Исторические фасады будут полностью сохранены», — сообщили в ПИК.

Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, рассказал о своем опыте реконструкции Левашовского хлебозавода. «В ходе проекта его бюджет вырос с 0,8 до 1,2 млрд рублей — главным образом потому, что объем работ по усилению аварийных конструкций невозможно было точно оценить заранее, многое стало понятно только после расчистки здания от внутренней отделки. Кроме того, здание уникально тем, что вся его архитектура, в полном соответствии с идеалами конструктивизма, была завязана на конкретные технологические процессы. Создать культурный центр и современный офис там, где раньше были печи и цеха, сохранив при этом весь находящийся под охраной конструктив, лестницы,

ленточное остекление, — было сложной задачей. То, как нам удалось ее решить, несомненно, является удачным примером», — делится он.

РАЗНЫЕ СТАНДАРТЫ Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, считает, что наибольшую трудность работы с историческими объектами вызывают разные стандарты между сегодняшним временем и эпохой постройки здания, если речь идет, к примеру, о жилом проекте. «Для создания высококлассного проекта в центре города нужно, чтобы он соответствовал нормам инсоляции, удовлетворял потребность в парковочных местах, обладал качественной инженерией и прочими современными требованиями. И на все это накладывается охранный статус, согласно которому инструментарию девелопера весьма ограничен даже при искреннем желании сделать лучше», — перечисляет он.

В результате сумма вложений может превышать показатели будущих продаж, а значит, делает работу с историческими постройками экономически невыгодной для застройщика при огромных рисках, в том числе — репутационных.

«Однако в последние годы положительных примеров в Петербурге становится больше. Стало понятно, что многие здания-памятники нуждаются в ремонте. Иначе город их просто потеряет. Во-вторых, пришло осознание, что застройщики, работающие в этой нише, не ставят перед собой цель навредить историческому наследию, а наоборот, хотят помочь его восстановлению.

И только бюджетными средствами с этой проблемой не справиться. Наша компания сейчас начинает работать со зданиями-памятниками. В частности, весной мы завершили сделку по покупке комплекса построек на Галерной улице, 20–22, которые планируется приспособить под современное использование. Конкретная концепция будет представлена этой осенью после согласования с КГИОП», — говорит эксперт.

Виталий Бахарев, директор ГК «Альфа Фаберже», рассказывает еще об одном жилом проекте, который предполагает приспособление исторических зданий под современное использование. «В состав Meltzer Hall вошли четыре объекта культурного наследия. Мы их полностью реконструировали, включая фабрику Мельцера, „Дом Корлякова“ и кинематограф „Гранд-Палас“. Это была не просто замена перекрытий, мы полностью обновили фундамент, кровлю и кирпичную кладку. Все работы проводились под надзором КГИОП с соблюдением охранных законодательства. Эти здания составляют 5 тыс. кв. м из 16 тыс. общей площади дома. И работа с ними была самым сложным этапом во всем проекте, она заняла почти полтора года. Сейчас мы завершили монолитные работы по возведению нового здания, которое объединит все в единый жилой комплекс», — сообщил господин Бахарев.

Он также добавил, что в рамках проекта планируется создать арт-объект, который напомнит об истории места. «Подобные проекты, хотя и затратны, востребованы на рынке. Спрос на историческое наследие растет», — заключает эксперт. ■