

ИСТОРИЧЕСКИЕ СТЕНЫ С СОВРЕМЕННОЙ НАЧИНКОЙ

КОГДА ВСЕ СТАНОВИТСЯ ТИПОВЫМ И МАССОВЫМ, У ИСКУШЕННОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ ВОЗНИКАЕТ ЕСТЕСТВЕННЫЙ ЗАПРОС НА ЯРКОЕ И ИНДИВИДУАЛЬНОЕ. И ЭТО КАСАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ТОВАРОВ ПОВСЕДНЕВНОГО СПРОСА (О ЧЕМ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ТРЕНД НА КАСТОМИЗАЦИЮ), НО И ЖИЛЬЯ: НЕКОТОРЫМ НУЖНЫ НЕ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ В НОВОСТРОЙКЕ, А ШТУЧНЫЙ ПРОДУКТ, КВАРТИРА «ПО СЕБЕ». ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Когда-то реставратор Сергей Гутцайт, реставрирующий архитектурные памятники в Пушкине и Павловске, сделал один из них (бывший дом барона Ротаста) своим жилищем. Стараниями частных инвесторов восстановлены дачи семьи Пуниных в Павловске и Екатерины Шапошниковой в Парголово (памятники русского деревянного зодчества) — и тоже приспособлены под собственное жилье. Еще один петербургский энтузиаст за последние семь лет модернизировал около двух десятков заброшенных и аварийных зданий в центре (как правило, не являющихся памятниками), и квартиры в них активно раскупаются.

Практика приспособления исторических зданий под премиальное жилье не растиражирована, поскольку вписать жилую функцию в такое здание, даже не имеющее охранного статуса, очень сложно. Процесс непредсказуем с точки зрения объемов вложений и сроков реализации, слишком много рисков, а градостроительные нормы порой становятся заградительными. Строить с нуля проще и прибыльнее. Но локаций для новостроек в престижных районах Северной столицы практически не осталось, так что эта ниша становится весьма востребованной.

НАСЛЕДИЕ ЭПОХИ В частности, девелоперы начинают раскрывать потенциал «сталинской» застройки: домов с качественными базовыми характеристиками и определенной историей, расположенных в районах с налаженной инфраструктурой. Они не типовые, как более поздние хрущевки и брежневки, у каждого — свое лицо. Веские аргументы в пользу домов этого типа — высокие потолки, массивные стены, большие окна, отличная звукоизоляция и терморегуляция, уютные дворы. Все это находит отклик у потребителя, поскольку ассоциируется с повышенным уровнем комфорта. Впрочем, и минусов, связанных с моральным и физическим износом, хватает.

Одним из самых ярких примеров восстановления расселенной сталинки стал клубный дом бизнес-класса «Аура» (Зеленогорская улица, 3) российско-финского девелопера Hansa Group неподалеку от Светлановской площади.

Здание было построено в 1955 году по проекту известного ленинградского архитектора Виктора Белова, которого называют «зодчим Выборгского района»: под его руководством были сформированы архитектурные ансамбли Светлановской площади, проспекта Энгельса и других магистралей района. У Белова узнаваемый почерк: дома имеют рустованный фасад, арочные окна, богатый декор. Это здание было построено как общежитие для сотрудников одного из строительных трестов и расселено в 2016 году. В 2019 году Hansa Group выкупила здание у города и провела экспертизу, доказавшую, что дом — при должном капитальном ремонте — заслуживает второй жизни. В 2021-м начался капитальный ремонт. Или не просто ремонт?

СТАРЫЕ СТЕНЫ... Обычный капитальный ремонт подразумевает починку крыши, обновление фасада, замену труб и тому подобное, но без значимого улучшения того, что принято называть качеством жизни. А в случае с «Аурой» дело идет о куда более серьезных преобразованиях.

«Изначально мы не собирались работать со старым фондом, — вспоминает директор бизнес-направления «Девелопмент» Hansa Group Владимир Ревенков. — Но,



КЛУБНЫЙ ДОМ БИЗНЕС-КЛАССА «АУРА»

увидев это необычное здание, мы поняли, что у него очень хорошие перспективы. Наша задача состояла в том, чтобы вернуть дому аутентичный внешний вид и при этом сделать его актуальным, наполнить современными инженерными и планировочными решениями».

Историческая архитектурная индивидуальность здания сохранена и восстановлена практически в первоначальном виде. Дом остается «беловским»: богато декорированный фасад отреставрировали по технологии того времени, также восстановили декоративные карнизы, арочные окна и другие архитектурные элементы. А все морально и физически устаревшие элементы полностью переработали в соответствии с современными техническими требованиями и потребительскими запросами. Объективно такой способ преображения можно было бы назвать «рефиллингом», поскольку воссозданные исторические стены получили совершенно новое и актуальное наполнение.

... НОВАЯ НАЧИНКА Деревянную стропильную систему кровли заменили на стальную, обновили инженерные системы: канализацию, отопление, водоснабжение и электрику. Внутреннее пространство было

полностью перепланировано для создания квартир, соответствующих требованиям покупателей по функциональности и эргономике. Так появились 97 лотов (от 44 до 118 кв. м) с высокими потолками (от 2,9 до 4,5 м в мансарде), толстыми стенами (внешние — 510 мм) и большими окнами (шириной до 2,5 м). Всего в проекте шесть разных типов окон, в том числе арочные — это уникальное для города предложение. В некоторых квартирах окна есть даже в ванной или прихожей.

Квартирография разнообразна: студий нет, количество комнат варьируется от одной до четырех, предусмотрены кухни-гостиные, мастер-спальни с французскими балконами, помещения для кабинетов и гардеробных, просторные ванные комнаты. Таких планировок не встретишь в обычной сталинке (они появились относительно недавно), как не встретишь в ней колясочных и зон для мытья лап животных в парадных, — а в «Ауре» все это есть.

За два года дом и прилегающее пространство приобрели актуальное наполнение и уже принимают первых жильцов. «Дом полностью готов, — говорит господин Ревенков. — Сейчас идет передача ключей собственникам квартир».

КОМФОРТНАЯ СРЕДА Дом малозэтажный, в каждой парадной — всего по 4–6 квартир, что в сочетании с закрытым двором и локацией вдали от шумных проспектов гарантирует камерный образ жизни. Войти на закрытую территорию можно только по электронному ключу. А автомобиль придется оставить в охраняемом паркинге, расположенном в 100 м от дома.

Двор, свободный от машин, — место для отдыха. В благоустройстве использована концепция «дом в парке», разработанная одной из ведущих российских ландшафтных студий Derevo Park: здесь высажены новые клены, каштаны, сирень, дерен, гортензия, спирея, горная сосна и другие растения, а также сохранены несколько взрослых деревьев, которые помнят еще первых жильцов. В зеленой зоне обустроены зоны для семейных пикников и настольных игр, игровая площадка с качелями и горкой, установлены скамейки с навесами для защиты от дождя.

И эта актуальная «конфетка» в исторической архитектурной «обертке» расположена в обжитой части Выборгской стороны. Здесь есть все необходимое: медучреждения, детсады и школы, торговые центры, рестораны, бассейн. В пешей доступности — Удельный парк, Ланской сад и парк Лесотехнической академии. До центра города можно добраться на автомобиле всего за 20 минут. Хорошо развита сеть общественного транспорта (много маршрутов рядом с домом), в радиусе 1,5–3 км находятся станции метро «Пионерская», «Удельная», «Черная речка», «Лесная», «Площадь Мужества», «Политехническая».

СТАВКИ ВЫСОКИ Старые стены, нафаршированные самой актуальной начинкой, могут быть весьма востребованы, тем более что в Петербурге у сталинок (а их в жилом фонде города около 15%) есть целая армия страстных поклонников. Но штучные проекты не могут быть дешевы ни для потребителя, ни для исполнителя. Государство не субсидирует вторичный рынок, и льготные ставки по ипотеке на такие проекты не распространяются. В случае с «Аурой» компании удалось договориться с банками о снижении за свой счет процентной ставки на определенные виды квартир, но это — единственный случай.

«В городе существует большой объем аварийных зданий, достойных новой жизни, — уверен Владимир Ревенков. — Однако здесь в одиночку девелоперу не справиться. Проекты, подразумевающие восстановление или реконструкцию, даже если они не имеют охранного статуса, в 99% случаев экономически нерентабельны. Необходимы системный подход и активное взаимодействие города и девелоперского сообщества».

