



Архитектура

Среда 9 апреля 2014 №60 (5333 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

Цветные тематические страницы №17–20 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Стиль», «Рождество» и другие.

18 Для покупателя элитной недвижимости стоимость квадратного метра не является определяющим фактором

19 В историческом районе города появился новый адрес. Что такое клубный дом и чем он удивит своих жильцов

Дискуссии о судьбе исторического центра Петербурга становятся все более жаркими, предложения — все смелее. Вероятно, потому, что впервые за последние годы появилось ощущение возможности больших перемен. Снести или сохранить дома? Временно или навсегда выселять жильцов? Тратить государственные или же частные средства? Разместить отели или музеи в трехсотлетних зданиях? Очень важно принять уже какое-то глобальное решение. Потому что времени у «сердца» Петербурга не так уж и много — слишком долго о нем никто по-настоящему не заботился.

Каким будет центр Северной столицы

— проблема —

Виктор Коршенбаум, директор по строительству холдинга RFI, констатирует, что сейчас в Петербурге отсутствуют достаточные проектные, подрядные, технологические мощности, квалифицированные кадры, которые позволили бы произвести реконструкцию зданий дореволюционной постройки исторического центра в полном объеме и в обозримые сроки. Объем значительный, сроки — все сокращаются. Из почти 11 тыс. старинных зданий после революции было реконструировано около 30%, и тем уже требуется новый комплексный капитальный ремонт. «В свое время советской власти понадобилось 30 лет на понимание, что к центру Ленинграда следует найти особый системный подход, и еще 40 лет, чтобы создать специальную инфраструктуру — от НИИ, которые разрабатывали технологии и механизмы для реконструкции, до базы по обучению кадров. В том числе пришлось заняться и созданием особой нормативно-правовой базы — и по расселению старых зданий, и по проектированию, поскольку действующие, например, пожарные нормы не годились для центра Ленинграда. Если бы пришлось выполнять требования СЭС, пожарных и других служб, то половину домов в центре нужно было бы снести, а не реконструировать, но задача была именно в сохранении облика зданий, сохранении их фасадов, чтобы Ленинград оставался Ленинградом. Отмечу, что тогда же было произведено полное техническое обследование этих 11 тыс. домов для выявления очередности их реконструкции. А главное — не было недостатка в финансировании. Сейчас мы сталкиваемся еще и с этой проблемой: ни одному частному инвестору в одиночку нерентабельно расселять дом. Даже если и найдутся один-два таких инвестора, которые придумают какие-то интересные схемы, это не решит проблем всех 11 тыс. зданий. А принимать решения нужно сразу по всему историческому центру», — говорит он.

Дмитрий Бобенчик, архитектор, дизайнер, член Союза дизайне-



Город меняется, и рядом с архитектурными шедеврами прошлого появляются новые здания

ров России, настроен еще пессимистичнее: «На сегодняшний день ни у профессионального сообщества, ни у властей, ни у инвесторов нет четкого понимания, каким должен быть исторический центр города: как в нем жить, работать и отдыхать; что там допустимо делать и что нельзя. Мне могут возразить, что это не так, в ответ я могу показать примеры архитектурной деятельности варварские и кошмарные, но не буду утруждаться; в сети есть соответствующие фильмы, в которых все показано. Многие архитекторы хотели бы работать в центре города по соображениям престижа, только польза от их трудов для города далеко не однозначна. Основная проблема — не мастерство архитектора, а то, что с проектом делает инвестор. Поскольку же нет понимания, сложно говорить о сроках реконструкции центра — сперва нужно договориться все-таки, что там разрешено делать. На мой взгляд, нужен драконский запретительный регламент с уголовной ответственностью за

уничтожение исторической застройки. Меня спрашивали о блокаде подстанции — стоит ли ее превращать в апартаменты, сохраняя фасад, или лучше вообще снести. Я полагаю, что ее не нужно трогать сейчас, тем более никакого апартаменты — консервация и музеефикация до лучших времен или лучших идей. С моей точки зрения, ни генеральное решение, ни великие идеи по отдельным зданиям в ближайшем обозримом будущем не появятся, так как меркантильные сиюминутные интересы лиц, от которых зависит судьба центра, ведут город к тихому уничтожению. Этот процесс удивительно похож на пародонтоз и подобно ему неизлечим».

Валентин Гаврилов, руководитель Творческой архитектурной мастерской В. А. Гаврилова, заслуженный архитектор России, полагает, что отсутствие решений, хотя бы минимального уровня понимания того, в какой критической ситуации находится исторический центр, происходит оттого, что у представителей власти нет элементарных знаний предмета: «Чтобы принимать градостроительные ре-

шения, нужно иметь архитектурное образование. Если бы руководство города, а также все эти так называемые градозащитники хотя бы сдали экзамен по архитектуре, они бы смогли понять, какие в центре допущены градостроительные ошибки, какие здания вписываются в изначальную концепцию, какие — нет. Петербург — запланированный город, он строился с таким учетом, чтобы не одна только небесная линия, но и другие перспективы были видны. Сейчас загромождается набережная Европы — зачем, для чего? У нас же не осталось незастроенных набережных! А кто виноват в том, что новое здание Мариинки значительно вышло за линию застройки со стороны улицы Декабристов, уничтожив пространство между улицей и фасадом? А территория перед Адмиралтейством, обращенная в сторону Невы, не была застроена до 1900 года! В историческом центре нарушен баланс между свободными, открытыми, и занятыми, застроенными пространствами. Как можно говорить о сносе или же сохранении какого-то здания — отдельно от окружающих его зданий, вне контекста улицы, квартала? Не

одна только старина определяет ценность постройки! Если бы Осман не занялся продуманным сносом и грамотной реконструкцией в центре Парижа — не было бы того Парижа, которым гордятся французы». Далеко не факт, что многие специалисты — и тем более городские власти — согласятся на «прореживание застройки», хотя возвращение к первоначальной планировке — это тоже позиция. Тем не менее комитет по градостроительству и архитектуре с вниманием относится к свободным территориям в центре.

Лариса Канунникова, начальник управления ландшафтной архитектуры комитета по градостроительству и архитектуре, рассказывает, что ее ведомство держит магистральный курс на озеленение территорий, будь то сады на крыше или вертикальное озеленение. «Вы помните дворы Невского проспекта, которые отдавались под реконструкцию? Это как раз наша работа. Все бетонные, асфальтовые дворики-колоды мы превратили в зеленые оазисы. Нужно понимать, что в историческом центре города проблемой являются не только старые здания, но и инженерные сети. Когда мы делали пешеходной Малую Садовую, то столкнулись с ситуацией, что дерево там просто не посадить — инженерные сети настолько переплелись между собой, настолько плотно шли! В итоге мы изыскали возможность поставить там кадки. Подчеркну, однако, что в области формирования комплексного пространства в городе мы на сегодня лучшие в России, опережаем даже Москву, в которой на это тратятся большие средства. Последние три года мы получаем национальные премии в области ландшафтной архитектуры, в прошлом году в конкурсе участвовали 74 города! В Петербурге, в единственном городе в стране, есть такой документ, как регламент Невского проспекта как законодательный акт. Сейчас готовится большая программа по формированию береговой линии — не только в центре города, но и дальше, по так называемому «парковому ожерелью». Мы стараемся резервировать береговые территории под создание рекреационных зон — это можно видеть в Петродворцовом

районе. Самое главное, что в рамках формирования тех или иных пространств к нам всегда прислушивается управление застройки. Если участок еще не был выделен под инвестиционный договор, то решение может быть в нашу пользу. Приведу в пример большую территорию, где организован парк «Яблоневый сад», в Невском районе. Там был огромный пустырь, который планировалось передать инвесторам, мы настояли на том, чтобы его включили в будущую рекреационную зону, две недели назад было получено согласие. И это не единичный случай», — рассказывает она.

Означает ли это, что когда центр обновят, там может появиться больше зелени и благоустроенных площадок? Но для этого нужно принять решение, что обновление будет подразумевать, действительно, снос хотя бы какой-то части исторических построек. Сколько на это шансов?

Рафаэль Даянов, руководитель бюро «Литейная часть 91», председатель совета по архитектурному и историческому наследию Санкт-Петербургского союза архитекторов, уверен, что крайне мало: «Уже ведь давно определены правила игры! Есть 73-ФЗ об объектах культурного наследия, есть наш 820-й закон, который охраняет историческое наследие города. Все остальное — от лукавого. При этом, соглашусь, нужно понимать, что если 70 лет не ухаживать за городом, одномоментно привести его в порядок будет невозможно. Конечно, сложностей добавляет не только сами здания, но и городские сети, которые невероятно обветшали. Решение этих проблем — дело не быстрое. Очевидно, что Венецианская хартия по вопросам сохранения и реставрации памятников и достопримечательных мест нуждается в пересмотре. Но даже если говорить о массовой консервации зданий в центре на то время, пока найдутся возможности для их восстановления, в любом случае, за такими зданиями должен быть обеспечен специальный уход. Я об этом говорю постоянно! То же самое относится к обычной эксплуатации — разве у нас моются фасады весной? c19



Здание гостиничного комплекса «Novotel Санкт-Петербург Центр» напоминает римский Колизей и является частью масштабного проекта 2002 года по реконструкции 130-го квартала Центрального района, расположенного в охранной зоне КГИОП. Проект реконструкции осуществила Архитектурная мастерская Мамошина

Цена имени

— авторство —

Стоимость работы архитектора на проекте — вещь сугубо индивидуальная и зависит от сложности проекта и имени архитектора или студии. Гонорар специалистов первой величины может составлять миллионы долларов. Отечественные архитекторы, как правило, обходятся дешевле.

Но в среднем, как говорят эксперты, стоимость проектирования составляет 3,5–10% от цены всего проекта. При этом для отдельных проектов сумма может отличаться как в большую, так и в меньшую сторону. «Стоимость работы зависит как от размера проекта, так и от его сложности. В расчете на удельный метр здания типовой жилой дом, состоящий из нескольких одинаковых секций, может быть в разы дешевле при проектировании по сравнению с небольшим, но уникальным объектом. При этом стоимость работы западных архитекторов может быть как выше (если это звезды, например, хотя не только звездностью имени определяется сумма гонорара), так и сопоставимой со стоимостью работы известной локальной мастерской», — полагает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

«Четких критериев стоимости работы архитектора, в общем, нет. Все

зависит от типа объекта, сложности, места расположения, а также вида услуг архитектора — ведь это может быть как прорисовка контура фасадов в тонких линиях, так и полноценная проработка фасадов здания. Не всегда европейский — значит дорогой», — считает Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Rumpu.

«Архитектор, как и представитель любой профессии, стоит столько, сколько за его услуги готовы платить. Точную стоимость определить сложно, так как финансовые отношения между собой заказчик и архитектор раскрывают с большой неохотой. Можно говорить о диапазоне цен от нескольких десятков до нескольких сотен долларов за метр общей площади объекта», — говорит Оксана Андросова, руководитель архитектурно-дизайнерского отдела бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль», уверена, что в среднем западные архитекторы на 30–40% дороже, чем наши: «Чаще всего западные архитекторы приглашаются на стадию «эскиз». Стадию «проект», тем более стадию «РД» (рабочая документация. — «Б») обычно ведет местная компания. Особенности работы — это разделение этапов: на начальном этапе привлекаются иностранные архитекторы, реализуют следующие стадии проекта отечественные специали-

сты. На самом деле, уже есть достаточно большая база архитекторов, которые хорошо знакомы с нашими местными нормами, тем не менее активная работа в связке или дальнейшая доработка проекта местным архитектором необходима».

По словам Алексея Лулевского, руководителя отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, цена зависит также и от места работы: «Стоимость проектов, реализуемых в столице, существенно отличается от стоимости проектов в провинциальных городах. Как правило, стоимость работы западных архитекторов существенно выше, чем российских, однако многое зависит именно от статуса архитектора: стоимость услуг первоклассных российских архитекторов вполне может сравниться с расценками европейских архитектурных бюро».

«Разница в стоимости работ отечественных и зарубежных архитекторов существует. Несколько лет назад она была большей в пользу иностранцев. Сейчас разрыв снижается, и именитый российский архитектор стоит сопоставимо с западными архитекторами средней руки. Это, однако, неприменимо к «звездному пулу» западных звезд», — говорит Оксана Андросова.

Особая история — это приглашение звезд первой величины. Так, например, Норманн Фостер, которого пытались пригласить для проектирования жилого комплекса на

Крестовском острове, потребовал гонорар в \$10 млн, рассказал «Б» один из участников переговоров. Но вот председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш полагает, что коммерческий успех не слишком интересует известных архитекторов: «Звезды все, что надо, уже доказали. Для них важно место в истории, то есть создание уникального объекта».

Работа с западными архитекторами чаще происходит на этапе формирования архитектурной концепции. «У российских архитекторов недостаток опыта реализации современных объектов, они не обладают знаниями технологий, которые используются в мире. Например, до сих пор сложно найти отечественных специалистов, которые умели бы строить без колонн. Затраты на современную архитектуру однозначно окупаются, западные архитекторы также могут подсказать заказчику, как сэкономить на различных архитектурных и инженерных решениях, увеличить количество полезной и эксплуатируемой площади», — рассказывает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

«Европейцы, в отличие от наших, работают на имя клиента, на его цели и задачи, на то, чтобы с помощью архитектуры объект приобрел дополнительную ценность, которую впоследствии заказчик сможет монетизировать. c18