



ЛИЧНЫЙ ЗАМОК СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ

Покупка замка под реконструкцию — верный шаг, чтобы получить имение своей мечты. К сделке стоит подойти ответственно. Знание регламента строительных работ в исторических объектах, экспертиза здания, замковый девелопер и в среднем €500 расходов на каждый квадратный метр помогут достичь желаемого. О сюрпризах, с которыми могут столкнуться даже подготовленные покупатели, рассказала сооснователь World Castles Development НАТАЛИЯ МАКОВИК.

— Сколько всего исторических объектов в Европе и в каком они состоянии?

— Вообще, на Старом континенте до наших дней дожили около 300 тыс. крупных объектов исторической недвижимости. Из них примерно 20 тыс. замков, крепостей, дворцов, монастырей, больших усадеб нуждаются в восстановлении. Это погибающие памятники архитектуры, которые могут исчезнуть с карты Европы еще при нашей с вами жизни. Поэтому наша команда ведет Красную книгу исчезающих замков. Когда я только задумалась о «замковом девелопменте», то была уверена, что моя работа будет состоять из поиска памятников на аукционах и их качественного косметического ремонта. Я начала ездить по замкам, и оказалось, что во многие опасно входить без строительной каски: протекающие крыши, нарушенная статика, разбитые окна. Почему так происходит? Замки погибают из-за того, что преемственность права собственности прерывается. Скажем, на территории Чехии, Польши, Словакии, Венгрии, Восточной Германии замки были конфискованы в 1945–1948 годах, чтобы стереть память об аристократах — бывших владельцах. В старинных поместьях размещали войска, колхозы, склады. Прошло полвека, и теперь, к примеру, в Чехии из 2125 замков и крепостей 80% находятся на грани исчезновения.

— Где больше всего разрушенных замков и с чем это связано?

— В бывшем соцлагере больше всего разрушенных замков. Много в Италии, особенно в сейсмических регионах. Традиционные причины забвения — пожары, наводнения, некоторые замки были разрушены во время бомбежек Второй мировой войны и так и не были восстановлены. Есть замки в Великобритании — у их владельцев просто нет денег на содержание. В Швейцарии, Голландии, Бельгии с памятниками все хорошо. Во Франции меньше разрушенных замков благодаря поддержке энтузиастов. Например, организация «Д'Артаньяны», которая скупает и реставрирует замки за счет пожертвований. За три года «Д'Артаньяны» выкупили три замка, сейчас готовится сделка для четвертого объекта. Один из жертвователей — президент Франции Эммануэль Макрон. Его участие прекрасно иллюстрирует отношение властей к культурному наследию. В результате из 1,7 тыс. шато, выставленных на продажу, лишь 2% являются руинами. В Чехии таких «Д'Артаньянов» понадобится в 50 раз больше, чтобы работа стала заметна. Но это и хорошо, есть где развернуться замковому девелопменту.

— Расскажите о регламенте ремонтных работ: например, можно ли устанавливать в замке кондиционеры, менять проводку, проводить газ? Что запрещено делать?

— Реставрация замка возможна только с наличием строительного разрешения. Получают его, как и в обычных девелоперских проектах, в градостроительном отделе муниципалитета. Дополнительно необходимо получить одобрение от национального управления памятниками. Первое правило при реставрации — не нарушать внешний вид замка. Это значит, что нельзя возводить пристройки, вырезать французские окна, достраивать этажи. Второе правило — найти максимум исторических деталей, таких как росписи, фрески, кассеты, и заставить все это работать. Чем больше «старинности» в здании, тем оно дороже на рынке. По смыслу замковый девелопмент очень похож на охоту за антиквариатом на блошиных рынках. Я ежедневно наезжаю сотни километров, чтобы среди унылых развалин найти сокровище. Часто владельцы замков сами не понимают, чем так ценны их руины. В такие моменты начинается детективная работа в архивах. Поэтому имеет смысл обращаться к замковому девелоперу — он знает, как, не разрушая старинный облик, увеличить коммерческие площади, превратить руину в прибыльный бизнес, а также повысить рыночную стоимость недвижимости.

Что касается кондиционеров, канализации и прочего — да, все возможно. Если сильно упростить принцип, то, если вам надо проложить канализационную трубу, вы аккуратно снимаете паркет, кладете трубу и возвращаете паркет на место. То же самое делаете со стенами. Это сложно, дорого, но оно того стоит. В одном из проектов, в замке Митровиц, мы столкнулись с проблемой: под слоем побелки во всех покоех скрывались росписи эпохи Ренессанс. Из-за этого пришлось полностью переделывать строительный проект: вы ведь не можете установить душевую кабину и выложить плиткой стену, нарушив рисунок. Поэтому часть стены обложили стеклом, а душ оборудовали в мобильной кабинке. Обыватель не увидит разницу, даже удивится неожиданной дизайнерской планировке. Да, при ремонте замка надо быть готовым к неожиданным решениям.

— Где в Европе самые строгие требования к реконструкции исторических объектов?

— В Великобритании. Но в то же время британские чиновники наиболее продвинуты, они всегда поддерживают прогрессивные проекты с использованием современной архитектуры. Никакого законодательства по охране памятников нет в Княжестве Лихтенштейн, но там всего три замка. Неожиданное законодательство во Франции. Там девять из десяти замков вообще не имеют статуса

памятников, то есть со своим шато можно делать что угодно.

— На какую сумму дополнительных расходов рассчитывать покупателю замка, требующего реконструкции?

— Замок можно купить и за €100 тыс. Чем дешевле, тем больше денег придется вложить в его реконструкцию. В 2017 году я купила шато Шларафия за 0,25 евроцента. Но по условиям сделки предстояло перевезти здание на другой участок. Это удовольствие не из дешевых. Другой пример — Шато-Мот-Шандень в долине Луары. Это руина без крыши, дверей и окон, замок сгорел в 1932 году. Мы купили его за €565 тыс. Чтобы открыть там музей, нужно €2 млн, а чтобы запустить 5-звездный отель — €16 млн. Вообще считается, что стоимость кубометра восстановительных работ составляет €500, это без отделки.

— Насколько точно можно оценить бюджет реконструкции в момент покупки замка? Или сюрпризы в дальнейшем неизбежны?

— Для того чтобы составить бюджет, необходимо провести экспертизу всех помещений, она может стоить от €10 тыс. до €100 тыс. Затем подготовить строительный проект, и уже тогда будет ясна смета. Замки — это очень сложная недвижимость, поэтому я рекомендую еще до покупки плотно пообщаться с местными чиновниками из комитета по охране памятников. Они хотя бы могут предположить, что и где может скрываться. Помню, мы вели переговоры по покупке замка Буштеград. На осмотр приехали дамы-чиновницы, и одна меня предупредила, что есть подозрения о наличии где-то там в глубине двора городища седьмого столетия. А значит, нам придется за свой счет провести археологические раскопки. И если вдруг что-то там найдут, то нам придется все раскопать и законсервировать — а это означало бы дополнительных два года работ и плюс миллион-другой евро расходов.

— На рынке обычной жилой недвижимости ремонт увеличивает стоимость объекта не только на сумму

расходов на него, включается еще так называемая комиссия за усиления. Получится ли сэкономить, если купить замок, требующий ремонта, частичного восстановления, по сравнению с покупкой готового в нужном состоянии?

— Представьте, что вы планируете открыть сеть сказочных замков-отелей для семей с маленькими детьми. И вы понимаете, что вам нужно минимум 30 номеров, несколько больших залов для детских уголков, небольшой бассейн и парк, обнесенный забором. Каков шанс найти именно такой уже готовый замок? Он ничтожен. Проще найти развалину, из которой можно построить то, что вам нужно. К тому же с красивой легендой, которая привлечет внимание аудитории.

— Расскажите о личном вызове: какой замок вы бы хотели восстановить и почему?

— Я хочу открыть 6-звездный отель в замке Гутенберг в Княжестве Лихтенштейн. Это будет апогеем моей карьеры. Сейчас у меня планы в Греции, я разыскиваю руины недалеко от горы Олимп. Очень хочу найти что-то связанное с греческой мифологией. Третий проект расположен в Чехии. Я случайно наткнулась на остатки храма, возведеного Карлом Четвертым, главой Священной Римской Империи, в 1357 году. Император вместе с папой римским по какой-то причине решили, что именно в этом месте необходимо возвести самую крупную в Европе церковь для второго пришествия. И возвели. Через 200 лет храм разрушили гуситы, а впоследствии Лихтенштейны построили здесь замок с поместьем. Мне кажется, это такое мистическое место, скрывающее много тайн. Моя главная мечта — разработать механизм, как с помощью современных технологий уменьшить расходы по восстановлению и содержанию замков. Я жду, когда Илон Маск догадается, что его солнечные батареи в виде черепицы надо устанавливать на крыши замков. Ведь это огромная проблема — на замки нельзя устанавливать стандартные батареи, так как они меняют внешний облик крыши. А вот в виде черепицы — почему бы и нет?

— Что скажете тем, кто готовится к покупке замка?

— Просто кучи денег — мало. Надо быть состоявшимся и состоятельным. Готовность работать с историческими замками — это покорность и ответственность, потому что вы получаете не просто стройку. Вы работаете с историческим наследием, восстанавливая его не для себя, а для следующих поколений.

