N S Р НЕДВИЖИМОСТ И СТРОИТЕЛЬСТ

ь Offline и online встречи в Дискуссионном клубе NSP

# «Развивать, строить и не бояться!»

#### круглый стол

ПОДГОТОВИЛА **Евгения ИВАНОВА** jivanova@inbox.ru

#### УЧАСТНИКИ ДИСКУССИИ



# Владимир Григорьев специальный представитель

губернатора (администрация губернатора Санкт-Петербурга)



#### Никита Явейн руководитель архитектурной

мастерской «Студия 44»



#### Сергей Орешкин

руководитель архитектурного бюро «А.Лен»



#### Татьяна Бровкина

руководитель архитектурной группы ГК «Глобал ЭМ»



#### Иван Архипов

директор по развитию ГК «Балтийская коммерция»



## Сергей Софронов

коммерческий директор Петербургской строительной компании



### Михаил Гущин

заместитель вице-президента Группы RBI



#### Андрей Косарев

генеральный директор Colliers, Санкт-Петербург



#### Игорь Кокорев

руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg



#### Юрий Зарецкий

генеральный директор PETERLAND



#### Валентин Заставленко

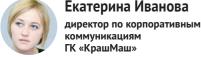
вице-президент ГК Springald



#### Владимир Федоров директор по продажам ОФПК Richness Realty



# Антон Козуб собственник AH PrimeEstate





## Татьяна Новицкая

генеральный директор ООО «ГородЪ»

#### **МОДЕРАТОР**



Дмитрий Синочкин шеф-редактор газеты «Недвижимость и строительство Петербурга»



Новостройка в историческом центре – редкая возможность получить квартиру или апартамент XXI века в атмосфере Петербурга века XIX. Такие проекты были и остаются штучными. Они всегда – вызов для девелопера: место и окружение задают высокую планку. Как строить в центральных районах, чтобы – в хорошем смысле – «попасть в историю»? Допустимы ли в историческом центре яркие архитектурные решения? Как не обидеть горожан, которые и без того имеют много поводов обижаться? Может, спокойнее свести новые проекты к стилизации под прошлые эпохи? Этим непростым вопросам была посвящена первая в этом году дискуссия

#### дмитрий синочкин:

Для начала — несколько важных цифр. В «кризисном» 2020 году в итогах по вводу жилья в Петербурге в графе «реконструкция» значились: три дома, почти 500 квартир, около 40 000 квартных метров. В 2021 году: один дом, 13 квартир, 800 «квадратов». В 50 раз меньше. Это резкий спад интереса к центру?

в рамках нашего проекта «Новая жизнь старого центра».

Однако. По расчетам компаний Rusland SP и ГК «СК ПСП», в 2020 году девелоперы купили три объекта под реконструкцию, 24 000 кв. м. А в 2021 году — 13 объектов, 74 000 «квадратов». Рост в три раза! Может, это перелом негативной тенденции? Давайте эти цифры держать в поле зрения, пока будем рассуждать о прекрасном.

Итак, ключевые вопросы для сегодняшней дискуссии. Какая архитектура уместна для центра Петербурга — что не стоит строить, чтобы не плодить градостроительные ошибки? Когда закончатся земельные участки под проекты в центре? Есть ли шанс договориться с градозащитниками и нужно ли это делать?

#### ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВ:

Я категорически считаю, что неправильно но называть что-то построенное — градостроительными ошибками, поскольку нет критериев того, что можно считать «ошибкой». Как учит нас история, оценку архитектурных произведений и градостроительных решений можно дать лишь спустя время. Современникам, как правило, не нравится многое из того, что нравится потомкам, современникам часто вообще в принципе ничего не нравится. А у нас ситуация в обществе своеобразная, много проектов незаслуженно вызывает критику сограждан. Многое зависит от человеческих пристрастий, от образования, иногда даже конъюнктуры.

Есть достаточно расхожее понятие, что центры городов являются самыми дорогими с точки зрения стоимости земли. Однако у нас ситуация выглядит несколько иначе, поскольку стоимость земли в коммерческом смысле определяется,

исходя из того, сколько на ней можно возвести «улучшений». Хотя порой то, что строят наши соотечественники, «улучшениями» уж точно назвать нельзя. И все же: стоимость земли определяется тем, что на ней можно возвести или какую можно извлечь прибыль. И поскольку прибыль при строительстве в центре не всегда извлекается очевидно, то и стоимость земли недостаточно пиковая.

Интересно было бы понять, какую цель преследуют градозащитники. Чтобы понять, что мы защищаем, надо определить предмет. Мы зашищаем город, но город — не совокупность зданий, это живой организм, это люди, социальные процессы, в конце концов - перспективы развития. Правильная градозащита должна защищать город в целом. Примеров много, они набили оскомину — и по поводу выдающихся зданий, вызывавших критику современников, и по поводу снесенных, на месте которых возникли другие, которыми мы сейчас гордимся Это извечная тема: твари мы дрожащие или пра во имеем (я говорю про архитекторов) строить в центре. По мнению некоторых градозащитников, мы то ли не воспитаны, то ли не образованы, то ли не доросли.

Чтобы понять, как строить в центре, нужно понять, что строить. Для это нужна градостроительная концепция. Будет вымываться оттуда жилья или, наоборот, это будет больше селитебная территория? Что делать с местами приложения труда? Как увязывать разные функции, как решать вопросы транспорта и комфорта проживания людей? Конечно, можно восторгаться красотами Петербурга, но, если тебе приходится с больной ногой тащиться без лифта на последний этаж, в мансарду, если в твоей квартире никогда не бывает солнца — это требует некоего решения.

Выходом может стать создание для центра отдельных градостроительных нормативов. Сейчас, к сожалению, законодательство не позволяет иметь нашему городу особые нормы. Мы давали предложения, пока этот процесс не пришел к логическому завершению.

#### ДМИТРИЙ СИНОЧКИН:

Вам лично какие-то проекты в центре нравятся?

#### ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВ:

Это провокационный вопрос. Я глубоко убежден, что город должен прирастать современными зданиями. Мне нравится многое из того, что не построено. Если бы был построен Маринский театр по проекту Доминика Перро, если бы был возведен театр Эйфмана по проекту ван Беркеля — это было бы градостроительное событие для Петербурга. К сожалению, не вышло.

#### ИВАН АРХИПОВ:

Правильно сказано, что земли в городе больше не будет, она заканчивается, через некоторое время закончится вся. Можно ли строить в центре? Безусловно, но это накладывает и на девелопера, и на проектировщика массу серьезных ограничений. Надо вписаться в эту среду. Неправильно, если новый дом выглядит, как золотой зуб в белом рту. Он должен быть гармоничен, чтобы через некоторое время складывалось впечатление, что он всю жизнь здесь стоял. Каждый проект в историческом центре — сложный, мучительный процесс, связанный с уймой ограничений и большой ответственностью.

#### ДМИТРИЙ СИНОЧКИН:

Новый объект должен быть «уместным». Значит, только стилизация?

#### ИВАН АРХИПОВ:

Мы в этих вопросах доверяем профессионалам. У нас много людей, которые должны контролировать и определять, что уместно. КГА, КГИОП, архитектурное сообщество — они профессионалы. Конечно, мнение девелопера

Продолжение на стр. 4

тоже важно, мы можем что-то предлагать. Гдето полная стилизация, где-то дома отличаются, и сразу видно, что это свежая постройка. Каждый случай индивидуален.

#### НИКИТА ЯВЕЙН:

Я бы тоже советовал аккуратно использовать слово «ошибки», но, наверное, ошибки бывают. Понятно, когда они возникают: когда та плотность, которую пробивает архитектор совместно с заказчиком, превышает реальную возможность места. Прежде всего, режут высоту, нарушают масштаб. Плюс отсутствие элементарного уровня архитектурного проектирования.

По поводу уменьшения объемов реконструкции — думаю, сегодня реконструировать что-то в правовом поле без каких-то фокусов, без полуобмана, причем с честными намерениями, — невозможно. У нас все нормы выстроены под новое строительство, под микрорайоны за городом. Реконструкция в принципе не подразумевается нашими градостроительными нормативами.

Градозащитники бывают разными. Есть четко настроенные на конфликт. С ними нельзя быть хорошими. Есть огромный слой заинтересованных людей, многие из которых — истинные профессионалы. Если они начинают не одобрять то, что я сделал, для меня это сигнал. Экспертное градостроительное сообщество, как бы плохо к нему ни относились многие архитекторы, имеет право на высказывание, оно заработало это своими делами, публикациями, исследованиями и пр.

Самая большая беда в том, что в цену земли заложена максимальная плотность того, что можно построить на ней. Это беда реального капитализма, не только у нас, но и на Западе, и где угодно. Этот круг надо разрывать только одним способом: чтобы все понимали, что на этой земле можно построить относительно немного. Для этого приходится делать более строгое нормирование, другого пути нет.

#### дмитрий синочкин:

По поводу градостроительных ошибок. Много лет назад элитное жилье стоило по 100 тыс. рублей за «квадрат», и тогда мы получили условный «Монблан» на Выборгской набережной. Не думаю, что кто-то считает этот ЖК градостроительным достижением, тут как раз сложился консенсус. Но теперь-то, при цене 450 тыс. рублей за «квадрат», права на «Монблан» у нас больше нет! Аргументы, что девелопер диктует и экономика проекта определяет планировочные решения, больше не работают. Более чем достойная цена предусматривает достойную архитектуру, разве не так?

#### МИХАИЛ ГУЩИН:

Наш подход основан на том, что проекты не должны противоречить окружению. У нас есть иногда желание построить что-то совершенно необычное, что будет выбиваться из контекста, но Петербург диктует определенные правила. Мы стараемся, чтобы новые проекты хотя бы не ухудшали среду, а лучше всего - украшали. Мы берем тех архитекторов, которые могут это сделать, не экономим на проектах, стараемся, чтобы они были максимально интересными и красивыми. И «Болконский», и «Созидатели», на мой взгляд, хорошо вписались в историческую застройку. В проекте «Созидатели» у нас есть воссозданная часть. Она, кстати, пользуется спросом у клиентов люди хотят купить жилье в новом здании, которое воссоздано в том виде, в котором оно су-. ществовало в начале XX века

Конечно, для центра Петербурга нужны отдельные правила. «Нулевые циклы» сейчас крайне сложные и, по нашему опыту, могут составлять до 30-40% всей себестоимости проекта. Это связано в том числе с новыми нормативами по осадкам ближайших зданий.

Центр надо развивать. Мы видим в Европе города, в которых развитие прекратилось. Как только туристический поток перестает быть активным, они приходят в упадок. Петербург — второй город страны. Усилия девелоперского, градостроительного, архитектурного сообщества могут привести к тому, что он станет первым хотя бы по уровню жизни. Нужны совместные усилия по развитию исторического центра. Появление нормальных сформированных кластеров - не стихийных, как улица Рубинштейна - может дать этот импульс. Я говорю о «Красном треугольнике», о территории вдоль Обводного канала, отдельных локациях Петроградского района. Они требуют грамотного, вдумчивого развития.

#### ДМИТРИЙ СИНОЧКИН:

Компания Springald занимается подготовкой площадок. Больше или меньше редевелопмента становится в центре?

#### ВАЛЕНТИН ЗАСТАВЛЕНКО:

К сожалению, работы в центре стало гораздо меньше. Это связано с проблемами, которые существуют в разрешительной и проектной части. И законодательная база се-

годня не всегда позволяет превратить объекты если не в мечту, то в зону нормального существования социума. Мы не только демонтажная компания, которую многие называют разрушителями. Мы себя считаем созидателями, компанией, которая отрабатывает немалую долю работ как проектных, так и изыскательских. Это целый пул подготовительных работ — от проверки окружающей застройки до некоторых сложных моментов строительства В центре города есть ряд проблем, начиная внутридворовой застройки, с грунтов, с того, на чем стоят наши здания... Работа в центре всегда связана с определенными инженерными сложностями.

#### ТАТЬЯНА НОВИЦКАЯ:

Давайте, говоря о строительстве в центре, не забывать, что существует 820-й закон о зонах охраны, есть определенная судебная практика, которая выявляет его несовершенства. Постоянно происходят изменения, 820-й закон меняется примерно раз в два года, это не позволяет девелоперам развиваться. Начинать проект приходится в одних условиях, продолжать в других, завершать в третьих. Есть приказ Минкульта об историческом поселении, который также накладывает определенные ограничения. У нас очень сложное и к тому же изменчивое законодательство в области охраны памятников, это накладывает огромные ограничения на новое строительство в центре.

#### СЕРГЕЙ СОФРОНОВ:

Вопрос об уместной или неуместной архитектуре в центре города, на мой взгляд, сейчас стоит не так уж остро. В Петербурге есть известные архитекторы, которые делают достойный продукт. Мы положительно оцениваем опыт проведения градостроительных комиссий, где профессиональное архитектурное сообщество оценивает проекты, отправляет их на доработку или соглашается с предложенными решениями. На наш взгляд, риск серьезных градостроительных ошибок сейчас сведен практически к нулю. Более важен другой вопрос: не что строить в историческом центре, а как строить.

Наш проект «Северная корона», безусловно, не будет смотреться как золотой зуб в белоснежной улыбке. Он дополнит сложившийся облик Петроградской стороны, это архитектура с элементами северного модерна. И, как говорили другие спикеры, когда это построится, то будет выглядеть так, как будто всегда здесь стояло.

Но архитектура тоже должна развиваться. Невозможно тиражировать одинаковые дома в исторической локации, заполнять пустые пространства такими же зданиями, которые стоят на соседних участках. Предпочтения потребителей и современные технологии строительства тоже не стоят на месте.

Город должен быть комфортен для его жителей. Важны общественные пространства, которые нужно создавать при поддержке города. Девелоперу, как правило, не под силу освоить такие масштабные проекты, как в «Новой Голландии» или у Тучкова буяна.

#### дмитрий синочкин:

Какие новые проекты в центре вам нравится? Не как девелоперу, а как жителю города?

#### СЕРГЕЙ СОФРОНОВ:

Безусловно, мне нравится то, что делает уважаемая Группа RBI. Их проект Futurist на Левашовском проспекте прекрасен в своей выдержанной, строгой архитектуре. К сожалению, в историческом центре очень мало сейчас чего строится, серьезные проекты можно пересчитать на пальцах одной руки.

#### СЕРГЕЙ ОРЕШКИН:

Если сравнивать нашу ситуацию с тем, что происходит в городах со схожей историей в Европе или Америке, можно констатировать, что мы лидеры по количеству работ в историческом центре в ключе стилизации, историцизма, неоклассицизма. Две страны сегодня это используют — Россия и США. Петербург, наверное, мировой лидер по стилизации. Город не принимает новаторские эксперименты. Примеров для анализа уже достаточно. На моей памяти, одно время отвергались стеклянные фасады и был поставлен черный крест на работе со стеклом в центре города.

В Дании, Голландии, Германии вы почти не найдете примеров историцизма в исторической застройке. Может быть, их спасает обилие кирпича, и поэтому современная кирпичная архитектура, которая приходит в центр, выглядит органично. В Петербурге тоже есть подвижки: проектов становится меньше, зато им уделяют больше внимания. Стало проще разговаривать с девелоперами, они стали больше слушать архитекторов. Раньше это был односторонний диктат.

Мы все время говорим, что ресурс (земля) кончается. Это не так. Город живет, меняются люди, меняется экономика. Пустырей меньше, но если посмотреть на «серый пояс», процент не вовлеченных в процесс строительства земель огромен. Хотя – да, они все тяжелые, сложные, с обременениями.

#### ТАТЬЯНА БРОВКИНА:

Если мы рассматриваем центр города как совокупность объектов культурного наследия, мы можем ставить себе единственную задачу: сохранить все, что построено до нас. Но тогда мы вынуждены игнорировать то, что на территории центра ведется активный бизнес и проживают сотни тысяч людей. Нужно искать баланс между сохранением и развитием. Сложный вопрос: как быть, если сохранять уже нечего, все исторические строения на участке утрачены. В таком случае есть два варианта. Первый — это псевдоисторическое здание, в некотором смысле «подделка» под архитектуру прошлых веков. Второй - современное здание, отвечающее правилам формирования градостроительной структуры исторического центра.

Возведение псевдоисторических зданий — это попытка создать иллюзию того, что утрачено, в некотором смысле — создатые декораций. Наши предшественники — создатели исторических сооружений в центре города — поступали иначе. Именно поэтому сейчас у нас есть прекрасные примеры разнообразных стилистических решений характерные для разных исторических эпох. Мы смотрим на здание на Петроградской, фасад которого оформлен в стиле модерн, и связываем его постройку с началом XX века. Не вполне понятно, как псевдоисторические здания, построенные в начале XXI века, будут идентифицированы нашими потомками.

На мой взгляд, второй вариант - более честное и осознанное решение. Например, жилой комплекс на 10-й Советской улице идеально вписывается в контекст, не вызывает никакого отторжения. Офисное здание на Арсенальной набережной тоже потрясающе вписано в сложившуюся застройку, в то же время это современный объект, выполненный с применением новейших фасадных систем. Третий пример - здание в Ковенском переулке, рядом с католическим храмом Лурдской Богоматери. Храм постройки начала XX века имеет черты романского стиля и формирует вместе с современным зданием XXI века единую миниатюрную площадь. Различия контрастны и подчеркнуты, но это противоречие не разрушает сложившуюся среду исторического центра, а только усиливает интригу, создавая диалог между прошлым и настоящим.

#### дмитрий синочкин:

Попробуем немного «приземлить» архитектуру. Что происходит с участками под новое строительство в центре Петербурга?

#### АНДРЕЙ КОСАРЕВ:

На территории четырех центральных районов - Василеостровский, Центральный, Адмиралтейский и Петроградский за прошлый год было приобретено 50 га для строительства жилья и апартаментов. Это в два с половиной раза больше, чем в 2020 году, и в пять раз больше, чем в 2019-м. И это все несмотря на риски, ужесточения и обременения. С 2019 года средний чек покупки вырос на 30% При этом стоимость жилья увеличилась более существенно. Средний размер надела остается в диапазоне 1-3 га. Это важный индикатор, который показывает, что рентабельность не пострадала из-за роста стоимости земли: участки дорожали, но не такими темпами, как квартиры и апартаменты.

За 2021 год девелоперы приобрели 20 зданий площадью более 100 тыс. кв. м в центральных районах для реконструкции под апартаменты, гостиницы, МФК. Большую долю составят апартаменты.

Так что не все так плачевно на земельном рынке, как иногда любят говорить, и с реконструкцией не все так печально. Все больше девелоперов, которые любят и умеют работать в центре, и реконструировать в том числе. Рынок растет, проекты появляются, новые застроищики приходят в этот сегмент. Рост цен на жилье и апартаменты способствует покупкам более сложных активов, в том числе под реконструкцию, с серьезными ограничениями и обременениями. Раньше рентабельность не позволяла, а сейчас дельта по стоимости перекрывает вложения и делает возможным потратить больше на решение тех вопросов, которые раньше были неподъемными с точки зрения экономики проектов. Растет платежеспособный спрос на жилье в Петербурге, качественный продукт в центральных локациях востребован даже по высоким ценам, но именно качественный продукт, а не «бетонометры».

#### ЮРИЙ ЗАРЕЦКИЙ:

В самом центре площадок под строительство очень мало, и основной тренд в том, что девелоперы берут под реконструкцию промзоны, бывшие заводы, депрессивные территории. Один из последних примеров — Матисов остров, где будут проводить редевелопмент. По нашим данным, за последние два года

в центре было освоено около 20 га, запущено 11 крупных проектов, построено более 400 тыс. кв. м жилья.

#### ДМИТРИЙ СИНОЧКИН:

Можно ли сравнить привлекательность для инвесторов реконструкции и нового строительства при прочих равных?

#### ИГОРЬ КОКОРЕВ:

Как обычно, «при прочих равных» — недостижимое для рынка понятие. Реконструкция — это, как правило, существенные ограничения: планировочные, по созданию паркинга, по организации лифтов и работе с капитальными стенами и пр. Конечно, при выборе между реконструкцией и сносом с новым строительством, пусть даже с воссозданием исторических фасадов, девелоперы выберут новое строительство. Если мы говорим про городскую среду и архитектуру как самостоятельную ценность, в некоторых случаях воссоздание фасада является вполне оправданным.

#### АНТОН КОЗУБ:

Исторические постройки, как правило, находятся в неудовлетворительном состоянии и девелоперам вообще неинтересны — заморочек очень много, коммерческого выхлопа мало. По факту девелопер приходит на участок от гектара и строит там, в основном, «коробки».

Центр очень разнородный — есть та часть, где очень комфортно жить, а есть локации с существенными проблемами. И в первом случае чаще строится жилье, а во втором — апартаменты. Подходы совершенно разные. Когда речь о жилье, при текущих ценах мы имеем возможность сделать что-то уникальное для тех людей, которые готовы потратить на это серьезные деньги. Как только мы приходим на участок под апартаменты, сразу упираемся в окупаемость. Нужно урезать затраты, может пострадать качество...

#### ЕКАТЕРИНА ИВАНОВА:

Хотела бы поспорить с тем, что девело-перы при наличии выбора предпочитают «снос с воссозданием». Тренд меняется, спрос на объекты «с историей» растет. Это частично связано с модным направлением ESG. Для покупателя становится важна не только стоимость жилья, но и зеленые технологии, а также социальная роль, которую это здание несет. Оживление промышленного района, спасение или максимально точное воссоздание исторического здания - аспекты, которые будут все больше работать на добавочную стоимость продукта. В Петербурге этого меньше, чем в Москве, но мы видим среди петербургских девелоперов спрос на работу с такими проектами. В нашем портфеле находятся сложные проекты, где, например, сохраняются фасадные стены, когда это даже не обязательно. Или предусмотрен перенос зданий. Это хорошая тенденция. Полагаю, это скажется и на регулировании.

К вопросу о градозащитниках: хотелось бы отметить, что европейские градозащитные организации непохожи на наши. Они состоят из экспертов с соответствующим образованием, занимаются мониторингом состояния объектов, они финансируются и бизнесом, и государством, и грантами. Это большая экспертная структура, которая может позволить себе диалог с застройщиками, пропаганду концепций развития и частично даже — финансирование реконструкции. Мне бы очень хотелось, чтобы у нас градозащита существовала в виде такого института.

#### ВЛАДИМИР ФЕДОРОВ:

Мы забываем о том, что все определя-ется спросом. За что готов платить покупатель сегодня? Клиенты голосуют за новые дома. Пример с Ковенским переулком: Ковенский, 5, дом, построенный по проекту Евгения Герасимова, цена - почти 600 тыс. рублей за кв. м. И дом Бубыря (доходный дом Визлер) на Ковенском, 23 — 160 тыс. рублей за «квадрат». Все-таки архитектура Герасимова побеждает. Наверное, все будут искать компромисс, и в итоге мы к нему придем. Хорошего платежеспособного заказчика не удивить компромиссным решением: если строить, то строить что-то выдающееся и ценное. А у нас все начинается с того, сколько с участка может выйти площадей. Кроме того, не надо забывать, что мы пока живем очень бедно. За хорошую архитектуру надо платить, а мы не всегда к этому готовы.

#### ДМИТРИЙ СИНОЧКИН:

Опасаясь сделать нечто неуместное, мы обрекаем себя на застой. Но ошибки простительны или даже оправданны, если они обусловлены стремлением к прекрасному. А не к прибыли... Давайте подводить итоги. Вопрос к участникам дискуссии. Каким вы видите в пределах центра соотношение исторических зданий (включая реконструкцию) и новых построек? Какая пропорция представляется вам оптимальной?

#### ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВ:

Девелопмент — это развитие. Сейчас, к сожалению, весь девелопмент сводится к тому, чтобы с максимальной плотностью застроить все, что только можно и нельзя, включая стадионы, и только жильем. Вот все наше развитие сегодня. Давайте говорить об этом.

#### ИВАН АРХИПОВ:

Для новых решений есть возможные места, и больше их не станет. Остальное регулируется действующим законодательством. Поэтому соотношение новых проектов и реконструкции я бы оценил в 15% на 85%. Но абсолютно правильно затронута проблема: то, что было хорошо в начале XX века, современным условиям не отвечает, и покупать это никто не будет. Скорее всего, будут оставаться стены, а наполнение будет современным. Хотя сейчас законодательство к этому не готово.

#### СЕРГЕЙ СОФРОНОВ:

Расчет таких пропорций – из области теории. Законодательные ограничения не дают застроить весь исторический центр новоделом, это хорошо. Но в то же время это не дает стартовать обширной программе реконструкции. Девелоперская компания — коммерческая организация, нацеленная в первую очередь на извлечение прибыли. Девелоперу экономически нецелесообразно брать эти проекты, воссоздавать их в первоначальном виде, возможно, воссоздавать интерьеры и приспосабливать их для современного использования. Это не найдет своего покупателя.

Как горожанину мне бы не хотелось, чтобы исторический центр визуально изменился и в нем появились проекты, которые вызывают откровенный диссонанс, как это было в 1990-е годы и начале 2000-х, когда они появлялись в знаковых местах из стекла и бетона.

#### СЕРГЕЙ ОРЕШКИН:

Было бы здорово, если бы все непонятные сооружения в центре города — ангары, инженерные сооружения — вовлекли бы в оборот. Для меня как для горожанина в идеале было бы максимальное вовлечение в реконструкцию старых домов с новым содержанием, планировками.

#### ТАТЬЯНА БРОВКИНА:

Все-таки исторический центр — это памятники, памятники разных эпох, это наследие. Нельзя все снести подчистую, мы этого не хотим, это ненормально. Но новое тоже должно быть. Если старое утрачено капитально и ничего нельзя восстановить, то тут уже должно быть современное здание.

#### АНДРЕЙ КОСАРЕВ:

В перспективе до 2026 года доля девелоперов, ведущих реконструкцию, вырастет примерно в четыре раза. В состав более крупных проектов будут попадать исторические здания и здания-памятники,

VILE

которые проходят реконструкцию. Это будет не самоцелью для девелоперов, но необходимым условием. Кстати, в офисном сегменте экономика реконструкции уже давно более привлекательна, чем новое строительстве. В жилье пока еще по-другому, но это может поменяться.

#### ТАТЬЯНА НОВИЦКАЯ:

В центре очень мало свободных участков. Если будут внесены определенные изменения в 820-й закон, возможно, станет проще рассматривать внутридворовые флигели, которые использовались утилитарно и которые очень сложно приспособить для современной комфортной жизни.

#### ЮРИЙ ЗАРЕЦКИЙ:

Критерий должен быть другим — надо строить в центре так, чтобы не снижалась комфортность проживания. При новом строительстве в историческом центре нужно, чтобы комфортность только повышалась, а не снижалась, чтобы плотность населения, транспортная и социальная нагрузка не увеличивалась. И за этим должны следить не девелоперы, у них другие цели, но администрация.

#### ИГОРЬ КОКОРЕВ:

Доля реконструкции будет расти, в том числе благодаря сегментам более доступного жилья, апартаментов, отчасти офисов. Устоявшееся соотношение вырабатывалось достаточно долгое время и является результатом определенного консенсуса.

#### АНТОН КОЗУБ:

На Петроградке все реновируемые промышленные зоны будут застраиваться новыми домами, ждать воссоздания облика Петербурга там не стоит. Очень бы хотелось, но этого никто не будет делать. Мне бы хотелось, чтобы в исторической части Василеостровского района, в Центральном и в исторической части Адмиралтейского района к небольшим домам, которые стоят разрушенными, приходил девелопер, несмотря на небольшие объемы. Для горожан важно, чтобы эти маленькие, давно заброшенные постройки становились красивее. Но это никому сейчас с точки зрения денег неинтересно

#### ВЛАДИМИР ФЕДОРОВ:

В моем понимании, должно быть больше домов, которые отражают эпоху. Почему не делать четкую реконструкцию, не приспосабливать, не сносить очевидно плохие, некачественные постройки, тем более — флигели с коммуналками? Никогда не дойдут руки до расселения коммуналок, пока не будут приняты жесткие меры. Надо этот вопрос решить правильно с точки зрения интересов людей. Давайте не бояться доверять друг другу, архитекторам, девелоперам. Развивать, строить и

#### **МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ**

# Дмитрий ИЛЬИНСКИЙ директор по развитию ГК «Еврострой»:

Архитектура может быть любой, но не бездарной. А вот с этим явные проблемы. Все мы помним пресловутый список «градостроительных ошибок».

Петербург – это город ансамблей, сформировавшейся архитектурной среды. Вкрапления в нее должны носить гомеопатический характер. Основной принцип – «не навреди!». Если говорить про «золотой треугольник» и непосредственно примыкающие к нему локации, то оптимальным путем мне представляется стилизация с сохранением архитектурной среды. Ориентироваться нужно на восприятие genius loci урбанистического пространства. Новая архитектура должна находиться в диалоге и симфонии с существующей застройкой, особенно фронтальной. Не убивать сформированный ландшафт и не конфликтовать с ним. А дополнять его новыми смыслами. Яркий пример такой гармонии – танцующий дом в Праге.

Нужен ли Петербургу свой Дефанс? Не уверен, если мы говорим об исторической части города. Город вполне достоин яркой и дерзновенной архитектуры, но я бы предпочел ее видеть в новых локациях. Когда урбанисты и архитекторы будут свободны в своем творческом порыве, создавая новый ансамбль без риска войти в диссонанс с историческим ландшафтом. Это могут быть территории Пушкинского района. Тот же город-спутник Южный. Там можно реализовать множество интересных задумок, создавая архитектуру новейшего времени. Я буду рад увидеть работы молодых гениев, которым надо максимально развязать руки для творчества. Если же говорить о новой архитектуре в центральных локациях, то она может быть уместна на Синопской, Свердловской, Выборгской, Арсенальной набережных. Возможно преобразование Матисова острова, территории Тележной, Кременчугской улиц. Но это должна быть исключительно яркая, талантливейшая архитектура, при условии безоговорочного приоритета «небесной линии». Очень важно формирование открытых городских пространств, площадей, которыми всегда гордился наш город. И новая архитектура вовсе не означает «движение вверх». Петербург – это не город небоскребов...

#### Юлия БИКБУЛАТОВА

руководитель договорного отдела ГК «Реновация»:

Центр Петербурга формировался в определенный исторический период, основные здания были возведены до 1917 года, и все, что сейчас приходится возводить современным застройщикам, должно быть созвучно ар-

хитектурному стилю и решениям того времени. Редкие дома – кирпичные коробки – построенные в советское время, уже сейчас кажутся диссонирующими с общим обликом центральных улиц. Хотелось бы сохранить дух и красоту петровского Петербурга.

Современные технологии (различные методы усиления стен, укрепления и усиления фундаментов, грунтов под зданием или его переопирание с помощью свай на твердый грунт) позволяют вывести дома из аварийного состояния и спасти исторический облик, в точности восстановить утраченные элементы памятников и тем самым продлить их жизнь.

#### Ян БОБРЫШЕВ

инвестор, специалист по восстановлению исторических зданий:

Пустые земельные участки в центральной части города отсутствуют.

Мне ближе тема капремонта аварийных зданий. Когда едешь по городу, создается ощущение, что таких домов много, однако на балансе города

их практически нет. Одно здание принадлежит общественной организации, другое – пенсионному фонду, третье – частному собственнику... Вроде бы есть желание и даже возможность вывести такие дома из аварийного состояния, но предложение минимально.

Хочу также отметить, что градозащитники – очень нужные люди. Перед началом каждого проекта мы стараемся объяснить, что и как собираемся делать, обязательно донести до них факт сохранения и восстановления исторического облика здания. И если есть хоть какие-то вопросы или противостояние, мы просто не берем проект в реализацию.

Редакция
«Недвижимости и строительства
Петербурга»
и сайта NSP.RU
готовит праздничное
приложение, приуроченное
к Международному женскому дню



Именно прекрасный пол ассоциируется с началом новой жизни и пробуждением природы, новыми надеждами и идеями. И мы не просто хотим поздравить дам, которые профессионально реализуются в непростой отрасли строительства и недвижимости, но и порассуждать о развитии бизнеса, новых стартах и перспективных проектах. Их успешность напрямую зависит от традиционно женских качеств – работоспособности и гибкости, способности четко выполнять поставленные задачи и одновременно доверять интуиции, умения «разрулить» самую непростую ситуацию и оказать поддержку коллегам.

Вместе встречаем «Весну на стройке» и выходим из зимней спячки!

Проинформируйте нас о вашей заинтересованности принять участие в подготовке приложения, мы будем рады предложить различные объемы сотрудничества и видеть вашу компанию партнерами проекта.

КОНТАКТЫ ДЛЯ СВЯЗИ

Юрий Панютин: +7 (921) 941 42 19 9414219@gmail.com

Екатерина Ренжина: +7 (921) 781-92-19 ekaterina.ren.nsp@gmail.com