



Редевелопмент объектов культурного наследия

«» 18.8.2017

Потомственный архитектор и внук легендарного архитектора-конструктивиста Моисея Гинзбурга Алексей примет участие в тематической секции 100+ Forum Russia. Участники секции планируют обсудить мировой опыт работы с культурным наследием и сформулировать модели редевелопмента объектов.

Алексей Гинзбург из числа тех немногих, кто специализируется на реставрации объектов культурного наследия. Он – хранитель таких исключительных кейсов, как реставрация здания газеты «Известия» и дома-коммуны Наркомфина в Москве. Оба проекта уникальны тем, что представляют собой не освоение бюджетных средств согласно утвержденной смете, а кропотливую работу: с одной стороны - с архитектурой здания, с другой – с частным инвестором. Гинзбургу удается бескомпромиссно убеждать бизнес в своих подходах к реставрации: тотальной, скрупулезной, глубоко исследовательской.

Гинзбург уверен, что объекты культурного наследия – это ресурс, который можно не только превращать в музеи, но и активно включать в современную жизнь городов. Причем, речь идет как о шедеврах 19 столетия и старше, так и о памятниках современной архитектуры, построенных в предыдущем веке. Более того – это никак не мешает максимально тщательно, с исторической достоверностью восстанавливать каждый такой объект, и это будет только капитализировать его стоимость.



- Обычно любые работы на объектах культурного наследия - это только лишняя финансовая нагрузка для инвестора и девелопера. И громоздкая бюрократическая процедура. В чем, по-вашему, может заключаться привлекательность таких проектов?

- Объекты культурного наследия не должны быть мертвым грузом, не должны использоваться в ущерб их исторической ценности. Они должны быть премиальным сегментом недвижимости.

Иметь добавочную ценность в том, что являются предметами истории и культурного слоя города. Конечно, памятники современной эпохи ближе к нам по своим функциональным и конструктивным особенностям. Их легче использовать для современных целей, способов их использования гораздо больше.

- Но ведь для этого нужны большие инвестиции...

- Обычный подход инвесторов - построить новое на месте старого - постепенно претерпевает изменения. Конечно, в глубине души и сейчас инвестору хотелось бы снести любой попавший ему в руки старый или старинный дом, не важно, памятник он или нет. Но сейчас уже он понимает, что высказывать это вслух в приличном обществе не очень хорошо. Также мы понимаем, что есть некий общественный запрос на то, чтобы жить в сформированной историей среде, которая позволяет нам сохранить нашу идентичность. Понимать, кто мы и что мы. Как раз в этих целях и можно и нужно использовать те здания, ту историческую среду, которая еще уцелела.



- Вы говорите о сохранении исторической среды, но ведь не везде она подлежит сохранению. Старая городская ткань не состоит исключительно из объектов культурного наследия, где-то есть и частный сектор, и другие вопросы редевелопмента.

- Ну, если сравнивать реставрацию существующего старинного здания и новое строительство, то последнее, наверное, будет проще во всех смыслах. Здесь инвестиционная привлекательность напрямую зависит от месторасположения проекта, который собирается реализовать застройщик.

- То есть, все зависит от места?

- Конечно. В 10 километрах от исторического центра или здания можно значительно дешевле взять в аренду землю. И если говорить об инвестиционной привлекательности земли, то инвестиционную привлекательность памятников можно оценивать исходя из того, где они располагаются.

- Должно ли государство поддерживать инвесторов, которые берутся за реставрацию, реконструкцию и приспособление исторических объектов?

- Должна быть политика государства, регулирующая всю эту систему. В какой-то степени в России она существует, но я пока не видел ни одного успешного примера государственно-частного партнерства в области реставрационного инвестирования. Я считаю, что у здания должен быть хозяин, собственник. Но этот собственник должен иметь определенные обязательства перед государственными органами, контролирующими исторические здания, на предмет, что с ними можно делать, а что нельзя. Очень часто этот

контроль бывает неполным – формулировки оставляют слишком много «возможностей для маневра». В результате возникает странный продукт, который нельзя полностью назвать историческим зданием. Например, отреставрированный снаружи, но полностью перестроенный внутри. А еще лет 10 назад было еще круче: здание сносили под предлогом ветхости, а на его месте делали его копию из надежных современных материалов. Такой подход, в частности, практиковало предыдущее московское руководство. Мне приходилось видеть такие здания: по документам объект культурного наследия, а по сути - новодел. На мой взгляд, это - нонсенс.



- Это называется «воссоздать».

- Ну да, воссоздать. То есть, вопрос определения термина «реставрация» всегда сложный. Это - всегда компромисс между новыми элементами, которые появляются в здании взамен утраченных или конструктивно усиливают какие-то его части, и консервируемыми историческими частями. Если изменено все до основания, тогда это уже не реставрация. Так вот государство должно контролировать такие вещи. Но практика показывает, что и общество должно контролировать государство. Эта система контроля должна быть многоступенчатой.

- Что нужно, чтобы инвесторы пошли именно в такие проекты?

- Во-первых, у инвестора должны быть очень четкие и понятные правила игры, что ему можно делать, а что нельзя. Хотя очень часто эти правила размыты. У инвестора должны быть четкие рамки. В Москве сегодня распространена практика передачи ОКН в аренду по коммерческой стоимости, а после того как инвестор отреставрирует здание, у него появляется возможность арендовать его по льготному тарифу 1 рубль за квадратный метр. Этим интересуются многие, но сталкиваются с запутанной и громоздкой системой согласований, с плохо сформулированными предметами охраны, дающими возможность разных толкований. А инвестору нужна четкость в подходе. Только это позволит ему планировать свои расходы, привлекать финансирование, создаст необходимые благоприятные условия для ведения бизнеса.

- Должно ли государство как контролирующий орган делать при этом шаги навстречу инвестору? Где-то смягчать требования, например...

- Нет, государство не должно смягчать требования. Наоборот, оно должно четко проводить и отстаивать границы дозволенного. Предмет охраны должен быть прописан подробнейшим образом. Для этого государство должно финансировать изыскательную работу, чего, к сожалению, как правило, не делается.

- Нуждается ли в доработке нормативно-правовая база, чтобы позиция государство по отношению к ОКН была обозначена более четко?

- Законодательную базу, может быть, и можно усовершенствовать, но даже качественное использование существующих законов может дать позитивные результаты. Я бы не сказал, что те проблемы, которые сейчас наблюдаются в области охраны исторического наследия, связаны с несовершенством законодательства. Скорее они связаны с низким качеством работы государственных органов и общественных организаций. Вопрос не в законах, а в полноте реестров: что взято под охрану, что не взято. Мы часто сталкиваемся с ситуациями, когда сносится какое-то старинное здание, которое не числилось в реестре выявленных ОКН, хотя по всем признакам должно было там быть. Но вместо этого его просто тихонько ломают. Это не имеет отношения к качеству законодательства. Дело здесь в полноте реестров, в качестве их заполнения. Вот эта работа должна финансироваться государством.

- То есть вопрос не в качестве закона, а в качестве его соблюдения?

- Мне кажется, да. Сейчас важнее улучшить систему контроля за соблюдением закона, чем сам закон. Нужна масштабная работа по фиксации исторической застройки. Очень часто у нас этим параллельно занимаются разные ведомства, общественные организации, энтузиасты, волонтеры, а такой подход рождает большое количество нестыковок.

- Я задам банальный вопрос, тем не менее, хочу, чтобы вы на него ответили. Насколько реставрация объектов культурного наследия важна для города и горожан?

- Во-первых, горожане видят, что историческую городскую среду возможно изменить, вовлечь в оборот старинные здания, наделить их функцией. Во-вторых, это мощнейший стимул для общественного диалога, в котором могут взаимодействовать, а не оппонировать друг другу самые разные участники городской жизни.

- Можно ли сказать, что в России работа с культурным наследием намного отстает от опыта Европы? Или, может быть, идет впереди?

- Вы знаете, нет. Зарубежный опыт очень сильно варьируется. Оговорюсь: когда я говорю про зарубежный опыт, я в значительной степени имею в виду западноевропейский опыт, потому что именно в городах Западной Европы были еще в начале 20 века сформулированы подходы к охране и реставрации исторических зданий и их реставрации. Но и там тоже против воли горожан сносят исторические здания, когда инвесторы пытаются действовать каким-то пиратским образом, а власти ведут себя не очень внятно. А есть и обратные ситуации. В таких странах как Германия, Италия, Франция, Великобритания законодательство в отношении исторических памятников очень строгое. В плане бюрократии оно, может быть, даже сложнее, чем у нас, коллеги-архитекторы из этих стран часто на него жалуются. Но система эта нацелена на одно: сохранить историческую среду. Во главе угла стоит не возможность использовать эти здания, а именно защита истории.

- Но ведь и положительный опыт реставрации старинных зданий в Европе богатейший?

- Именно благодаря законам, не позволяющим просто так сносить старые здания и строить на их месте новые, в Европе накопился большой реставрационный опыт. Много удачных примеров перепрофилирования зданий – в Голландии, Бельгии, Германии. Есть примеры, когда жилые дома реставрируются без изменения функции, такое тоже возможно. Я не сказал бы, что где-то все очень плохо с культурным наследием, а где-то наоборот, но то, что в европейских городах невозможно обойти действующее законодательство, защищающее исторические памятники, – это факт. Пока его можно назвать более жестким и последовательно применяемым, чем у нас. Несмотря на все наши нововведения.