МЕСТО С ИСТОРИЕЙ

В ПЕТЕРБУРГЕ ДАН СТАРТ ПРОЕКТУ РЕКОНСТРУКЦИИ КОНЮШЕННОГО ВЕДОМСТВА. К МАРТУ 2031 ГОДА ТАМ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТКРЫТЬ ОБЩЕСТВЕННО-ГАСТРОНОМИЧЕСКОЕ ПРОСТРАНСТВО. В ТОМ, НАСКОЛЬКО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ ИНВЕСТИЦИИ В РЕКОНСТРУКЦИЮ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ СЕГОДНЯ И ПОД КАКИЕ ФУНКЦИИ ЧАЩЕ ВСЕГО ПРИСПОСАБЛИВАЮТ ПАМЯТНИКИ, РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE КИРИЛЛ ОРЛОВ.

Центр города является самой привлекательной локацией для инвестиций в недвижимость. Тем не менее мест под застройку в исторических районах города почти нет, зато в значительном количестве имеются памятники, требующие восстановления.

В первом квартале 2026 года на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга велись продажи квартир и апартаментов в 19 комплексах. Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, подсчитала, что четыре объекта из них (21% от общего количества объектов в продаже) реализуются в формате реконструкции исторических зданий и еще два (11%) — в комбинированном формате (сочетание реконструкции и нового строительства).

Сегодня приспособление исторического объекта под современное использование в среднем обходится в два раза дороже, чем при новом строительстве в аналогичных местах. Себестоимость работ, по разным оценкам, обходится в 250–600 тыс. рублей за квадратный метр.

Разумеется, самое выгодное — реконструировать памятник под жилье. Но далеко не все исторические объекты в силу их конструктивных элементов можно приспособить под жилую функцию. Поэтому чаще всего крупные объекты переделывают под общественно-деловые функции.

Из последних примеров — проект реконструкции здания бывшего Конюшенного ведомства (Конюшенная площадь, 1А). Объект площадью 13,5 тыс. кв. м переделают под общественно-гастрономическое пространство. Там разместятся концертные и выставочные залы, рестораны, кафе и фуд-зоны. Разрешение на реконструкцию в апреле выдал комитет государственного контроля, использования и охраны памятников Петербурга.

Внутренние дворы памятника накроют крышами, их приспособят для проведения конференций, театральных постановок, кинопоказов, концертов и выставок. Согласно концепции, 60% площадей займут общественные пространства, еще 40% — объекты общепита. Проект реализует ООО «Ведомство» по программе «Рубль за метр».

Игорь Кокорев, директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, говорит, что в Санкт-Петербурге среди самых интересных заявленных или реализующихся проектов приспособления комплексов зданий-памятников под современное использование стоит также выделить Новую Голландию и «Кресты».

«Новый собственник Главпочтамта также столкнется с интересной задачей приспособления памятника с уникальным объемно-планировочным решением — большим крытым внутренним двором с галереями. Из недавних завершенных проектов можно выделить приспособление под офисную функцию здания Телеграфа на Почтамтской улице»,— говорит эксперт.

В сегменте жилья интересным примером приспособления зданий памятников обещает стать ЖК «Евгеньевский», считает он. В проект, кроме нового строительства жилья, входит реконструкция памятника регионального значения «Мытный двор», в котором разместятся коллекционные резиденции и ритейл-пространства (стратегию разрабатывает Nikoliers). «Проект планируют завершить в 2028 году, а объем инвестиций составит около 10 млрд рублей»,— делится господин Кокорев.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НАЛИЧИЕ ОКН В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА РЕСТАВРАЦИИ ДОБАВЛЯЕТ ЕМУ ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ, НО И НАКЛАДЫВАЕТ НА ДЕВЕЛОПЕРА РЯД ОГРАНИЧЕНИЙ, УСЛОЖНЯЯ И УДОРОЖАЯ ПРОЕКТ

ОТВЕТСТВЕННЫЙ ПОДХОД Управляющий партнер агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева говорит, что среди интересных проектов можно назвать здание гимназии имени наследника цесаревича Алексея Николаевича, автомобильный гараж фирмы Крюммеля 1913 года постройки на Дивенской улице (теперь бизнес-центр), газгольдер 1881 года (теперь многоуровневый паркинг на Заозерной), Левашовский хлебозавод на Барочной (культурно-деловое пространство).

«Дали вторую жизнь бывшему Николаевскому кавалерийскому училищу на набережной Обводного канала, где в разное время учились Михаил Лермонтов и Модест Мусоргский. Переоборудованное здание стало лицеем и открыло двери для 1300 детей. Отдельно отмечу сложнейший проект — бывший доходный дом Карла Шрейбера на углу Захарьевской и Потемкинской улиц напротив Таврического сада. Теперь это клубный дом „Три грации“ о ГК „Евростроой“ на 22 резиденции. Работы почти доделаны, полное завершение намечено на первую половину 2026 года»,— перечисляет эксперт.

По ее мнению, стоит выделить и личную инициативу девелоперов при реконструкции некоторых объектов в центре. «Например, Банкирский дом Бурцевых напротив Петропавловской крепости так и не получил статуса исторического памятника, однако девелопер, который занимался реставрацией здания, бережно сохранил исторический облик внутри и снаружи здания. Теперь здесь доходные квартиры с редкой для апартаментов возможностью зарегистрироваться по месту жительства. Глядя на отреставрированное здание, сложно подумать, что еще в 2007 году оно было признано аварийным, а в 2015 году всерьез рассматривался проект сделать из него многоуровневый паркинг»,— сообщает она.

ДОБАВИТЬ ЦЕННОСТИ Алексей Алешин, управляющий директор «Товарищества Рябовской Мануфактуры», отмечает, что наличие объекта культурного наследия в составе объекта реставрации добавляет ему историческую ценность, но и накладывает на девелопера ряд ограничений, усложняя и удорожая проект. Зачастую проще построить здание с нуля, чем заниматься редевелопментом или даже частичной реставрацией памятника. «К тому же рост ключевой ставки и цен на строительные материалы могут делать такие проекты невыгодными для девелоперов»,— указывает он.

Тем не менее это направление остается актуальным, так как рынок давно ощущает дефицит площадок под застройку в топовых локациях. Упростить задачу для девелоперов могут новые прозрачные правила работы с объектами культурного наследия, которые планируют ввести уже в этом году, считает господин Алешин. Это поможет снять административные барьеры, уменьшить сроки окупаемости проектов и возродить значимые исторические объекты.

«Если говорить об офисном рынке, то такие дома „с лицом“ пользуются повышенным спросом среди арендаторов. Малоэтажная застройка в центре города, камерная атмосфера, историческая ценность здания часто являются решающими факторами при выборе штаб-квартир для крупных компаний. Такие объекты подчеркивают статус и являются своего рода вкладом в имидж бренда»,— добавляет эксперт.

СПЕЦИФИЧНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ Максим Жабин директор по развитию ГК «Едино», полагает, что работа с памятниками — это весьма специфичное направление. «Стоимость приспособления памятников под современное использование в два-три раза выше обычного строительства. Это связано с требованиями к сохранению исторического облика, ограничениями по перепланировкам, необходимостью согласований»,— говорит он и напоминает, что сроки тоже другие: согласования могут занять год-два, а не месяцы.

«В Петербурге есть примеры успешного приспособления: жилые комплексы в исторических зданиях, офисные центры в бывших промышленных объектах. Но это единичные проекты, они не носят массового характера. Каждый такой проект требует особого подхода и команды, которая понимает особенности работы с памятниками»,— отмечает господин Жабин.

Доля проектов с историческими объектами в общем объеме сдаваемого жилья по его подсчетам составляет менее 5%. Екатерина Косарева считает, что долю проектов по приспособлению памятников под современное использование в общем объеме сдаваемого жилья подсчитать невозможно, так как различна степень вмешательства. «А кроме того, реставрация подобных объектов — явление все-таки штучное, требующее немалой экспертизы для строителей»,— соглашается она с коллегой из ГК «Едино».

Однако можно сказать, продолжает она, что чисто статистически в Санкт-Петербурге таких проектов больше, чем где-либо в России. «По информации „ДомКлик“, более половины квартир в старинных домах приходится именно на Северную столицу. Это здания до 1924 года постройки. Всего в Петербурге примерно 9 тыс. зданий, признанных объектами культурного наследия»,— напоминает госпожа Косарева.

Стоимость проекта по восстановлению культурного архитектурного памятника всегда индивидуальна и зависит от глубины проработки. «Необходимо понимать, нужно ли делать перепланировку, накладывает ли смена функционального назначения новые технические требования, насколько необходимо делать здание доступным для маломобильных групп населения, необходима ли полная замена инженерных систем и коммуникаций, какова будет система безопасности, которую следует учесть при проектировании, насколько крупный или сложный памятник культуры, нужны ли дополнительные работы (например, историко-культурная экспертиза здания). В среднем девелоперы готовы взяться за разработку проектной документации за сумму от 3,5 млн рублей. Высокая стоимость объясняется необходимостью соблюсти все законодательные ограничения в части сохранения архитектурных памятников, а также техническими сложностями, которые нужно учесть, чтобы сохранить исходную конструкцию»,— поясняет госпожа Косарева. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Северо-Запад, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Василиса Сатирская — верстка
Григорий Матыжев — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко