«СОХРАНЯТЬ НАСЛЕДИЕ ЧЕРЕЗ РАЗВИТИЕ, А НЕ КОНСЕРВАЦИЮ»

ВОВЛЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ЭКОНОМИКУ И СОВРЕМЕННУЮ ЖИЗНЬ СТАЛО СЕГОДНЯ ЧАСТЬЮ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОВЕСТКИ И НАЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ РОССИИ. ДЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОХРАНЕНИЕ И ВОЗРОЖДЕНИЕ ПАМЯТНИКОВ — ОДИН ИЗ ПРИОРИТЕТОВ РАЗВИТИЯ ГОРОДА. ОБЛАДАЯ УНИКАЛЬНОЙ КОНЦЕНТРАЦИЕЙ ИСТОРИЧЕСКОЙ АРХИТЕКТУРЫ, ГОРОД МОЖЕТ СТАТЬ ОДНИМ ИЗ ЦЕНТРОВ ФОРМИРОВАНИЯ НОВОЙ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЧЕРЕЗ СОХРАНЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НАСЛЕДИЯ, УБЕЖДЕН СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР ГРУППЫ КОМПАНИЙ ACADEMIA **СЕРГЕЙ СТЕПАНОВ.** **ОН ОБЪЯСНИЛ, ПОЧЕМУ ТОЧЕЧНАЯ РАБОТА С ОКН ЗАЧАСТУЮ НЕЭФФЕКТИВНА И КАК МОДЕЛЬ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ТЕРРИТОРИИ МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬ СИТУАЦИЮ К ЛУЧШЕМУ.** ВАСИЛИСА МОТОВА

GUIDE: Почему именно комплексный подход к преобразованию исторических территорий кажется вам перспективным?

СЕРГЕЙ СТЕПАНОВ: Работая с объектами культурного наследия, мы столкнулись с тем, что точечное восстановление отдельных зданий внутри исторической среды часто оказывается экономически невыгодным и неэффективным. Причина — в комплексе ограничений и задач, которые невозможно решить на уровне одного здания.

В первую очередь — это сложное регулирование. Например, в Санкт-Петербурге историческую архитектуру и среду защищают статус исторического поселения федерального значения, режимы охраны, требования 73-ФЗ и других нормативных документов. И зачастую инвестор оказывается в ситуации, когда здание можно только законсервировать — попытаться сохранить таким, какое оно есть, но крайне сложно приспособить к современному использованию и интегрировать в городскую жизнь.

Вторая группа ограничений — инженерная инфраструктура. Даже если для объекта удается найти необходимые мощности, подключение требует сложных согласований. Возьмем электроснабжение. Подземное пространство исторических территорий уже перенасыщено, и соседи тоже могут не разрешить вести коммуникации через их дом. Согласитесь, ситуация сложная.

Наконец, окружение объекта. Инвестор, готовый вложить средства в реставрацию и приспособление исторического здания, например под бутик-отель, культурный центр или другое современное использование, всегда оценивает не только сам объект, но и территорию. Если квартал находится в депрессивном состоянии или, как часто бывает с усадьбами, вокруг нет вообще ничего, экономика проекта неочевидна. Совсем иначе ситуация выглядит, когда существует мастер-план развития территории. Тогда инвестор понимает, какие функции появятся рядом, какой трафик будет формироваться, как будет развиваться среда в ближайшие годы, и может принимать долгосрочные инвестиционные решения.

Именно поэтому мы считаем, что историческое наследие необходимо сохранять не через консервацию, а через развитие. Добиться этого можно только при работе с целыми территориями. Необходимо рассматривать квартал или историческую зону как единый организм: разрабатывать мастер-план, обсуждать его с жителями и экспертами, определять сценарии развития и наполнять территорию новыми функциями без утраты ее исторической идентичности.

G: Помимо поквартального подхода, вы предлагаете развивать исторические территории через механизм единого оператора. Не противоречит ли этому опыт Апраксина двора?

С. С.: Наоборот. История Апраксина двора как раз показывает, насколько сложно реализовывать крупные проекты, когда внутри одной территории находится



ЛИЧНЫЙ АРХИВ

множество собственников с разными интересами и представлениями о будущем. При комплексном подходе к развитию территории, на мой взгляд, применима такая же логика, как при строительстве федеральных трасс. У участков вокруг инфраструктурных объектов тоже есть собственники, но с ними договариваются. Поэтому функция единого оператора — решение вопроса с правообладателями объектов, расположенных внутри территории.

Важно разделять понятия «инвестор» и «оператор». Инвесторы и собственники сохраняют свои права на объекты. Оператор не получает территорию в собственность и не заменяет правообладателей. Его задача — организовать взаимодействие между всеми участниками процесса, координировать реализацию мастер-плана и помогать находить решения, отвечающие как частным, так и общественным интересам.

G: Вы были одним из инициаторов дискуссии на ПМЭФ о будущем Кронштадта как возможной пилотной территории для внедрения такого подхода. Почему именно Кронштадт?

С. С.: На нашей дискуссии на Петербургском международном экономическом форуме речь шла не только о городе Кронштадте, но и об острове Котлин в целом. Сегодня историческая застройка сосредоточена преимущественно в восточной части острова. Значительная часть западной территории остается не вовлеченной в развитие и обладает серьезным потенциалом для формирования новых функций, общественных пространств и туристической инфраструктуры.

Проект «Остров фортов» уже продемонстрировал эффективность комплексного подхода. Следующий шаг — рассматривать развитие острова как единой исторической территории, где одновременно решаются вопросы сохранения наследия, транспортной доступности, инженерной инфраструктуры и создания новых точек притяжения.

G: Что необходимо для запуска подобных проектов?

С. С.: Предлагаем рассматривать механизм комплексного развития исторических территорий как один из возможных инструментов работы с объектами культурного наследия. Для себя мы выделили пять ключевых элементов такой модели. Единый регламент развития квартала должен задавать понятные правила: что можно делать и какие существуют ограничения. Второе — принцип регенерации историко-градостроительной среды. Мы не просто реставрируем фасады, мы восстанавливаем квартал, устраняем дисгармоничные элементы и встраиваем современную функцию, сохраняя идентичность. Третье — баланс интересов и экономические механизмы: компенсационные инструменты, налоговые льготы, субсидирование ставок. Без возвратности инвестиций ОКН останется зоной риска, а не активом. Четвертое — археологическое сопровождение как часть графика, а не как стоп-фактор, поэтапные исследования и управление рисками должны быть заложены до старта проектирования. И пятое — единый оператор развития территории.

G: Как в эту концепцию вписывается риск сноса исторических построек?

С. С.: Наш подход как раз направлен на минимизацию подобных рисков. Мы исходим из того, что любому развитию должны предшествовать комплексная фиксация и оценка исторической среды. На стадии подготовки мастер-плана необходимо определить ценность каждого объекта, его состояние и возможные сценарии дальнейшего использования.

Решения в отношении отдельных зданий должны приниматься не инвестором единолично, а с участием органов охраны наследия, профильных специалистов и экспертного сообщества. Безусловно, встречаются случаи, когда объект формально существует, но на самом деле уже утерян. Однако и такие ситуации должны рассматриваться профессионально и обсуждаться с экспертным сообществом. Для нас принципиально важно, чтобы развитие исторических территорий строилось на балансе интересов и уважении к наследию.

G: Предусматривает ли предлагаемая модель диалог с градостроительным и экспертным сообществом и есть ли у компании такой опыт?

С. С.: Безусловно. Более того, мы считаем такой диалог обязательным элементом подготовки любых предложений по развитию исторических территорий. При формировании наших подходов мы взаимодействуем с профессиональным сообществом, реставраторами, специалистами в области охраны наследия и урбанистики. Наша задача — не заменить историческую архитектуру новым строительством, а обеспечить ее адаптацию к современным потребностям города.

Хорошим примером такого подхода является дом Завальевского-Северова на набережной реки Фонтанки. Когда мы его приобрели, он имел статус выявленного объекта культурного наследия. Вместо попыток минимизировать охранные обязательства мы провели необходимые исследования, инициировали включение объекта в реестр ОКН и разработали проект приспособления к современному использованию. В результате уже этой осенью в особняке откроется исторический отель.

Этот пример показывает, что развитие и сохранение наследия не противоречат друг другу. Напротив, при грамотном подходе именно развитие становится инструментом сохранения исторической среды. ■