



АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО

Президент Всемирной федерации недвижимости в 2011–2012 годах
Эксперт Европейской комиссии ООН

КАКОЙ ПУТЬ ВЫБЕРЕТ ГОРОД, ГДЕ ОХРАНЯЕМАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА В ЧЕТЫРЕ РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ В РИМЕ?

Петербург — уникальный город. Основанный триста лет назад, он не складывался стихийно вокруг замка, как европейские города. И не наращивал постройки вокруг рыночной площади, как города в Азии. Он строился как столица империи: по единому плану царя Петра и архитектора Доменико Трезини. (Как тринадцать веков назад город Ахетатон в Египте. Как много позднее, в 1800-м, — Вашингтон или еще позднее, в 1960-м, — Бразилиа. Так что идея не новая, но популярная.) И после в нем работали лучшие европейские мастера: Леблон и Шлютер, Растрелли и Кваренги, Ринальди и Камерон. Запомним, трудились они на деньги российских заказчиков и бок о бок с русскими мастерами.

В начале XX века, после революции, столица России переместилась в Москву, что понизило статус Петербурга, но избавило его от масштабных преобразований. В 1990 году, накануне развала Советского Союза и с началом рыночных реформ, исторический центр Ленинграда — Петербурга был включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Причем документы готовили весьма поспешно, из лучших побуждений стремясь сохранить все, что возможно. В общем, получился, наверное,

самый большой в мире музей под открытым небом. И самый северный.

Под режим жесткой охраны попала территория в 45 тыс. га, вместе с предместьями и даже с панорамой и историческим силуэтом. Это в четыре раза больше, чем охраняемый ЮНЕСКО центр Рима, в шестнадцать раз больше, чем предмет пристальной заботы мирового сообщества в Париже и Вене. Это, наконец, больше, чем вся территория Венеции — вместе с Большим каналом! Но в Венеции живут около 200 тыс. человек, а в границах петербургского исторического центра — это более 3,2 тыс. га — живут 600 тыс., при этом более 110 тыс. семей живут в коммунальных квартирах.

По оценкам администрации, только на капитальный ремонт и расселение домов, которые не ремонтировались более пятидесяти лет, нужно около 10 млрд долларов. Петербургский центр не только предмет гордости каждого петербуржца и каждого россиянина. Для девелопера это еще и огромный соблазн, и риск, и вызов.

Образ Петербурга, включая небесную линию, — это важнейшая часть самоидентификации горожанина. Попытка неосторожного вмешательства, заявка на яркий объект, снос старых зданий даже рядовой постройки немедленно приводят к гражданским протестам. Причем для петербуржцев проблемы архитектуры более значимы, чем вопросы зарплаты или дефицита демократии.

На самом деле Петербург стоит перед выбором. Власть, бизнес и общество ищут возможности диалога и определяют вектор развития.

Мировая практика предполагает несколько вариантов. Вариант «Венеция» — законсервировать город, превратить его в музей и в объект сугубо туристического интереса. Соблазнительный путь, но малореальный: слишком велик масштаб, понадобятся колоссальные затраты. ЮНЕСКО ведь только охраняет и требует, а денег не дает. Вариант «Лондон» — космополитический «винегрет», в котором стили и эпохи перемешаны и соседствуют, а постройки Нормана Фостера втиснуты в викторианские кварталы. Это, возможно, наиболее органичный процесс, но чтобы отважиться на такой путь развития, надо изъять из Петербурга петербуржцев и заменить их космополитичными лондонцами. И заодно сменить российские законы на английское право. Вариант «Париж» связан с пересмотром границ охраны, с сокращением перечня памятников и смягчением ограничений. Возможно, наилучший путь для создания комфортной среды, но весьма болезненный для национального самолюбия.

У нас старый город и молодой рынок. Однако преобразования уже происходят, старые здания приспособляются для новых функций. Современные технологии делают возможными такие решения, которые ранее даже не рассматривались. Западные компании, прежде всего скандинавские (NCC, YIT и другие), давно и успешно строят в Петербурге. Архитекторы мирового уровня снова работают у нас, хотя в силу российской специфики мало кому из них удастся довести свои проекты до конца. Сейчас активно обсуждаются проблемы, связанные с формированием петербургской агломерации, с присоединением новых территорий.

Быть может, органическое развитие самого северного миллионника мира приведет к результатам, которые сегодня трудно предвидеть.

«АДВЕКС. НЕДВИЖИМОСТЬ»

Компания «Адвекс. Недвижимость», основателем и президентом которой является Александр Романенко, образована в 1993 году. Сегодня это более 2 тыс. агентов и представительства в четырех городах: Петербурге, Воронеже, Нижнем Новгороде и Тюмени. Четырежды, в 1996, 2002, 2005 и 2007 годах, «Адвекс. Недвижимость» называлась лучшей компанией на рынке риелторских услуг в Петербурге, а в 2000-м и 2008-м — лучшей риелторской компанией в России. «Адвекс» ведет дела более чем с десятью странами, включая Болгарию, Францию и Испанию.

TIMELINE 1950-е

ДОМ БЫТА. ЕГО ПРООБРАЗОМ БЫЛИ ДОМА-КОММУНЫ И ДОМА СОВЕТОВ, ГДЕ СЕМЬИ ПРИМЕРНЫХ ПАРТИЙЦЕВ ЖИЛИ В ГАРМОНИИ С ДОМАШНИМ ХОЗЯЙСТВОМ. В ДОМЕ БЫТА МОЖНО БЫЛО СДАТЬ В РЕМОНТ ОБУВЬ, СШИТЬ ПЛАТЬЕ И ЗАКАЗАТЬ НОВЫЙ КЛЮЧ.

