

СНОСИТЬ НЕЛЬЗЯ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ

В рамках ИННОПРОМа состоялась экспертная панель «Индустриальные проекты. Строить новое или реконструировать старое». Участники обсуждали преимущества разных подходов к индустриальной недвижимости – строительство новых объектов, освоение бывших промышленных территорий. Итог дискуссии был достаточно предсказуемым: нужно делать и то, и другое, главное, чтобы финансы позволяли... Мы решили обсудить эту тему со своей позиции, не замыкаясь на промышленной недвижимости. Учитывая уникальность материалов системы Пенетрон, способных с равным успехом обеспечить водонепроницаемость нового строения и восстановить утраченную гидроизоляцию самого старого сооружения, нам интересно, как в разных городах, регионах, странах относятся к старинным постройкам и насколько полезен может оказаться там Пенетрон.

Участники круглого стола:

Александр ШАБАЛИН,
директор по развитию ООО «Пенетрон-Экспорт»,
г. Екатеринбург, Россия

Владимир ДЕРЕЛОВСКИЙ,
директор ООО ГидроГарант», г. Санкт-Петербург, Россия

Рашид ГАРАЕВ,
директор ООО «Бувинициатива», г. Даугавпилс, Латвия

Георгий ЧИКВАЙДЗЕ,
архитектор компании «Прогресс», г. Тбилиси, Грузия

ТАМАЗИ ЧИХЛАДЗЕ,
директор ООО «Гидроизоляционные технологии»,
г. Тбилиси, Грузия

Ред.

Если затронуть тему упомянутой уже экспертной панели, будет вполне логичным поговорить о заводах, открытых недавно ГК «Пенетрон-Россия» на территории Республики Казахстан и Беларусь. Предприятия были готовы к эксплуатации в сжатые сроки благодаря использованию готовых производственных площадей. Какие к ним предъявлялись требования со стороны холдинга?

Александр Шабалин

Требования были следующие. Удобное расположение объекта с точки зрения транспортной логистики: близость источников сырья, материально-технического

обеспечения и трудовых ресурсов. Соответствие нормам экологического законодательства. Наличие готовых инженерных коммуникаций. Возможность размещения типового производственного оборудования в габаритах здания с организацией складского хозяйства и бытовых условий для работы персонала.

Ред.

С какими трудностями пришлось столкнуться?

Александр Шабалин

Самая большая трудность - сроки! В них надо уложить время на поиск помещения, организацию ремонта и проектирование (к большому сожалению, готовых зданий в хорошем состоянии, удовлетворяющих нас по всем критериям, просто нет или стоимость объекта недвижимости является заоблачной). Заказать оборудование, внося изменения КД в соответствии с характеристиками помещения, и произвести его монтаж. Получить различные согласования на производство, организовать юридическое лицо, набрать штат. Не будем забывать, что все это делается в другой стране, имеющей отличающиеся от нашей законодательную, налоговую базы. Таким образом, все приходится делать параллельно: изучать законодательную базу, вести переговоры и совмещать различные специальности. Отсутствие контактов проверенных смежников также затрудняет процесс.

Ред.

Из каких этапов состояла работа?



Александр Шабалин

Александр Шабалин

Расскажу об этом на примере завода в Беларуси, где ситуация была сложнее, потому что выбранное нами здание постройки 1987 года нуждалось в ремонте. На первом этапе мы занимались поиском помещения и его обследованием. От этих результатов и начали отталкиваться. Если бы несущие конструкции здания были в неудовлетворительном состоянии и объект нуждался в перепланировке, то однозначно пришлось бы заказывать полную проектную документацию и проходить государственную экспертизу, что по времени и средствам, вложенным в капитальный ремонт, равнялось бы строительству нового здания. Вторым этапом стало проектирование необходимых разделов проекта. Третий этап – ремонт, восстановление инженерных коммуникаций. Заключительный этап - монтаж оборудования.

Ред.

На основе полученного опыта что, на ваш взгляд, легче осуществить - построить новый завод или приспособить под него уже имеющуюся площадку?

Александр Шабалин

Все зависит от множества условий реализации проекта, таких как сроки, бюджет, объемы производства, наличие готовых площадок и их состояние, наличие технопарков с инженерной инфраструктурой, даже от климатической зоны зависит многое.

Ред.

Нужно заметить, что тему использования старых зданий с адаптацией под новые потребности широко обсуждали еще в последние десятилетия прошлого века. Тогда большинство мнений склонялось к тому, что для нового технологического цикла и здание нужно строить новое. Другие варианты считались нерентабельными, потому что строить на новой площадке быстрее, проще, а главное – выгоднее. Однако независимо от чьих-либо мнений проблема использования отживших свое производств по-прежнему остается актуальной. По мнению специалистов, затраты на реновацию старых зданий действительно не всегда ниже стоимости нового строительства. На это влияет множество факторов, но в первую очередь для реновации выберут объект, имеющий выгодное местоположение.

Владимир Дереновский

В 2008 году было объявлено о начале крупнейшего проекта реновации заводской территории под названием «Петровский арсенал» в центре Сестрорецка. Имеется в виду уникальный оружейный завод, который был построен по указу Петра Первого. В советское время он стал инструментальным. Проект реновации предусматривал сохранение фасадов заводских построек и основных исто-



Владимир Дереновский

рических планировочных решений территории. Когда мы были там в первый раз в 2009 году, старинные здания имели плачевный вид. Фактически сохранились только стены, трогать их не разрешали и мы давали свои предложения с учетом реноваций. Потом проект был, похоже, заморожен на несколько лет. Сейчас ситуация с ним неясная, но не удивлюсь, если там потихоньку начнут (или уже начали) сносить все эти исторические постройки и строить новое жилье. Так что за время от проекта до его реализации многое может измениться.

Ред.

Тем не менее, в России есть интересные опыты реновации промышленного наследия, например, «Красный октябрь» в Москве, водонапорная башня городской насосной станции и башня Обуховского завода в Санкт-Петербурге. Но как обстоят дела, когда речь идет не о конкретной промышленной зоне, а о целых районах исторической застройки?

Георгий Чиквайдзе

Для всех городов, которые имеют исторические районы, это проблема из проблем – многогранная, дискуссионная, порой нерешаемая. Однако решать ее необходимо. Каждое поколение берет на себя ответственность перед последующими поколениями, пытаясь ее решить. В первую очередь, это охрана памятников культуры и архитектуры. Их однозначно надо защищать, так как историческая память – весьма долговременное понятие.

Городам следует развиваться, особенно центральной части, в исторических районах. А вот каких принципов придерживаться и как вести эту застройку, зависит от многих обстоятельств. Все возрастающая инвестиционная активность различных субъектов заставляют городские власти искать надежных будущих владельцев исторической недвижимости. Необходимо осуществление ее градации: это здания, связанные с историческими событиями и жизни народа, с жизнью выдающихся персон и т.д. Важно также, улица это, квартал или отдельное строение.

На мой взгляд, каждый из этих моментов должны найти отражение в соответствующем законодательном акте. Может быть, это позволит избежать столь бурных протестов со стороны населения. К примеру, застройка в районе Рикв в Тбилиси ультрасовременными элементами архитектуры до сих пор вызывает споры, однако время идет и надо принимать решение.

Владимир Дереновский

Кстати, практика, сложившаяся в Санкт-Петербурге, показывает, что реакция у инвестора, заполучившего историческое здание, как правило, одна – как бы поскорее от него избавиться. Жаль, что интересные с инженерной точки зрения и привлекательные по архитектуре объекты вызывают подобное отношение. Хотя могли бы стать «фишкой» данной территории. Но мало кто стремится сохранять традиции. Все заинтересованы в быстрой прибыли, а такие объекты, как правило, окупаются достаточно долго.

Ред.

Георгий, что создает сложности при ведении ремонтных работ?

Георгий Чиквайдзе

Отмена государственной и общественной собственности существенно повлияла на развитие концепции дальнейшей застройки кварталов и улиц. Происходит перепланировка старых кварталов, идет снос ветхих зданий и строительство новых объектов в составе таких кварталов, где находятся памятники истории и культуры.

В большинстве случаев подход такой, что до предела сокращаются строительные работы и расширяются объемы реконструкции. В реальности же, в связи с тем, что реставрационные работы дорогие, принима-



Георгий Чиквайдзе

ются решения по возведению новых зданий по подобию старых. Так происходило и происходит в настоящее время в исторической части города Тбилиси. Хотя законодательством установлено, что на памятниках истории и культуры могут производиться только реставрационные работы. Жить в историческом центре престижно и дорого, соответственно ответственность и спрос с тех, кто осуществляет подобные работы, выше.

Ред.

Значит, случаи сноса зданий в исторических районах бывают?

Георгий Чиквадзе

И очень часто. Здания могут не иметь статуса исторической ценности, однако они являются частью своеобразия застройки. Общество крайне болезненно реагирует на снос даже таких построек, не учитывая, что они порой не пригодны для эксплуатации. Люди, проживающие в таких зданиях, наоборот, являются сторонниками сноса.

Тамази Чихладзе

То, что происходило с исторической частью города Тбилиси за последнее 5-7 лет, наглядное свидетельство и академический материал, как надо и не надо относиться к историческому и культурному наследию. При правительстве Саакашвили были начаты работы по восстановлению и реконструкции исторических районов многих городов Грузии, в том числе у подножия Нарикала в Тбилиси. Работы проводились с космической скоростью, без проектов, невзирая на законодательные акты и, конечно, не обращая никакого внимания на мнение общественности и специалистов. Таким образом были построены мост Европы через реку Кура и реконструирован парк Рикэ, где были начаты работы по возведению двух зданий с ультрасовременной архитектурой, достроенных совсем недавно. Городские власти не знают, что делать с этими зданиями. Сегодня территория вокруг Нарикала выглядит красиво и современно, однако туристы ходят в поисках старинных зданий, чтобы сфотографировать.

Подобное происходит в настоящее время с площадью Ладо Гудиашвили, где стоят дома исторической ценности и культурной памяти XVII века и более раннего периода. В одном из зданий, например, останавливался Михаил Лермонтов. Созданы общественные организации по защите этих зданий, протестующие требовали, к примеру, не применять цемент и другие



Тамази Чихладзе

материалы, которые не использовались при их возведении. Акции протеста проходили также против возведения музея живописи перед Парламентом Грузии на проспекте Руставели, однако проект осуществляется, сейчас проходят акции против проекта «Панорамы Тбилиси», строительство которой только началось. Но будет ли результат...

Ред.

Рашид, как обходятся со старинной застройкой в Латвии?

Рашид Гараев

Жилой фонд состоит из панельных домов советской постройки, срок службы которых составляет 40-50 лет. Другая часть – кирпичные здания, построенные уже больше века назад. Реконструкция жилого фонда ведется в случае крайней необходимости или когда строение находится уже в аварийном состоянии. На плановую реконструкцию нет денег. Существуют, правда, различные Европейские программы по энергоэффективности жилого фонда. Жилые дома стараются не сносить потому, что средства на снос и постройку нового жилья взять нелегко.

Ред.

Владимир, как поступают со старинными зданиями в Санкт-Петербурге?

Владимир Дереновский

В промышленных зонах есть тенденция – если здания послевоенной постройки и не охраняются государством – сносить и строить заново (например, район Парнаса на северной окраине города). Если старинные постройки, то их подвергают реновации, хотя и здесь есть исключения – старое химическое производство в центре города на набережной Ждановки снесли без особых сожалений.

Ред.

А программы по реконструкции жилого фонда у вас в городе работают?

Владимир Дереновский

Я не слышал о программах реконструкции. Знаю, что в 1998 – 2005 годах проводилась реконструкция нескольких пятиэтажек, в частности, на Ленинском проспекте. То же самое с мансардами. В нескольких домах в районе Невского и Лиговского проспектов велись работы по надстройке старых жилых домов, но потом все затухло. Кстати, есть еще один пример использования бывшей промзоны. На пересечении Пискаревского проспекта и Свердловской набережной были постройки какого-то производства, а сейчас там почти готов жилой комплекс бизнес-класса. Некоторое количество одноэтажных домов (как правило, офисного назначения) в городе надстраивают до двух этажей.

Рашид Гараев



Ред.

На ваш взгляд, могли бы материалы системы Пенетрон реально помочь в реализации программ реставрации старинных зданий, что-то изменить в существующей ситуации?

Георгий Чиквайдзе

Почти все исторические памятники имеют подвалы с постоянной сыростью и протечками грунтовых вод. Фактически это самый удобный и эффективный способ защиты конструкций зданий от воды, поэтому материалы системы Пенетрон были использованы везде, где наблюдались такие проблемы. Все проектировщики и строители старой и исторической части Тбилиси, да и не только Тбилиси, хорошо знакомы с материалами Пенетрон и дают им высокую оценку.

Рашид Гараев

Конечно, могли бы при наличии финансовых возможностей. У домов советской постройки текут крыши, стены в трещинах, подвалы затоплены, межпанельные стыки пропускают влагу и холод. Фундаменты в ужасном состоянии. У построенных в досоветский период зданий фундаменты, как правило, сложены из бутовых камней на известковом растворе, без устройства гидроизоляции. За прошедшие десятилетия известковые растворы уже давно подмыты грунтовыми или верховыми водами, из-за чего фундаменты дают усадку – появление трещин в таких случаях неизбежно. Практически со всеми этими проблемами легко справляется Пенетрон. Проникающая гидроизоляция облегчает работу строителей на 100%, ведь после ее применения не придется возвращаться на объект, как говорится, один раз выполнил гидроизоляцию и забыл навсегда.

Ред.

Из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод: на современном этапе развития строительной индустрии технических проблем с реновацией сооружений различных типов нет. Любой проект реально реализовать при ответственном и грамотном подходе к подобным вопросам властных структур и, конечно, надежном финансировании.