

## ОТ ОХТЫ ДО ЛАХТЫ

**В конце 2018 года Лахта-центр был введен в эксплуатацию. Проект, о котором так долго спорили, стал, наконец, полноценным объектом**



© RusTempo.ru

**Напомним, что первоначально многофункциональный высотный комплекс планировалось возвести на Охте, и впервые этот грандиозный проект был представлен в ноябре 2006 года на конкурсной выставке Научно-исследовательского музея Российской академии художеств. Тогда трое из четырёх архитекторов (Норман Фостер, Кисё Курокава и Рафаэль Виноли) вышли из состава жюри, так как полагали, что возведение небоскрёба такой высоты в непосредственной близости от исторического центра города нарушит его гармонию... В 2011 году было предложено новое расположение комплекса — в районе Лахты.**

*Каковы отличия Охта- от Лахта-центра? Насколько вписался первый небоскрёб Петербурга в городские панорамы и не станет ли он предвестником появления новых высотных строений в Северной столице? Об этом мы поговорили с управляющим партнером **MITSAN Consulting**, экс-руководителем юридического отдела проекта «Охта-центр» **Дмитрием Желниным**.*

**- Нравится ли Вам архитектурный результат на Лахте? Удалось ли соблюсти все моменты, которые были задуманы еще проектом «Охта центра»?**

- Безусловно, Лахта-центр — красивый с архитектурной точки зрения, современный и уникальный комплекс, который не может не радовать глаз. Перед архитекторами и заказчиком строительства обоих проектов стояла задача гармонично вписать новый объект в окружающую застройку с тем, чтобы он стал не только новой доминантой города, но и его новым символом. И район Лахты подошел для этой цели как нельзя лучше, учитывая соседство с не менее



современными - стадионом «Зенит Арена», развязками ЗСД и футуристическими жилыми комплексами. Сегодня Лахта уже напоминает знаменитый район будущего Дефанс в Париже. На мой взгляд, облик города должен, пусть постепенно, но принимать черты нового тысячелетия, и это вовсе не означает перечеркивание достоинства всех исторических построек. Эйфелева башня на заре своей юности также не нравилась многим парижанам и пресса буквально осаждала ее негативными отзывами, однако, сегодня мы не можем представить себе столицу Франции без этой достопримечательности.

Что касается сравнения Охта- и Лахта-центра, наверное, оно будет не совсем корректным, несмотря на то, что общая концепция сооружения оставалась неизменной. Но все же это разные проекты — и по расположению и применяемым технологиям (это первый опыт строительства высотного здания на намывных территориях), и по количеству занимаемой площади, и по этажности (Лахта центр почти на 100 м выше бывшего проекта на Охте). Но, безусловно, проект Охта-центра положил начало серьезным обсуждениям самой возможности строительства небоскребов в Северной столице, «проторил дорожку» для будущего комплекса на Лахте.

Насколько интенсивно, на Ваш, взгляд, будет развиваться район, прилегающий к Лахта-центру, в ближайшие годы? Какие возможности перед ним открываются?

Я думаю, что развитие района будет весьма интенсивным. Одно оглашение инвестором желания построить на Лахте небоскреб, привело к колоссальному росту цен на жилую и коммерческую недвижимость в районе, в частности, на ул. Медиков, Оптиков и др. Возведение такого объекта, безусловно, даст новый толчок в развитии здесь транспортной и социальной инфраструктуры. И, я уверен, что Газпром в будущем будет развивать район не только за счет своих сил и средств, но и создаст все необходимые условия для привлечения к этому других инвесторов. При этом будут сохранены уникальные природные условия прилегающих районов — Лисьего Носа и Ольгино.

### **- Готово ли к развитию подобных территорий наше законодательство?**

- Как говорили еще в Древнем Риме, закон всегда отстает на 100 лет от реалий, и наше градостроительное законодательство, увы, - не исключение. Ни для кого не секрет, что, как для строительства Охта-, так и Лахта-центра, необходимо было получать разрешение на отклонение от предельных параметров в части высотности будущего сооружения. После его получения были внесены соответствующие поправки в Градостроительный кодекс, которые серьезно ограничивают возможность высотного строительства в исторических поселениях. Разумеется, данные поправки были внесены для того, чтобы защитить исторический облик городов, однако, написаны они довольно грубо и по сути ставят крест на любом высотном строительстве в рамках старой застройки. Выходит, что на территории Санкт-Петербурга подобных проектов появиться больше не может.

Серьезно устарели и нормы технического регулирования, и по большому счету, строителям Лахта-центра пришлось преодолевать эти законодательные пробелы, фактически создавая нормативную базу для строительства высотных объектов в нашей стране с нуля. Конечно, если эта база будет положена в основу федеральных нормативов, это позволит в будущем строить объекты подобного рода, но пока она не является общеобязательной.

### **- Возможна ли полноценная реализация подобных проектов без участия таких гигантов, как Газпром?**

- Безусловно, но в любом случае это будет очень крупный, может быть, даже иностранный инвестор, располагающий для этого всеми силами и средствами. Правда, я не думаю, что привлечение зарубежных инвесторов сегодня возможно — и не только из-за санкционного

режима, но и в связи с отсутствием все той же нормативной базы, а также технического регулирования.

С какими юридическими сложностями пришлось столкнуться вашим специалистам в период проекта «Охта центр» и в чем, помимо географии, основные различия между ним и проектом «Лахта центр»? Во-первых, сложности имущественно-правового характера, связанные с земельными участками и трудностями градостроительного порядка (получение разрешения на высотность). Принципиальным отличием проекта Охта-центра от реализованного на Лахте в части земельных отношений является тот факт, что участок под последний изначально находился в собственности инвестора, и там возникли сложности лишь с оформлением уже построенного объекта, его постановкой на кадастровый учет, поскольку для соответствующих органов сооружения такого рода также являются уникальными. Надо сказать, что коллеги с достоинством прошли этот нелегкий путь и в итоге получили разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

Другая проблема, которая была общей, и для Охты, и для Лахты, - это градостроительное законодательство и документация. И здесь специалисты, работающие над реализацией проекта Охта-центра, стали первооткрывателями в части получения разрешения на отклонение от предельных параметров высоты здания. Это было, пожалуй, самым сложным, поскольку на тот момент Градостроительный кодекс только вступал в силу, а у города еще не было ни Генплана, утвержденного по новым правилам, ни нормативных документов, регламентирующих процедуру получения разрешения на высотность сооружений. Разумеется, коллегам по проекту Лахта-центра было уже легче идти по проторенной дорожке, однако, и им пришлось столкнуться с рядом трудностей на этой же почве. Более того, никто никогда до нас не проходил процедуру общественных слушаний при пристальном внимании общественности, градостроительного сообщества, властей и при колоссальном давлении со стороны отдельных СМИ.

**- Считается, что в данный момент району не хватает «элитности», чтобы предлагать жилье топ-менеджерам Газпрома и другим обеспеченным лицам рядом с башней или недалеко от нее. Как Вы считаете, будут ли из него со временем делать второй Крестовский остров?**

- Мне кажется, что рынок сам определит, что будет появляться вокруг Лахта-центра, но в любом случае это будут привлекательные с точки зрения жизни и ведения бизнеса комплексы. Насколько известно, застройка в районе Лахты на данный момент имеет довольно хаотичный характер: здесь есть не очень рентабельные объекты промышленности, ИЖС, наконец, брошенные участки...

Собственники близлежащих строений должны самостоятельно определить — какие объекты могут быть востребованы в районе. Разумеется, город также должен пойти навстречу потенциальным инвесторам и скорректировать градостроительные планы, Генплан и план по землепользованию таким образом, чтобы дать возможность строительства в районе недвижимости более высокого класса и создать максимально комфортные условия для развития всей необходимой инфраструктуры и проживания всего его жителей, вне зависимости от социального статуса.

На Ваш взгляд, какие еще районы Петербурга могут быть выбраны для подобной застройки?

Сложно ответить на этот вопрос, поскольку свободной земли в Петербурге уже нет. Основные строительные процессы сегодня происходят в Ленобласти, на границе с городом. Единственное, что можно сказать: проект типа Москва-Сити в центре Петербурга точно бы не прижился: несмотря на то, что наш город является второй деловой столицей страны, петербуржцы, в отличие от москвичей, предпочитают видеть исторические ландшафты.

#### **- В чем для Вас знаковость Лахта-центра?**

- Еще когда мы работали над проектом Охта-центра, я общался со многими чиновниками, градозащитниками, и у меня сложилось впечатление, что большинство из них хотело бы обнести весь город красной ленточкой и повесить табличку «Руками не трогать». Но мы видим, к чему приводит такая политика: город серьезно обветшал, обшарпанные стены и ржавые крыши старых домов говорят о том, что любое качественное изменение их облика дается с боем, поэтому, наверное, и желающих особо нет.

На этом фоне Лахта-центр — это объект, демонстрирующий не только петербуржцам и гостям города, но и всему миру, что Санкт-Петербург — не только красивый, но и современный город, где есть место и блестящим классическим ансамблям, и уникальной архитектуре будущего. Мы доказали, что город не законсервирован, а активно развивается, применяя новейшие технологии.

Кроме того, при строительстве Лахта-центра мы поняли, что у нас есть очень грамотные, ответственные проектировщики, которые способны своими силами в такое непростое для страны время построить объект мирового архитектурного наследия.

#### **МНЕНИЕ**

*Генеральный директор управляющей компании **SVN Павел Люлин:***

- Проект безусловно интересный и знаковый с точки зрения архитектуры. На мой взгляд, его можно сравнить с небоскрёбом Бурдж Аль Араб в столице Арабских Эмиратов: такие же плавные обводы и

клинкообразная форма. Надо сказать, что Лахта — это не центр города, поэтому высотное строительство не нарушает исторический облик Санкт-Петербурга. При этом сам объект выглядит современно и достойно. Считаю, что Петербургу необходим бизнес район, своего рода «Сити» для того, чтобы развиваться в деловом направлении, а не только в туризме. Высотные здания стали визитной карточкой таких районов, поэтому их появление предсказуемо и ожидаемо. Отмечу, что появление таких объектов предваряет приход крупного бизнеса в северную столицу, повышение налоговых сборов, развитие инфраструктуры. Говоря об историческом ландшафте, можно вспомнить тот факт, что изначально высотку планировали возвести на Охте и даже уже начали работы нулевого цикла, обнаружили при этом стоянку древнего человека эпохи неолита, но впоследствии характеристики грунтов не позволили продолжать строительство. Я думаю, что эта особенность «защитит» центр города от небоскрёбов надежнее других факторов.



## **МНЕНИЕ**

*Генеральный директор "ПСК-Недвижимость" Сергей Мохнарь:*

- Башня нашла своё место в небесной линии города. При взгляде на Лахта-Центр и днём, и вечером, с разных улиц и проспектов, понимаешь, что он успешно вписался в панорамный ландшафт города. Не так давно я проезжал по ЗСД и поймал себя на мысли, что небоскрёб напоминает ориентир для путников. Я подумал про маяк, а это позитивный образ. Не думаю, что после Лахта-Центра Приморский район заполнят высотки. Это исключительный проект, и вряд ли в ближайшие пять-шесть лет появится нечто аналогичное. Да и градозащитная деятельность в Санкт-Петербурге едва ли позволит ставить эксперименты со стеклом и металлом. Стиль Лахта-Центра – это исключение для Петербурга, не правило. Мы очень консервативный город, хорошо или плохо, но это факт. Так что один проект сам по себе не может стать толчком к «остеклению». Например, башня «Лидер» появилась в Московском районе в 2013 году, но после неё не началось массового строительства небоскрёбов. Сомневаюсь, что у делового сектора Петербурга есть



неудовлетворённый запрос на столь масштабные проекты и финансовая возможность их реализовать. Лахта-Центр обошёлся «Газпрому» в \$2,5 млрд, но в данном случае компания гарантирует аренду офисных помещений. Так что даже если будут появляться высотки, то не в таком количестве, чтобы испортить панораму. Знаковость проекта - не в его форме или вызывающей высоте, а в локации. Любому мегаполису децентрализация идёт на пользу: создаёт новые точки притяжения, перераспределяет транспортные потоки, делает горожан более мобильными. «Лахта» может стать флагманом развития Приморского района, а впоследствии – одним из символов города.

*Беседовал Евгений Раи*