большим красивым домом на крупном участке хорошей земли, или иметь дело с историческим достоянием, взяв при этом на себя определенные обязательства по его охране и восстановлению».

ПОД ГОСУДАРСТВЕННЫМ НАДЗОРОМ

Обязательства по охране памятника культуры — непременное условие передачи в собственность. Денис Шорин, старший юрист, руководитель отдела проектов компании «Самета — Недвижимость и право», поясняет: «Процедура продажи объектов культурного наследия носит законодательный характер. До принятия решения требуется проведение историко-архитектурного исследования. Его цель — определить, какие обязательства по охране объекта необходимо наложить на покупателя. Обсуждаются не только виды фасадов и планировка помещений, а порой даже такие детали, как виды и типы межкомнатных дверей и ручек на окнах. В случае неисполнения собственником обязательств по охране объект может быть изъят и реализован с торгов либо собственнику будет выплачена компенсация».

Впрочем, не дополнительная ответственность отпугивает потенциальных покупателей. Основная трудность на сегодня — отсутствие продуманной юридической базы, четкого порядка передачи в собственность. «После снятия моратория,— комментирует Виктор Смоленский,— Министерству культуры и другим органам власти необходимо проделать колоссальную работу, чтобы сделать приватизацию возможной. Работу придется проделывать по каждому конкретному памятнику — начиная с его оценки и заканчивая кадастровыми планами и прочим. Так что процесс продажи и приватизации не будет шквальным. Впрочем, никто и не собирался приватизировать все в течение первых месяцев после отмены моратория».

Можно было бы поучиться на опыте западных стран, но там таких «переломных» моментов, как принятие и заморозка закона, не было — собственность на памятники существовала всегда. В странах бывшего соцлагеря имела место реституция. А значит, и множество казусов, когда одни люди годами восстанавливали памятники, а потом были вынуждены безо всяких компенсаций передавать их в собственность другим, как это было, например, в Чехии. Бесшабашные «настоящие» владельцы зачастую проматывали свое новое состояние в течение нескольких лет. Так что эксперты смотрят на вопрос философски: в конце концов, такие ситуации — естественный этап формирования рынка. Правда, без активного содействия государства здесь не обойтись.

НИЧЬЯ ЗЕМЛЯ

Работа по каждому конкретному памятнику предстоит действительно огромная. Главным образом потому, что у многих памятников федерального значения нет определенных балансодержателей. Помещения, как правило, заняты различными учреждениями, чаще лечебными — наркологические центры, клиники для инвалидов — и курортными. Чтобы выселить «обитателей», необходимо выделить землю и построить на ней современные комплексы. Более того, приусадебная земля — а это может быть участок в 10 или 20 га — зачастую поделена на сегменты, у каждого из которых имеется свой владелец. Поэтому старинные усадьбы — выгодный бизнес прежде всего для посредников, которые покупают объекты, проводят «предпродажную подготовку» — приводят в порядок документы — и продают усадьбу в десятки, а то и сотни раз дороже.

Таким образом, в процессе подготовки объекта к продаже возникает множество нюансов, которые требуют деликатного решения, и чаще через суд. Собственники жалуются, что из-за такого «индивидуального» подхода весь «околоусадебный» бизнес строится на личных отношениях и связях, причем желательно с местной администрацией. И дело даже не в том, что в условиях законодательного хаоса документы нередко «доводятся до ума» за счет понижения или повышения статуса памятника, а также благодаря выведению его из общего реестра и еще целого ряда аналогичных операций. А в том, что все самые лакомые куски приобретают в собственность представители местных властей. Не имея нужных связей, можно неожиданно для себя вступить с ними в конкурентную борьбу и ненароком перейти дорогу.

Кроме того, эксперты отмечают, что на сегодняшний день не существует единой системы оценки стоимости объекта. Вера Стерлина: «Допустим, есть парк. Его границы можно определить по обваловке — засаженному деревьями валу, обозначавшему границы имения. Можно посчитать стоимость земли. А как оценить две руины, оставшиеся, например, от главного дома и флигеля? Или дом, построенный, к примеру, в конце XVIII века уникальным архитектором? Кто будет выступать экспертом и по каким критериям он будет оцениваться? И более того, кто сможет точно определить, сколько средств придется вложить в объект для его полного восстановления?»

Риэлтерам ничего не остается, как оценивать тот или иной объект по стоимости земли. Земля дорогая, ведь для строительства дома на всей территории поместья выбиралось самое лучшее место — живописный вид, близость к водоему, с удобными подъездными путями. На участке строились каскады прудов, разбивался парк. Так что и сегодня, даже если на территории бывшей усадьбы все давно изменилось, вековые деревья и признаки «облагораживания» территории заметны. Кроме того, усадьбы занимали участки земли до 50–70 га. Сегодня о таких просторах речи, разумеется, не идет, но все равно под усадьбой специалисты подразумевают большие территории. Если исходить из нынешней стоимости земли — а в Московской области в пределах 40 км от Москвы сотка стоит от $1 тыс. до $300 тыс., минимальная сумма сделки составляет от $1 млн. Причем если хочется аутентичной «усадебной» жизни, то для этой цели, например, в Московской области подходит лишь сотня из 620 сохранившихся усадеб. Остальные в первоначальном виде воссоздать не удастся.

КРОТЫ И ПОТОМКИ

Даже когда улажены юридические вопросы, покупатель не всегда может чувствовать себя спокойно. Для Алевтины Гаврилюк удачное приобретение усадьбы вскоре обернулось совсем уж неожиданными неприятностями. Появился еще один «собственник», утверждающий, что в 1991 году купил эту недвижимость у колхоза. Претендент подал в суд. Суд его аргументы счел неубедительными и принял решение в пользу ответчика. Истец подал на апелляцию. И хотя помещица не сомневается, что исход дела будет в ее пользу, никаких работ на приобретенном участке не ведет — «на всякий случай». Так что и купленные ею старинные кирпичи от разобранных старых построек, и даже мебель ждут вместе с ней решения суда.

Даже если не объявляются дети лейтенанта Шмидта, счастливые обладатели старинной недвижимости не остаются в одиночестве. Как правило, в их отсутствие за участками присматривают кладоискатели. «Каждый раз, когда я на участок приезжаю, все новые и новые ямы нахожу,— жалуется госпожа Гаврилюк.— Все роют, клады ищут. Усадьба раньше Немчинову принадлежала, и тут по области слух ходил, что на территории сбережения этого семейства спрятаны. Когда к нам один из потомков приезжал — сейчас Немчиновы во Франции живут — дипломат, с двумя детьми, они по дому долго ходили, смотрели, исследовали, фотографировали. А после их отъезда мы в стене вскрытый тайник обнаружили — пустой, конечно. А кладоискатели все продолжают рыть. На участке церковь стоит, и от усадьбы к ней подземный ход идет. Он затоплен был — думала, туда не полезут. Что вы думаете, приезжаю както весной, а оттуда воду откачали — и туда залезли». ■

НИКОМУ НЕ ИЗВЕСТНО ТОЧНОЕ ЧИСЛО ПАМЯТНИКОВ. ЕСТЬ МНОЖЕСТВО ОБЪЕКТОВ, КОТОРЫЕ МОЖНО ОТНЕСТИ К РАЗРЯДУ ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ. А ТАКЖЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ, НО НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

↑

ПО-ПИТЕРСКИ

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРИМЕРНО 3,5 ТЫС. ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ. ЕСЛИ В МОСКВЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ОБРЕТАЛИ НОВЫХ ХОЗЯЕВ ТИХО И НЕЗАМЕТНО, ТО В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ ЭТОТ ПРОЦЕСС НАЧАЛСЯ ПОЗЖЕ И СОПРОВОЖДАЕТСЯ СЕРИЕЙ ПУБЛИЧНЫХ СКАНДАЛОВ. АННА ПУШКАРСКАЯ

МИХАИЛ РАЗУВАЕВ

ВЛОЖИВ В РЕКОНСТРУКЦИЮ ОСОБНЯКА М. ТЕНИШЕВОЙ (АНГЛИЙСКАЯ НАБ., 6) $12,5 МЛН, ЕГО ПРОДАЛИ ВСЕГО ЛИШЬ ЗА $500 ТЫС.

О желании передать памятники инвесторам губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко заявила еще в 2004 году. Повод нашелся вполне благородный: зданиям необходима реконструкция. Предполагалось, к примеру, что компания ЛУКОЙЛ вложит $30 млн в реконструкцию арендованного нефтяниками на 49 лет особняка Штиглица на Английской набережной, 68, а затем получит памятник в собственность. К тому моменту памятник уже шесть лет как пустовал. Однако пролоббировать обещанные поправки в законодательстве главе северной столицы не удалось. В 2006 году ЛУКОЙЛ отказался от аренды памятника, так и не начав его реконструкцию. Власти не обиделись и даже простили компании часть задолженности (на сумму 156,2 млн рублей), предоставив субвенцию в 59,4 млн рублей.

Новым арендатором памятника на Английской набережной вскоре стал стратегический инвестор Санкт-Петербурга компания «Синтез Петролеум». Однако и этот арендатор не торопится реставрировать обветшавшую недвижимость и в течение двух лет отказывается раскрывать свои планы. В ближайшее время у инвестора появится формальная возможность выкупить особняк, однако в Смольном поговаривают, что городские власти вряд ли согласятся. Нынешний городской бюджет позволяет администрации Питера изъять памятник для государственных нужд и превратить его в дворец бракосочетания или гостиницу, например.

ИЗ РУК В РУКИ

В отличие от федеральных, памятник регионального значения приватизировать было можно (без продажи земельного участка) и до отмены моратория. Это позволило компании «Газпром нефть» унаследовать особняк Марии Тенишевой на Английской набережной, 6. В 1999 году торгово-экономическое постпредство Чукотского автономного округа реконструировало памятник в рамках инвестиционного проекта «с последующим оформлением его в собственность». Общий объем инвестиций составил $12,5 млн. В 2002 году объект приобрел всего лишь за $500 тыс. (!) бывший губернатор Чукотки Роман Абрамович. Затем особняк перешел к его компании «Сибнефть», проданной впоследствии «Газпрому».

Нынешние аукционы по продаже престижной собственности в Питере, которые в последнее время активно проводят городские власти, нередко приводят к громким судебным скандалам. Последний из них разгорелся вокруг проданного с молотка регионального памятника — бывшего дома Апраксина на Каменном острове. В советское время там находилась резиденция секретаря ленинградского обкома Григория Романова, в 90-е годы его занимала компания «Русское видео», развалившаяся после ареста ее главы Дмитрия Рождественского, соратника опального медиамагната Владимира Гусинского. В 2005 году переходившую из рук в руки пустующую дачу получила в аренду на 49 лет компания «Транснефтепродукт» (ТНП) в качестве бонуса за перерегистрацию в Петербурге. Сразу после этого глава компании Сергей Маслов договорился с Валентиной Матвиенко о продаже объекта «по конкурсу». ТНП рассчитывал приобрести объект за $2,5–3 млн (по оценкам экспертов, это половина рыночной стоимости), и как только цена превысила планку, представители компании перестали торговаться. В итоге последнее слово на аукционе оказалось за предпринимателем Николаем Казаковым (по

ОФИСЫ-ПАМЯТНИКИ

В Петербурге с его линейной планировкой почти нет автономно стоящих особняков. Наибольшей популярностью пользуются угловые здания. В целом «бизнес-центры в зданиях памятников располагаются редко: требования, которые арендаторы предъявляют к офисам, чаще всего несовместимы с их охранным статусом», считает Андрей Тетыш, председатель совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости. Исключение, по единодушному мнению экспертов, составляет дом Зингера на Невском проспекте, построенный по уникальным для своего времени технологиям и позволивший инвестору, Петербургскому агентству недвижимости (ПАН), создать современную инфраструктуру класса А. В итоге в БЦ самая высокая в городе арендная ставка — около $1,2 тыс. за 1 кв. м в год. Между ПАН и петербургской администрацией до сих пор не урегулирован конфликт, связанный с принадлежащим городу Санкт-Петербургским домом книги. Магазин отказывался выезжать, почти на десять лет затормозив реконструкцию, а затем скандал возобновился из-за условий его возвращения. Вложив в ремонт памятника €30 млн, ПАН предложило книготорговцам арендовать по мещения по рыночной цене, в то время как Смольный настаивал на льготах. В итоге ПАН, обязанное по условиям договора разместить Дом книги на его историческом месте, учредило одноименную собственную торговую фирму-«двойника», которая и торгует в отреставрированном магазине.