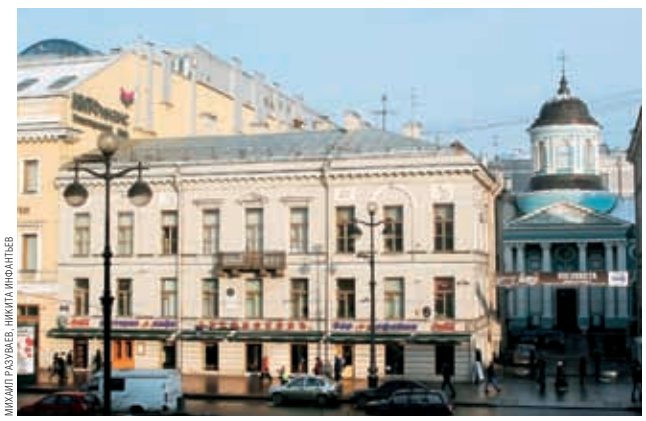




МИХАИЛ РАЗУВАЕВ, НИКИТА ИНФАНТЬЕВ

ЗАТРАТЫ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ПАМЯТНИКОВ — ОТ $3,5 ТЫС. ЗА 1 КВ. М — ЗАВИСЯТ ОТ СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ И ОБЪЕМА ОХРАННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ ПОДОБНЫХ ПРОЕКТОВ ЛЕЖАТ ЗА ПРЕДЕЛАМИ ДЕСЯТИ ЛЕТ

некоторым данным, за ним стоит одна из структур миллиардера Льва Кветного). Конкурент ТНП предложил за особняк площадью 1,4 тыс. кв. м $7,9 млн и был признан победителем аукциона. Однако ТНП тут же затеял арбитражный процесс о незаконности ими же самими инициированного распоряжения о продаже объекта. Истец (ТНП) и ответчик (петербургская администрация) проявили неожиданную солидарность, и суд первой инстанции признал продажу памятника незаконной. Апелляционную жалобу покупателя рассмотрят в феврале. Начальник правового отдела ТНП Николай Куприн подтвердил, что компания попрежнему рассчитывает «приобрести объект в собственность». Дача тем временем не отапливается и не реставрируется, но охраняется, утверждают в комитета по охране памятников горадминистрации.

360 РУБЛЕЙ В ГОД Не менее скандальной оказалась продажа регионального памятника на Невском, 58, право на аренду которого на 49 лет имел Международный банковский институт. Смольный решил избавиться от невыгодного арендатора, получившего дом почти бесплатно (по арендной ставке 360 рублей в год за весь объект) во времена первого мэра города Анатолия Собчака. Здание было выставлено на аукцион в рамках городской программы продажи нежилого фонда, сданного в долгосрочную аренду. Согласно программе, покупатель становится собственником здания, но не имеет права выселить арендаторов, если те исправно выполняют условия договора. Купив памятник за $17 млн, президент холдинга «Адамант» Игорь Лейтис по условиям аукциона унаследовал в виде обременения невыгодного арендатора. Однако впервые в судебной практике ему удалось расторгнуть арендный договор в арбитражном суде, доказав, что обременение ставит его зарегистрированную в качестве собственника здания структуру на грань банкротства, поскольку, в отличие от государства, он обязан платить налоги за приобретенную недвижимость. Суд признал, что если бы у городской администрации в 1990-е годы была возможность приватизировать памятник, она не стала бы сдавать его в аренду на 49 лет. Игорь Лейтис уже реконструирует здание под банковский офис.

Аналогичная судьба может вскоре постигнуть и последнее неприватизированное историческое банковское здание на Невском проспекте, 12, которое арендует по льготной ставке «Калион Русбанк» — первый российский банк с иностранным капиталом, который привлек в Петербург Анатолий Собчак. Если арендатор откажется платить по рыночным ставкам, здание будет выставлено на торги и может быть продано по цене не менее €10 тыс. за квадратный метр.

КРАСИВО, НО НЕУДОБНО В Петербурге исторические памятники в основном используются под представительские офисы банков (они часто занимают дореволюционные банковские здания) и крупных компаний. В основном на правах аренды. «Приватизировано порядка 20 памятников архитектуры регионального значения. Основная проблема новых „жильцов“ — минимум пригодной площади и невозможность поставить современные инженерные системы,— рассказывает Елена Афиногенова, руководитель департамента офисной недвижимости Praktis CB.— Но при этом офисы дворца Белосельских-Белозерских на Невском, 41, находящегося в ведении управления делами президента, арендуют, к примеру, структуры девелоперской корпорации Setl Group, представительство «Первого канала» в Санкт-Петербурге, компания «Система».

Число «свободных» памятников пополнится в 2010 году. На этот год запланирован переезд 30 структур администрации Санкт-Петербурга в строящийся комплекс «Невская ратуша». Освободится около 125 тыс. кв. м исторической недвижимости. Например, бывший жилой дом XVIII века на Невском, 40 или спроектированный Карлом Росси архитектурный ансамбль на улице Зодчего Росси. По мнению участника проекта переезда чиновников директора «Невской ратуши» Константина Ковалева, «офисную функцию сохранит незначительная часть наиболее ценных объектов в качестве представительских резиденций. Большинство же из них выгоднее реконструировать под гостиницы и апартаменты». Поскольку памятники, используемые как офисы, приносят прибыли на 30% меньше, чем новые офисные центры, а ставки аренды в старых зданиях вдвое выше.

ЦЕНА ВОПРОСА Несмотря ни на что, желающие реконструировать памятники под офисы не переводятся. В середине 1990-х ОАО «Невский, 25» получило в аренду на 49 лет жилой дом церковнослужителей Казанского собора, превратив его в бизнес-центр «Атриум». Это был один из первых случаев появления над памятником на Невском проспекте стеклянной крыши, объединившей его внутренние дворы. В 2005 году город продал здание с аукциона британской компании Dawnay Day, выручив за бизнес-центр площадью 7 тыс. кв. м $2 млн. Столь низкую цена продажи ($300 за 1 кв. м) объяснили обременениями — обязательствами перед арендаторами. Без них, по оценкам экспертов, «Атриум» стоил не меньше $25–30 млн. Сегодня арендные ставки в этом БЦ составляют €650 за 1 кв. м в год без НДС.

Пополнение в сегменте старинной офисной недвижимости ожидается и на территории Апраксина двора — старейшей торговой зоны города рядом с Невским проспектом. В освоение этой зоны победившая в инвестиционном конкурсе компания «Главстрой-СПб» Олега Дерипаски обещает вложить около €1 млн. Часть преобразованного в многофункциональный комплекс памятника будет отдана под офисы класса А. ■

РЕКЛАМА



БИЗНЕС-ЦЕНТР «КРАСНОГОРСК-ПЛАЗА»
Продажа
Московская обл., г.Красногорск. Общая площадь офисных помещений 12000 кв.м, блоки 233-12500 кв.м, блоки торговых помещений 1000-8000 кв.м. Ввод в эксплуатацию I квартал 2009.



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС «ЛИЛЛЬ»
Аренда/Продажа
1-ое Успенское шоссе
Общая площадь 8300 кв.м, блоки 100-1000 кв.м.
Ввод в эксплуатацию I квартал 2008.



БИЗНЕС-ЦЕНТР «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»
Аренда
ул. Земляной вал, менее 2 км от Кремля. Общая площадь 60000 кв.м, арендуемая площадь 42500 кв.м, блоки арендуемых офисных помещений от 500 кв.м. Сдан Госкомиссии.



ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС «ULMART»
Продажа
18-й км МКАД (внешняя сторона), г. Дзержинский. Общая площадь 13160 кв.м. Земельный участок 5019 кв.м (в собственности). Сдан в эксплуатацию.



ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ В ЮВАО
Продажа
Метро Авиамоторная, ул. Авиамоторная. Четырехэтажное здание общей площадью 1260 кв.м. 1-3 этажи - действующие рестораны, 4 этаж - медицинский центр. Возможна продажа здания с арендаторами.



АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС
Аренда
Московская обл.,15-й км МКАД Двухуровневый складской корпус. Общая площадь - 12820 кв.м, рабочая высота потолков – 8 м, теплый, 12 доков, 6 подъемников



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС
Продажа
Московская обл., 90 км от МКАД, г. Егорьевск. Общая площадь 55 972 кв.м, огороженный участок 12 га. На территории находятся 2 действующие ж/д ветки.



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТЬ
Продажа
Киевское ш., 2,5 км от МКАД, в районе дер. Румянцево. Общая площадь 18 га (в собственности). Назначение: размещение многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

ЗАО «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» С условиями управления портфелем частных активов и проектными декларациями можно ознакомиться в офисе Компании по адресу: Москва, Николоямская ул., д.40, стр.1

Миэль КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 775-7555

WWW.CRE.MIEL.RU
CRE@MIEL.RU