

## ДОМ законодательство

## Дворцовый переворот

Санкт-Петербургским памятникам ищут новых хозяев

## приватизация

Тема сохранения памятников архитектуры в Санкт-Петербурге активно обсуждается около двух лет — с того времени как губернатор северной столицы Валентина Матвиенко провозгласила курс на их приватизацию. Проекты по реконструкции с помощью частных средств единичны, так как закон «Об объектах культурного наследия» приостановил приватизацию, пока объекты не будут разграничены на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную. Правительству города изыскивает способы передать федеральные памятники в аренду — но в основном пока это единичные проекты, имеющие для компаний скорее имиджевое, а не экономическое значение.

## Понижение статуса

По данным комитета по охране памятников правительства Санкт-Петербурга, в северной столице насчитывается свыше 7,5 тыс. памятников, в том числе федеральных — около 3,5 тыс. Однако средств на реконструкцию и текущее содержание объектов культурного наследия нет ни в федеральном бюджете, ни в бюджете города. А федеральный центр после отмены 300-летия города резко сократил дотации на содержание исторических памятников, оставив в списке только «самое-самое» — Петропавловскую крепость, Адмиралтейство, Смольный собор, Биржу, Петергоф, Ораниенбаум, Тенишевское училище, Шереметевский и Шуваловский дворцы и Ботанический институт.

Городские власти давно пытаются привлечь инвестиции в реконструкцию федеральных памятников. Чтобы сделать это, нужно понизить статус объектов до «местного». Списки «на понижение» регулярно направляются в правительство РФ, но согласование идет очень мед-

ленно. Поэтому Валентина Матвиенко решила добиваться корректировки федерального законодательства, чтобы снять мораторий на приватизацию памятников. Принятый в апреле 2002 года федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» разрешил приватизацию объектов культурного наследия. Но двумя месяцами позже был принят другой закон — «Об объектах культурного наследия», который приостановил приватизацию до тех пор, пока объекты не будут разграничены на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную. Федеральное законодательство предусматривает переходный период до 2010 года, однако губернатор заявила, что «столько ждать мы не можем».

Академик архитектуры и член совета Санкт-Петербурга по культурному наследию Татьяна Славина считает, что особая сложность приватизация федеральных памятников не вызовут ни у властей, ни у инвесторов. «Рабочая группа КИ-



Усадьба Зинаиды Юсуповой в Пушкине стала одним из первых памятников, вновь попавших в частные руки. ФОТО СЕРГЕЙ СЕМЕНОВА

ОПа (Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. — «Б-Дом») уже десять лет рассматривает дела по передаче местных объектов культурного наследия в частные руки и точно так же будет работать с федеральными зданиями», — говорит она.

В конце прошлого года министр культуры РФ Александр Соколов заявил, что соответствующий законопроект подготавливается. Однако правовая база под приватизацию не подготовлена до конца — хотя ранее господин Соколов предполагал, что продавать памятники можно будет уже в середине 2005 года, кроме того, по-прежнему нет списков, какие памятники не могут быть приватизированы, а какие следует выставить на торги в первую очередь.

Крупные компании «положительные обязательства» иметь головной офис в историческом центре. Но пока в большинстве случаев организации могут рассчитывать только на получение памятника в долгосрочную аренду. Так уже поступили сотовый оператор МТС, получивший дом № 8 на Итальянской улице, Промышленно-строительный банк, получивший дом № 38 по Невскому проспекту, и банк «Уралсиб» — ему достался дом № 9 на Инженерной улице. И даже в случае аренды инвестору предстоит вести длительные переговоры с КИОПом.

«Мы столкнулись с этой проблемой, работая над рекон-

струкцией особняка купца Лебедева на Пироговской набережной, — рассказывает директор управляющей компании «Бекар» Татьяна Скаландис. — Особняк передан нам в аренду сроком на десять лет, но является объектом федеральной собственности. Полный перечень охраняемых объектов КИОПа составляет десятки страниц». Для создания современного бизнес-центра компании пришлось совершить существенные перепланировки, менять коммуникации. Сейчас особняк на Пироговской восстановлен и заполнен арендаторами. «Бекар» инвестировал в его реконструкцию порядка \$2 млн собственных средств и рассчитывает окупить вложения не раньше чем через десять лет, что на три-четыре года больше среднего срока окупаемости офисных зданий.

## Реконструкция с правом отселения

Специфика реконструкции памятников с федеральным статусом состоит в том, что по действующему законодательству инвестор не может приобрести их в собственность — только взять в аренду на 49 лет. Поэтому под имиджевые проекты. Так, в середине января культурно-исторический фонд «Связь времен», учрежденный совладельцем «СУАЛ-холдинга» и нефтяной компании ТНК-ВР Виктором Вексельбергом, договорился о создании в Шуваловском

дворце на Фонтанке Музея частных коллекций. Этот музей господин Вексельберг хотел организовать в Москве, но в Санкт-Петербурге оказалось проще найти площадку.

Несмотря на то что принятие документов, разрешающих приватизацию, может затянуться, в КИОП поступают заявки на памятники — в основном от крупных банков. В апреле 2004 года КИОП обнародовал список из 26 объектов федеральной и региональной собственности, и 7 из них уже нашли инвесторов.

Это усадьба Вяземских, дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в Петродворце, дача З. И. Юсуповой в Пушкине, конюшенный корпус усадьбы «Знаменка» в Петродворце, дача «Офицерское собрание» в Зеленогорске, башня городского водопровода в Кронштадте и особняк А. Д. Шереметева. Пока речь идет об аренде, но в КИОПе обещают, что у арендаторов будет право преимущественного выкупа, как только будет снят мораторий на продажу объектов.

Региональные памятники, если они оформлены в собственность Санкт-Петербурга, инвесторами выкупаются. Однако в этом случае при реконструкции приходится соблюдать целый ряд обязательств КИОПа — не только сохранение внешнего облика (а здание может быть деревянным), но и деталей внутренней отделки со всеми изысками в планировке. Поэтому они единичны и могут считаться имиджевыми проектами компании, нежели доходным капиталовложением.

Едва ли не первым примером стала реконструкция Китайской деревни — части дворцово-паркового ансамбля «Царское Село». Построенная в 1782–1796 годах, деревня представляла собой комплекс домиков в китайском стиле, предназначенных для проживания придворных. В начале XIX века Китайская деревня была перестроена и использовалась уже как гостевые апартаменты. Во время войны комплекс сильно пострадал. Восстановительные ра-

боты были начаты только в 1996 году с участием датской компании «Торкильд Кристенсен». По данным Государственного музея-заповедника «Царское Село», датчане вложили в реконструкцию Китайской деревни \$12 млн. Домики перестроены в элитную гостиницу, кроме того, на основе архивных чертежей была построена пагода, которая исторически предполагалась в составе комплекса. Датчане получили комплекс в аренду на 49 лет.

Сейчас в Пушкине Восточно-Европейская финансовая корпорация (ВЕФК) перестраивает под гостиницу дачу Зинаиды Юсуповой. Здание было построено в 1856–1859 годах. (Архитектор И. Монигетти), стилизовано под барокко. В 1933 году дача была перестроена под лабораторию и квартиры сотрудников ВНИИ растениводства. Пострадавшее за время войны и оккупации в 1941–1944 годах здание отремонтировали без реставрации, пристроив две новые террасы; отделка интерьеров была

окончательно уничтожена, когда здание приспособили под детский сад.

Как рассказал «Б-Дому» вице-президент ВЕФК Игорь Соболевский, дачу вместе с земельным участком банкиры взяли в аренду на 49 лет. Эскизный проект реставрации выполнила мастерская «Рест-Арт-Проект». Под надзором КИОПа финансисты перестраивают ее под отель на 17–18 номеров, на данном этапе компания инвестировала в реконструкцию \$4,5 млн. Гостиницу планирует открыть в конце лета 2006 года. Банкиры также претендуют на участок по соседству, который сейчас занимает Пушкинский туберкулезный диспансер. «Мы готовы построить новое здание диспансера в городской черте Пушкина, а на этом месте — трехзвездную гостиницу; весь проект можно было бы реализовать за два с половиной года», — отмечает господин Соболевский.

АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА, Санкт-Петербург

## Восстановлению подлежат

Зачастую инвестор, который хочет заработать на историческом имении, но не хочет связываться с охранными обязательствами, идет по пути «воссоздания» памятников. Для этого нужно найти участок земли, где стояло утраченное здание-памятник. Многие утраченные памятники были построены на ныне очень дорогой земле Крестовского и Каменного островов, а также в элитных пригородах. Правда, воссоздание памятников вызывает много споров у экспертов от архитектуры, которые указывают на отсутствие материалов, по которым можно было бы действительно с уверенностью повторить тот или иной объект, и предпочитают говорить не о воссоздании, а лишь о подобии — более или менее удачном.

Так, ОАО «Петербургская реконструкция» продвигает сейчас на рынке под апартаменты или жилой дом здание, полностью копирующее летний дворец князей Белозерских-Белозерских. Он был построен в 1846–1847 годах по проекту архитектора Штакеншнейдера. В 1960-е годы дом, частично разрушенный в годы войны, разобрали до основания.

«Перед началом строительства мы проводили историко-архитектурную экспертизу. Основные материалы удалось найти в

архивах — чертежи Штакеншнейдера, рисунки и фотографии фасадов», — рассказывает заместитель директора по маркетингу «Петербургской реконструкции» Ольга Колганова. Сейчас закладывается фундамент «реплики» дворца. По данным риэлтеров, восстановленный дворец планируется продать за \$12 млн.

Другой проект «Петербургской реконструкции» — воссоздание гостиницы «Самсон» постройки середины XIX века у Верхнего парка в Петергофе.

По схожему принципу ЗАО «Европа-Отель» построило шесть апартамент-отелей на Каменном острове. В мае разрешение правительства на реконструкцию дачи Ланских в Выборгском районе — а фактически строительство нового жилого дома — получило ООО «Компания „Град-Инвест“».

Однако объекты далеко не всегда соответствуют заявленному статусу. В качестве примеров начальник отдела маркетинга корпорации «Петербургская недвижимость» Николай Пашков приводит воссоздание усадьбы Шумиловых в Петергофе (этот проект реализовала компания ДМ) и особняка Бобринского в Павловске (компания «Павловсктурсервис»).

«По материалам КИОП строители воссоздали дачу чиновника Шумилова, но ря-

дом построили новодел на 24 квартиры. Объект продавался долго, цены постепенно снижались, хотя в итоге проект нельзя назвать провальным, учитывая невысокий спрос на жилье в Петродворце», — говорит господин Пашков. — Цена трехуровневых квартир в особняке Бобринского при площади 330–480 кв. м была на уровне исторического центра Петербурга, при том что дом расположен в отдаленном и не самом популярном пригороде».

К числу удачных девелоперы относят проект строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» на Каменном острове. Элитный жилой комплекс эта компания возвела в 2003–2004 годах: реконструировала два здания, оставшиеся от усадьбы Елисеева, и построила еще три в том же стиле. Представитель компании Анна Панина отмечает, что все 60 квартир в комплексе уже проданы.

Воссоздание исторических зданий иногда дает возможность получить рядом с ними большой земельный участок под строительство «в свободном режиме» и тем самым окупить затраты. К примеру, «Петербургская реконструкция» по соседству с будущей «дачей Белозерских-Белозерских» завершает строительство многоэтажного элитного жилого комплекса.

in Progress...

Жизнь в развитии...

127473, Москва, пер. Чернышевского, д. 8. Офис продаж: 2-й Троицкий пер., д. 5. Тел. (495) 747-90-00  
Международный рейтинг финансовой устойчивости "B-", Агентство Fitch Ratings.

Лицензия ФССН №3670 Д, МФ РФ №4551 Д, МДКЗ №16921/830.01.

WWW.PROGRESS.RU