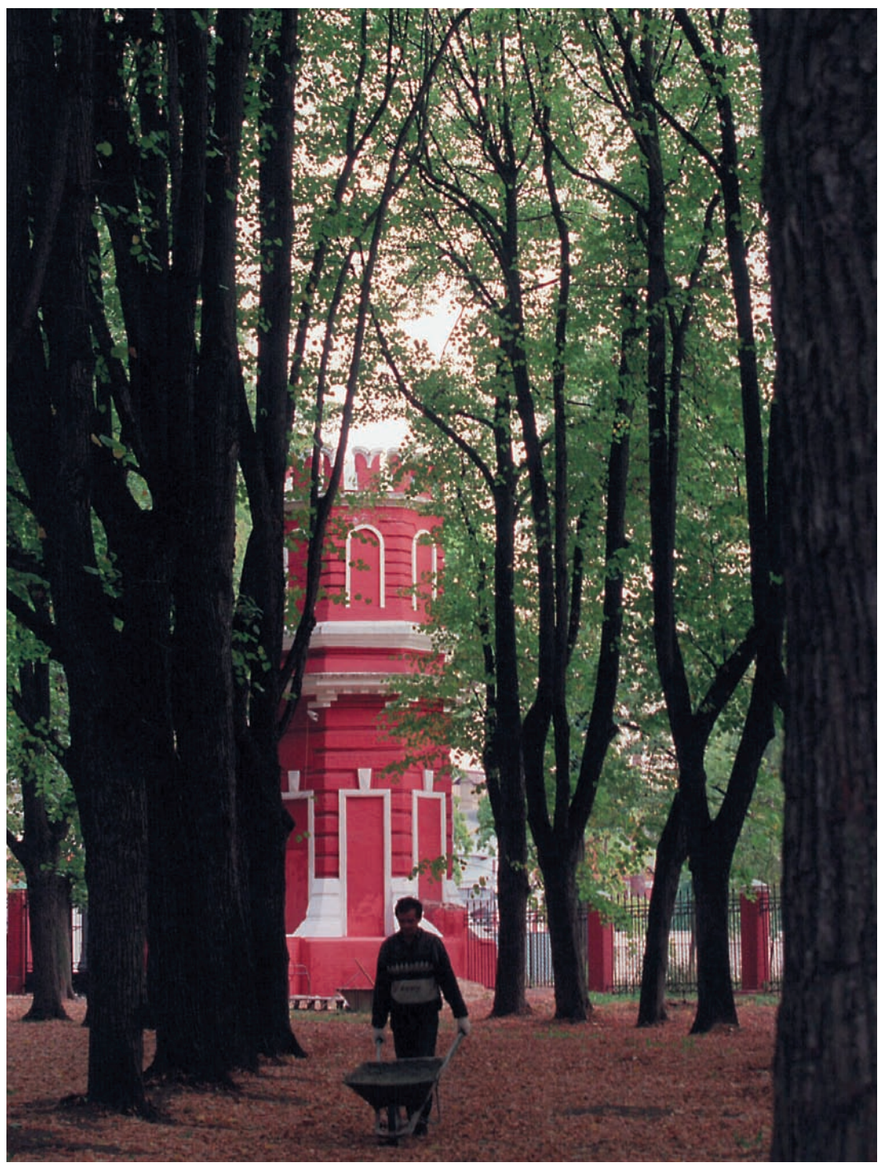
ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

# Господа-реставраторы

**охрана памятников**

Реставрация старинной усадьбы, особенно без участия государства, в Москве может затянуться на долгий срок. О том, как уже около десяти лет идет реставрация одной из старейших московских усадеб Михалково на севере Москвы и что происходит вокруг нее, спецкорреспонденту „Ъ“ **Дмитрию Бутрину** рассказывает гендиректор ЗАО «Михалково» **Аркадий Шакс**.



**Реставрацией «Михалково» готовы заниматься только частники** ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

### Суконная усадьба

Работать в Михалково мы начали, в общем, случайно. В 1993 году нашей компании потребовался офис в Москве. Рассчитывать на то, что кто-то выделит нам пристойное здание, не приходилось. Поэтому мы обратились в Главное управление охраны памятников (ГУОП) и попросили что-нибудь неказистое. Они и постарались. То, что нам сдали в аренду — флигель старинной усадьбы,— назвать памятником было сложно. Это, конечно, не помешало суконной фабрике имени Петра Алексеева, на чьем балансе тогда находился дом, немного повозмущаться, но вкладывать в реставрацию денег никто вообще не хотел. А позже, когда мы уже реставрировали флигель, указом президента все архитектурные памятники были переданы на баланс государственных органов. ЗАО «Михалково» было создано в конце 1994 года, и мы уже тогда понимали, что хотим восстанавливать Михалково.

Еще не закончив реставрацию флигеля (это произошло в 1997 году), мы стали заключать охранно-арендные договоры на следующие здания усадьбы. Получить их было не так сложно. Например, в четвертом флигеле располагалось учреждение Минобразования, дирекция детского парка Михалково. После того как один ребенок провалился сквозь прогнившие перекрытия и сломал ногу, Минобразования заявило, что денег на ремонт не даст ни копейки. В первом флигеле располагалась библиотека суконной фабрики и ЖЭК. Не понимаю, как они там сидели — эти здания и ремонтировать-то никто не собирался, не то что реставрировать. А нам была интересна именно реставрация. Втянулись, в 1995 году заказали НИИ «Центрлеспроект» проект реконструкции усадьбы, памятника архитектуры и садово-паркового искусства XVIII века.

Нас и позже не один раз спрашивали: «А деньги у вас откуда, ребята?» Вот аудитор Счетной палаты спрашивал — он, кстати, сразу спросил: «К вам с ОМОНом приезжать или так откроете?» Все, что отремонтировали, сдаем в субаренду. Из полученных денег платим арендную плату, оставшееся вкладываем в реставрацию. Бюджетных денег ни копейки не получали, инвестированные средства из арендной платы не вычитались. В парке за усадьбой, например, шпана очень любила проводить разборки — в 1998 году нам пришлось поставить бревенчатую избушку для опорного пункта милиции.

В 1998 году мы обратились в префектуру Северного округа Москвы с предложением оформить охранно-арендные отношения в соответствии с уже согласованным проектом реставрации на территорию 9 га существовавшего когда-то в Михалкове большого парка в 56 га. На тот момент мы арендовали меньше гектара земли в усадьбе.

Тут началось самое интересное. В префектуре нам предложили вместо плана по 9 га подготовить градостроительную концепцию развития окружающей территории в 100 га в Северном административном округе. Можно было открывать шампанское — такой масштаб точно позволял отреставрировать Михалково так, как оно того заслуживало.

### «Прозападный» проект

Впрочем, первый проект, который по нашему заказу выполнил известнейший тулузский архитектор, профессор архитектуры Поль Дегрэ, префектура САО отклонила. И второй отклонила — он оказался слишком «прозападным», стеклянные крыши и прочие красоты. В 1999 году мы предложили Москомархитектуре создать рабочую группу для создания градостроительной концепции, которая бы устроила всех. После согласований 12 апреля 2000 года на общественном совете при мэре Москвы концепция была одобрена.

Что мы хотели в случае реализации концепции? Создать на этих 100 га с учетом ландшафта инвестиционно привлекательную территорию, в которой бы сочетались все особенности Михалкова. Застройка должна была быть современной и вписываться в историческую территорию. Но уже тогда стало понятно, что московское правительство на это денег не даст, и развитие территории вокруг Михалкова нужно вести на средства инвесторов.

Почему-то тогдашние власти округа очень хотели создать дирекцию усадьбы Михалково, ГУП, в который бы ни один инвестор не вложил ни копейки, но это удалось пресечь. После долгих согласований 3 июля 2001 года вышло постановление правительства Москвы «О мерах по реставрации и приспособлению к современному использованию усадьбы Михалково и окружающих территорий». Оно предполагало создание ЗАО «Управляющая компания „Михалково“», доли в нем должны были получить правительство Москвы, наше ЗАО, наш партнер компания «Сервест» и инвесторы. Поручено было учесть план развития при строительстве третьего транспортного кольца, провести экологическую экспертизу — в общем, работы еще на семь пунктов постановления и на месяцы. В общем, второй раз можно было открывать шампанское.

Впрочем, красота ситуации была относительной. Второй пункт постановления требовал подготовить проект постановления правительства Москвы о создании УК, и приводился перечень документов, которые для этого требуются. Документов нужно было очень много.

В префектуре нас попросили сделать ТЭО проекта создания управляющей компании. Куда деваться — мы уже были все в планах реконструкции усадьбы, пересадки парка, ремонта пристани, системы Головинских прудов. ТЭО на наши деньги разработала Российская экономическая академия в трех вариантах — пессимистическом, оптимистическом и нормальном. Это 34 тома расчетов. В проект нужно было привлечь минимум $320 млн, а на полную реконструкцию территории усадьбы и прилегающих строений, прудов и многого другого требовалось $42 млн. Мы подготовили учредительные документы УК, начали создавать план строительства «барского дома» — центрального здания усадьбы, разрушенного еще до войны. Все свои материалы мы согласовывали с Обществом изучения русской усадьбы, то есть с ведущими экспертами в этой области.

В это же время стали раздаваться телефонные звонки — то от «Росбилдинга», то от известных строительных компаний, предлагавших встретиться, обсудить ситуацию, «помочь». Мы даже радовались: инвесторы на подходе. К апрелю 2003 года на проекте создания УК была получена последняя виза — руководителя стройкомплекса Москвы Владимира Ресина. А 16 апреля на документе появилась виза мэра Москвы: «Не понял, почему мы не можем сделать это в рамках госсобственности».

### Дело в ГУПе

В проекте распоряжения о создании УК не было ни слова, которое можно было бы истолковать как покушение на собственность города. Городу по проекту предполагался блокирующий пакет акций, 30% в управляющей компании при минимальных затратах с его стороны. Да и невозможно по законодательству приватизировать памятник архитектуры! Но на самом деле понятно, почему в рамках ГУПа этот проект был невозможен. Потому что $320 млн в ГУП не вложит инвестор ни в одном государстве, да и государство в обозримом будущем таких денег в такие проекты не вложит. Инвестору нужен контроль над своей недвижимостью, а не госконтроль.

Из префектуры потребовали от нас все материалы, связанные с проектом распоряжения о создании УК, и префект Владимир Объедков лично поехал на прием к мэру Москвы рассказывать о том, почему инвесторы необходимы. Юридическая компания ЮНИЦ подготовила документ, описывающий достоинства и недостатки проекта создания ГУПа и УК. Но после второго доклада мэру на проекте появилась резолюция: «Нет! Создайте унитарное предприятие!»

Через некоторое время в середине 2003 года префектура предложила нам принять участие в создании ГУПа природоохранной направленности — такие же, как созданы для сохранения поймы Сетуни и Тушинского парка. Не пойму, какую дикую природу они собирались охранять в Михалкове, но мы-то уж точно к этому отношения не имели. В конце концов, мы ничего не потеряли — договоры аренды на здания усадьбы и земли у нас заключены на много лет вперед. Ну а пока продолжались бумажные битвы, мы продолжали Михалково реставрировать.

В итоге 30 декабря 2003 года вышло постановление о создании ГУП «Михалково». Впрочем, до марта 2003 года о ГУПе я не слышал ни слова. На двух совещаниях у зампрефекта в марте, куда нас пригласили, я предложил было назначить директором ГУПа своего заместителя. Но поскольку первое заседание длилось три минуты, а второе — одну, обсудить эту кандидатуру как-то толком не удалось. И наконец поздней весной усадьбу посетил Андрей Овденко, с которым префектурой был заключен срочный договор об исполнении обязанностей директора ГУП «Михалково». Профессионал. По его словам, ранее работал замгендиректора крупной строительной компании — вот только не говорит какой.

Директор ГУПа крайне интересовался нашими субарендными договорами, условиями аренды. Потребовал письмом передать ему градостроительный план, утвержденный три года назад. Да что ж, говорю, голубчик, план разработан на наши деньги, хотите — покупайте, вот аудиторское заключение о его стоимости. Отказался. После заместитель префекта потребовал письмом передать ГУПу документ в течение двух недель. Я в ответном письме предложил префектуре обсудить условия передачи документов — ну не просто же так взять и отдать, вы думаете, он бесплатно нам достался? Ответа не получил.

Однако состояние усадьбы директору ГУПа, по всей видимости, понравилось очень. Не исключаю, что понравился и мой кабинет в Михалкове.

Мы понимаем, что будет дальше. Участок территории, на котором раньше стояло здание находящегося около Михалкова завода «Стройдеталь», уже передан «Дон-строю», там строится деловой центр. Кому-то переданы и другие участки земли — то есть идеи застроить территорию памятника архитектуры в едином стиле уже и нет. «Росбилдинг» — уже владелец фабрики Петра Алексеева. Господин Овденко обмолвился, что постарается выселить из соседствующего с усадьбой дома культуры фабрики приватизировавшую это здание в середине 90-х Всероссийскую организацию свидетелей Иеговы. Уж не знаю, как у него это получится, Генпрокуратуре в свое время это не удалось. ГУП, по всей видимости, будет искать любой предлог, чтобы выжить нас отсюда, а то и расторгнуть наши арендно-охранные договоры с ГУОПом. Реставрировать Михалково никто не собирается.

А мы между тем продолжаем восстанавливать остатки контрфорсной стены, окружавшей усадьбу в XVIII веке. Правда, представитель муниципалитета говорит, что наш архитектор, имеющий с десяток дипломов за реставрацию памятников архитектуры, делает это неправильно. Ждем, пока она объяснит, как это нужно делать правильно — ей, власти, виднее.

# Усадебное хозяйство

**историческая застройка**

*(Окончание. Начало на стр. 17)*

Физические лица не могут арендовать усадьбы. Исключение составляют художники, скульпторы и другие представители творческой интеллигенции, которые могут взять в аренду усадьбу через творческие союзы. Союз выступает поручителем, а художник, как правило, размещает здесь и свою мастерскую, и живет сам.

### Новая русская усадьба

Для россиянина понятие «усадьба» — это не только термин, обозначающий исторический объект или комплекс жилых, хозяйственных и парковых построек. Прежде всего это знак принадлежности к настоящей русской аристократии. Может, потому состоятельные соотечественники сегодня мечтают не просто о новых домах deluxe, таун-хаусах или коттеджах в Барвихе. Им подавай старину. И по статистике, пятая часть потенциальных покупателей рассматривают старинные усадьбы не в качестве офисных помещений, а в качестве полноценного жилья.

В период с 1996 по 2002 год юридические лица могли покупать и приватизировать усадьбы. Правда, конечными покупателями являлись физические лица, действующие через «карманные» фирмы. По словам Вячеслава Попова, благодаря этому в частные руки попало 150 московских усадеб. Не так мало, если учесть, что всего в Москве сегодня зарегистрировано около 1 тыс. усадеб, являющихся памятниками истории. Однако в 2002 году, после выхода закона «О приватизации», президент РФ наложил вето на приватизацию объектов культурно-исторического наследия.

Поскольку на сегодняшний день нет законных способов покупки русской усадьбы, особо нетерпеливым приходится тратить немало сил, времени и средств, чтобы получить ее в законную собственность. Надо отметить, что особенно трудно приходится тем, кто непременно хочет обладать усадьбой, внесенной в государственный реестр и официально считающейся объектом исторического и культурного наследия. Другой, менее затратный в финансовом отношении способ поселиться в дворянском гнезде — отыскать старинную усадьбу, до которой ученые чудесным образом не успели добраться и наделить ее статусом культурного наследия. Правда, в этом случае придется потрудиться, чтобы найти такой объект и выяснить его судьбу, поскольку централизованной базы данных по усадьбам в России нет. Вся работа по ним ведется по архивным данным еще с советского периода. По информации ГУОПа, ценность не всех усадеб выявлена. Обычно все сведения запрашиваются в Москомрегистрации, если объект не находится на охране, следовательно, и операции по куплепродаже не запрещены.

### Аренда по закону и в обход

Сейчас в Госдуме находится законопроект «Об охране объектов творческого наследия (памятников истории и культуры)», разработчики которого лоббируют приватизацию памятников истории. Предварительным этапом является разработка списка усадеб, являющихся национальным достоянием. Исключение составят только приватизированные усадьбы и музеи-усадьбы: Константиновский дворец в Питере, последняя резиденция царя — Александровский дворец в Царском Селе, Введенская усадьба в Подмосковье, которая является домом отдыха правительства Москвы.

«Сколько бы мы ни говорили о том, что нельзя отдавать усадьбы в частные руки, содержать их государство не в состоянии»,— говорит Виссарион Алявдин. По его словам, ничего страшного в приватизации объектов нет, поскольку в частных руках они сохранятся лучше. «Именно памятники федерального значения в самом плачевном состоянии. Они практически отданы под разграбление — под больницы, дома отдыха. А аренда многих пугает, поскольку необходимо проводить реконструкцию, стоимость которой иногда составляет до $1 тыс. за 1 кв. м»,— считает он.

**По мнению Виссариона Алявдина, президента Фонда возрождения русской усадьбы, ничего страшного в приватизации памятников нет**

Эксперты говорят, что, несмотря на все запреты и ограничения, рынок «усадебной» недвижимости существует: спрос на усадьбы раза в два превышает предложение, и около 20% всех усадеб покупается под жилье. По словам Андрея Федака, заместителя генерального директора Vesco Realty, за последние несколько лет частными лицами были выкуплены у государства порядка 50 усадеб. Схем приобретения не так много. Чаще всего гражданин, пожелавший приобрести старинный особняк, не обращается к риэлтеру с просьбой подыскать что-нибудь «эдакое старинное». Как правило, он уже имеет вполне конкретную цель. Задача риэлтера — довести сделку до конца. Чаще всего переоформляются усадьбы, находящиеся на балансе предприятия. Риэлтер проводит переговоры с руководством, если условия устраивают обе стороны, усадьбу выводят из активов предприятия и заключают договор купли-продажи. Правда, в данном случае речь идет о старинных усадьбах, историческая ценность которых не выявлена.

Покупка усадьбы федерального значения — процесс куда более сложный и дорогостоящий. Для начала надо значение объекта понизить до местного, затем доказать, что он не представляет никакой ценности. Для этого требуется мощное лобби в чиновничьих кругах, ведь для сделки должно быть выпущено специальное постановление правительства.

По словам Андрея Федака, в Подмосковье наибольший интерес представляют усадьбы на расстоянии 15–20 км от МКАД; а в столице — в пределах Садового кольца. В зависимости от расположения усадьбы и ее исторической ценности стоимость квадратного метра варьируется от $3 тыс. в районе Павелецкого вокзала до $7–8 тыс. на Лубянке. Максим Ардеев, начальник земельного отдела Soho-realty, говорит, что обычно покупка домов с особым режимом охраны — не коммерческое предприятие, а прихоть отдельных людей: «Такие объекты ищутся для конкретного покупателя, и вопрос цены здесь не стоит. В отличие от нового дома, здесь невозможно оценить реальную стоимость такой усадьбы, исходя из общепринятых методик, себестоимости, инвестиционной привлекательности».

БЭЛА ЛЯУВ