

ПАМЯТНИКИ ВСЕ ЕЩЕ ЖДУТ ИНВЕСТОРОВ

В 2010 ГОДУ ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ, РАЗОРВАВ КОНТРАКТ С ШАЛВОЙ ЧИГИРИНСКИМ И ИГОРЕМ КЕСАЕВЫМ, РАЗРЕШИЛИ РОМАНУ АБРАМОВИЧУ ВЛОЖИТЬ 12 МЛРД РУБЛЕЙ В РЕКОНСТРУКЦИЮ АРХИТЕКТУРНОГО АНСАМБЛЯ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ. ОДНАКО ИЗ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ПРИВАТИЗАЦИИ ПАМЯТНИКОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СМОЛЬНОМУ УДАЛОСЬ ПРОДАТЬ МЕНЕЕ ПОЛОВИНЫ.

АННА ПУШКАРСКАЯ

Последствия финансового кризиса сорвали масштабные планы Смольного по введению в инвестиционный оборот петербургского архитектурного наследия. Но лоббистские усилия губернатора Валентины Матвиенко в переговорах с руководством страны о передаче городу расположенных на его территории федеральных памятников в 2010 году увенчались очередным успехом: Санкт-Петербург получил в собственность федеральный имущественный комплекс острова Новая Голландия. Это позволило Смольному самостоятельно провести повторный конкурс по выбору инвестора реконструкции острова вместо ООО «Новая Голландия» Шалвы Чигиринского и Игоря Кесаева, контракт с которыми власти расторгли в начале года. К этому моменту проект британской звезды Норманна Фостера, с которым компания победила в 2006 году в международном конкурсе, был остановлен из-за финансовых проблем господина Чигиринского.

В 2010 году концепцию развития Новой Голландии пришлось существенно изменить из-за ее нерентабельности (стоимость проекта Фостера оценивалась в \$1 млрд) и поправок в законодательство в сфере охраны культурного наследия, запрещающих строительство на территории памятника. Это исключило возведение на острове Дворца фестивалей для Мариинского театра — ключевого объекта по замыслу господина Фостера. Но господину Кесаеву, рассчитывавшему завершить реконструкцию престижного объекта с более дешевой концепцией, не повезло. Смольный сделал ставку на более крупного стратегического партнера — Романа Абрамовича, сформировав неприемлемые для его потенциального конкурента условия конкурса (участников обязали заморозить на специальном счете в банке «Санкт-Петербург» сроком до трех лет 1 млрд руб. в качестве гарантии вложения в проект \$30 млн в течение первого года).

В итоге победа без борьбы досталась ООО «Новая Голландия Девелопмент» (НГД) господина Абрамовича. Он обещает в 2017 году разместить на острове офисы (17,5 тыс. кв. м), жилые апартаменты (24,5 тыс. кв. м), бутик-отель (4,2 тыс. кв. м), торговые помещения и рестораны (15 тыс. кв. м), а также музеи и художественные галереи (7,5 тыс. кв. м), из них 1,2 тыс. кв. м должны быть переданы городу под филиал Центрального выставочного зала «Манеж». Инвестиции в проект составят 12 млрд рублей, основная часть этих средств уйдет на реставрацию расположенных на острове пяти федеральных архитектурных памятников (54 тыс. кв. м) и строительство нового корпуса по образцу соседних зданий (около 15 тыс. кв. м). Бывшим инвесторам Новой Голландии в результате судебной тяжбы придется уплатить в городскую



В 2010 ГОДУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПОЛУЧИЛ В СОБСТВЕННОСТЬ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ОСТРОВА НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ. ЭТО ПОЗВОЛИЛО СМОЛЬНОМУ САМОСТОЯТЕЛЬНО ПРОВЕСТИ ПОВТОРНЫЙ КОНКУРС ПО ВЫБОРУ ИНВЕСТОРА РЕКОНСТРУКЦИИ ОСТРОВА. ВМЕСТО КОМПАНИИ ШАЛВЫ ЧИГИРИНСКОГО И ИГОРЯ КЕСАЕВА ПРОЕКТОМ БУДУТ ЗАНИМАТЬСЯ СТРУКТУРЫ РОМАНА АБРАМОВИЧА

казну около \$16 млн сверх уже вложенных в проект \$70 млн.

Решить проблему Новой Голландии городским властям оказалось проще, чем реализовать стартовавшую в 2010 году масштабную распродажу других поступивших в городскую собственность коммерчески доходных памятников. Смольный планировал в течение года заработать на этом около 5 млрд руб. Половину суммы предполагалось выручить за шесть объектов, еще столько же — за гостиницу «Астория». Все здания обременены договорами аренды сроком действия до 2040–2055 годов и частично проавансированы, что, по оценкам экспертов, снижает их рыночную стоимость в 1,5–2 раза. Однако к концу года продать удалось лишь три самых дешевых памятника, выкупленных по стартовой цене их арендаторами: Никольский рынок приобрел холдинг Venture Investment & Yield Management LLP Андрея Якунина (420 млн руб.), Малый Гостиный двор — петербургская девелоперская компания «Петербургское агентство недвижимости» (290 млн руб.), Круглый рынок — ОАО «Совкомфлот» (200 млн руб.). В первых двух объектах после реконструкции разместятся торгово-гостиничные комплексы, в третьем — штаб-квартира владельца.

Однако более дорогие и престижные памятники в 2010 году остались без покупателей. Аукцион по продаже Мало-Михайловского дворца на Адмиралтейской набережной сорвался из-за судебного скандала между арендатором здания — Северо-Западной финансовой группой (СЗФГ), подконтрольной совладельцу холдинга УК «Севзаппром» Александру Бронштейну, и кипрским офшором ООО «Комплекс Адмиралтейская, 8» (КА-8), добивающимся

переуступки ему прав аренды. Вторая попытка назначена на 25 февраля 2011 года,

при этом стартовая цена снижена с 700 до 520 млн рублей. Переоценили чиновники и бизнес-центр «Белые ночи» (дом Достоевского) на Малой Морской улице: в феврале его цена прогнозировалась на уровне 400 млн руб., однако объект был выставлен на продажу за 275 млн рублей. В итоге аукцион был перенесен на 26 января 2011 года, а цена снижена до 200 млн руб. — по официальной версии, из-за уточнения затрат арендатора (структура шотландской компании «Моррисон хаус»), его взаимозачетов с городом и вложенных в объект инвестиций. Неизменной пока остается стартовая стоимость особняка Кочубея на Конногвардейском бульваре (590 млн руб.) и гостиницы «Астория» (2,5 млрд руб.) хотя ее арендатор, ЗАО «Гостиничный комплекс „Астория“» (принадлежит британской компании «Рокко Форте энд фэмили»), ранее публично заявил, что цена памятника завышена. Оба объекта были сняты с торгов осенью 2010 года буквально накануне назначенной для них даты аукционов. Для «улучшения инвестиционной привлекательности» их продажа отложена до 25 мая 2011 года. ■



Искусство в передаче данных



Интернет. Телефония. Каналы передачи данных.
www.ptspb.ru, тел. 313-88-18

Лицензия № 54453, № 54454, № 77126, № 44343