

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Атланты расправляют плечи

административный ресурс

В последнее время памятники культуры вновь подвергаются переосмыслению с точки зрения девелопмента. На днях мэр Москвы Сергей Собянин заявил о том, что вскоре в городе будет снят мораторий на продажу памятников архитектуры, нуждающихся в восстановлении. По мнению экспертов, это вызовет новый виток интереса к памятникам архитектуры.

Далеко идущие планы

По данным столичных властей, в Москве 4 тыс. зданий, являющихся памятниками культуры. 70% из них находятся в хорошем и удовлетворительном состоянии, треть объектов требует реставрации, а 5%, или 220 зданий, в аварийном состоянии. По данным главы стройкомплекса Марата Хуснуллина, восстановление требует около 1 млн кв. м столичной недвижимости.

В прошлом году чиновники уже начали подготовку к реставрации старых зданий за счет инвесторов: были проведены аукционы по льготной аренде памятников по символической ставке 1 руб./кв. м в год — такая арендная плата будет взиматься после проведения арендаторами научной реставрации объекта. Пока в Москве прошли три аукциона, по итогам которых в аренду на 49 лет отдано семь зданий — все под коммерческие и общественные нужды. В этом году власти намерены выставить на торги еще около 50 зданий. По словам Николая Переслегина, советника руководителя Москомнаследия, «жилых проектов пока не было, поскольку их меньше, чем коммерческих. Однако ничто не мешает им появиться».

Сегодня московские власти пошли еще дальше. На международную выставку недвижимости MIPIM-2013 в Канне Сергей Собянин заявил, что власти готовят документ об отмене моратория на приватизацию памятников архитектуры, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Будущему собственнику необходимо будет предоставить банковскую гарантию на стопроцентное финансирование реставрации и реализовать проект, после чего он сможет стать полноправным хозяином исторического особняка.

Было-стало

Был спрос на здания-памятники в Москве пришлось на время активной приватизации 1990-х годов. Легкая процедура получения собственности и невысокие цены пробудили интерес к расположенным в лучших местах города домам, которые некогда принадлежали известным дворянским фамилиям. На руку покупателям сыграло и фактическое отсутствие законодательной базы — здания самым вар-

варским образом перестраивались, надстраивались, а иногда их и вовсе сносили.

В 2002 году на федеральном уровне был принят закон «Об объектах культурного наследия народов РФ», согласно которому на собственника/арендатора памятника стали налагаться строгие обязательства. Владелец должен был в обязательном порядке сохранять неизменный облик объекта и его интерьера, проводить в случае необходимости реставрационные работы, согласованные во всех инстанциях, и даже обеспечивать раз в год доступ к объекту для публичной экскурсии. Однако строгость российских законов, как известно, компенсируется необязательностью их выполнения. И даже введение в 2006 году правительством Москвы моратория на продажу памятников архитектуры на деле означало возможность «освоения» памятников узким кругом доверенных лиц московского стройкомплекса. А реставрация и восстановление памятника и вовсе понимались как полный снос обветшавшего здания и строительство на его месте более или менее похожего новодела.

Инвестиции в памятники

Сегодня надзор за сохранением памятников архитектуры серьезно ужесточился. Ажиотажный спрос остался в прошлом. Однако интерес к уникальным историческим объектам остается. «Покупателей привлекают выгодное местоположение, богатая история, архитектурная ценность и, конечно, прилегающая территория, которую сейчас можно оформить в собственность», — говорит Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. «В среднем на исторические объекты к нам поступает два-три запроса в год», — рассказывает директор департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева. Главная трудность для потенциальных покупателей состоит в том, что в таких зданиях трудновоспроизводимое сочетание стоимости и должный уровень комфорта. Идеальным вариантом для потенциальных покупателей является уже отреставрированное отдельно стоящее двух- или трехэтажное здание с собственной закрытой терри-



Усадьбу декабриста Муравьева-Апостола на Старой Басманной улице восстановил его потомок из Швейцарии фото дмитрия левая

торией, расположенное не на первой линии застройки, в более или менее однородной архитектурной среде. «При этом для клиента желательно, чтобы здание не имело охранный статус, который значительно затрудняет перепланировку интерьера и делает практически невозможным строительство подземного паркинга», — уточняет Оксана Дивеева.

Однако, как бы того ни хотели покупатели, рынок исторических домов крайне ограничен, а сами здания чаще всего нуждаются в серьезной реставрации и не имеют собственной придомовой территории. «Потомых объектов в хорошем состоянии крайне мало — всего несколько десятков, а предложения в аренду и того меньше», — говорит Елизавета Орлова, заместитель директора департамента стратегического консалтинга компании Knight Frank. — В зависимости от состояния исторического объекта диапазон цен на них один из самых высоких: начинается от \$5 млн и может доходить до \$75 млн».

Примерный объем вложений, требуемых для возвращения памятника к жизни, по данным генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литвиненко, в некоторых случаях доходит до \$3–5 тыс. за 1 кв. м, тогда как себестоимость нового строительства в Москве оценивается в \$2–2,5 тыс. для жилья: «Такие затраты с учетом приобретения здания окупаются долго, что малоинтересно для большинства инвесторов. Вместе с тем подобные объекты очень легко продаются, так как собственники, зная их востребованность, часто выставляют

неприемлемые для большинства потенциальных покупателей цены».

Примеров, когда инвестор покупал здание-памятник для дальнейшей перепродажи, в московской практике нет. Однако в последнее время, по утверждению экспертов, спрос на исторические объекты снова растет. «Пики спроса на городские усадьбы периодически случаются: последние год-полтора как раз такой период», — говорит Оксана Дивеева из Blackwood. По словам главы архитектурного бюро «Остоженка» Наринз Тютчевой, в последнее время на рынок поступило сразу несколько предложений о реставрации памятников архитектуры под личные апартаменты, чего раньше никогда не было.

Приобретать здания-памятники можно, если охранные обязательства для собственника не столь обременительны. «К примеру, если он и без того планирует воссоздавать наборный паркет XVIII века или изразцы на камине, для него ограничения по охране не будут в тягость, а объекту прибавят очков, когда он будет полностью готов», — считает директор агентства Finch Алена Бригаднова.

Основная проблема любого исторического здания, по словам Наринз Тютчевой, — это физический износ постройки и инженерных коммуникаций. Кроме того, сложность реставрационных работ зависит от наличия и степени сохранности деталей декора: чужуного литья, элементов декоративно-прикладного искусства, фресок и т. п., восстановление которых существенно удорожает работы. Капитализация объекта, впрочем, зависит от квалификации реставратора, от того, насколько удалось воссоздать первоначальный вид объекта, от качества материалов — они должны

быть максимально близки к исходным. При этом, по ее словам, в среднем высококачественная реставрация объекта стоит не дороже полной реконструкции здания.

В качестве резиденций

Основными покупателями исторических домов и усадеб являются банки, крупные коммерческие фирмы и международные организации, которым они нужны для размещения VIP-представительств. Однако далеко не во всех исторических объектах находятся офисы. По словам главного архитектора Центра историко-градостроительных исследований Бориса Пастернака, «многие особняки в самом сердце столицы давно используются как резиденции, сочетающие в себе одновременно жилье и залы для приемов. О них мало кому известно, а люди, проживающие в них, стараются такую информацию не афишировать. Скорее о таких объектах можно узнать из репортажей светской хроники». «В качестве личных апартаментов здания-памятники покупают очень ограниченный круг клиентов — те, кому по ряду причин важна максимальная обособленность и приватность или близки дворянские традиции», — говорит Денис Попов из Contact Real Estate. «Это люди, коллекционирующие объекты недвижимости. У них есть загородное имение на Рублевке, квартира с видом на Кремль, дома за границей, для счастья недостает только богатого исторического особняка в центре Москвы», — замечает Борис Пастернак.

Достаточно вспомнить знаменитый «замок» в Колпачном переулке, 5, стр. 5, который занимал некогда Михаил Ходорковский. Необычное здание в виде готического замка с кре-

постными стенами было построено в 1900 году для известного владельца фабрик барона Кюпа. В 1990-е его арендовал основатель ЮКОСа. Формально здесь располагался дом приемов компании Menater Group, в котором устраивались светские рауты, а по некоторым сведениям, еще и находились жилые апартаменты. В 2005 году здания были выставлены на аукцион Росимуществом. Как оказалось, на месте главного здания до 2001 года находилось другое строение, незаконно снесенное арендатором и отстроенное заново.

Вот интересно, какую роль выполняли и как реставрировались особняки недавно снятого со всех постов и уже успевшего покинуть страну Ахмеда Билалова? Напомним, у бывшего вице-президента Олимпийского комитета в долгосрочной аренде находилось три здания в историческом центре Москвы. Один из них — исторический особняк в Хлебном переулке, 21/4, стр. 3, доставшийся ему от МИДа. На первом этаже пятиэтажного здания с надстроенной мансардой располагался личный кабинет бизнесмена, на втором — представительство администрации Краснодарского края, а на третьем — спортзал. По словам самого бизнесмена, он помог в восстановлении дома: здание находилось в ужасном состоянии, и ему пришлось восстанавливать его за свой счет.

Реальные примеры

Более распространенным способом инвестирования в объекты культурного значения сегодня стала практика преобразования территорий, включающих объекты культурного наследия. Не последнюю роль в этом сыграл запрет мэра Москвы на строительство новых объектов в

центре и приостановка примерно 200 ранее выданных разрешений на снос. В итоге застройщики сделали вид, что осознали: сохранение исторических объектов не столь уж значительно увеличивает финансовую нагрузку, но придает красивый исторический флер всему проекту в глазах его потенциальных покупателей. К примеру, в составе ЖК «Литератор», строящегося по соседству с усадьбой Льва Толстого, ценным объектом, запряженным к сносу, было признано здание старой солодовни. В итоге застройщик компания «Галс-Девелопмент» решила разместить в нем фитнес-зал. Зачастую в проекты редевелопмента территорий входит исторические здания без охранный статуса. Так, в ЖК «Садовые кварталы» в Хамовниках сохранен заводской кирпичный корпус, построенный модным архитектором рубежа прошлых веков Романом Клейном.

В последнее время из реконструированных особняков стали делать клубные дома. К примеру, в каменных палатах Кадашевской слободы середины XVIII века компания KR Properties создает жилой комплекс на 25 лофт-апартаментов. Компания Altimus Development реконструирует объект историко-культурного наследия доходный дом Соколова. Получившийся из него жилой комплекс «Остоженка, 12» будет рассчитан на 17 квартир. По подсчетам генерального директора агентства Tweed Ирины Могилаевой, вложения в реконструкцию обойдутся инвестору примерно в \$3 тыс. за 1 кв. м. А средняя стоимость «квадрата» на рынке составит \$18–19 тыс. на старте продаж и \$22–23 тыс. на финише.

Далеко не всем московским памятникам повезло остаться в живых, попав в руки московских девелоперов. Так, главный анд усадьбы Трубецких — памятник архитектуры, один из старейших деревянных домов пожарной Москвы — был снесен в 2002 году для строительства на его месте элитного комплекса, по иронии судьбы носящего теперь его имя. Та же судьба постигла другой деревянный дом — особняк Таля 1824 года постройки по адресу Остоженка, 5. Проживавшие в нем в течение всего XX века потомки были переселены в середине 2000-х годов в многоквартирный дом, а сам памятник архитектуры сровняли в землей и построили на его месте новодел, подружив на его прежнюю таблицу.

Но история знает и счастливые примеры. Недавно завершилась 12-летняя реставрация усадьбы декабриста Муравьева-Апостола на Старой Басманной улице. Работы по восстановлению находившегося в аварийном состоянии здания полностью взяла на себя проживающий в Швейцарии потомок династии Кристофер Муравьев-

Апостол. Арендатор здания в 2000 году, он за свой счет провел все реставрационные работы, использовав для этого исключительно аутентичные материалы. Сегодня в двухэтажном доме площадью 1104 кв. м открыт частный музей декабристов, а на верхних этажах сохранены жилые комнаты. Недавно мэр столицы предоставил меценату право льготной аренды памятника как арендатору, полностью восстановившему подлинный облик исторического здания за свой счет.

Загород

Интерес к памятникам истории и архитектуры есть и на рынке загородной недвижимости. Уникальных случаев включения в новый проект памятника федерального значения — строящийся поселок «Покровское-Рубцово» на 38-м км Новорижского шоссе. Современные коттеджи возводятся вокруг знаменитого усадебного комплекса XVIII века, который приобрел и перестроил под себя промышленник Савва Морозов, пригласив самого модного в то время архитектора Федора Шехтеля. Входящие в охранную зону главный усадебный дом и прилегающий к нему сад с прудом и островком на нем стали предметом тщательной научной реставрации, воссоздавая старинный усадебный уклад жизни. В здании усадьбы будет «закрытый клуб» для жителей поселка. По словам одного из авторов концепции проекта, президента компании «Высота» Олега Артемьева, сама по себе близость к исторической усадьбе является немаловажным критерием для выбора территории застройки. Она изначально находилась в хорошем месте — на живописном берегу реки Истра. Здесь старинный садово-парковый ансамбль с вековыми деревьями. Наличие усадебного дома существенно повышает ценность всей территории. Кроме того, будь это 1 га земли, коммерчески успешный проект здесь был бы невозможен, а значит, инвестор сюда бы не пришел. А поскольку вокруг усадьбы 30 га земли можно отдать под новое строительство, вырученные от него деньги могут окупить затраты на воссоздание усадебной территории в 10 га.

Не так давно Москва приняла у Подмосковья объекты культурного наследия, среди которых 18 утраченных усадеб. Эти усадьбы имеют имена, знаменитые имена их создателей. А теперь представьте: купив усадьбу, вы вложите в нее миллионы. Возможно, они окупятся через много лет, а может, не окупятся никогда, потому что вы не найдете на нее покупателя. Но усадьба уже точно будет носить ваше имя — а это в какой-то момент становится главной инвестицией в жизни.

Ирина Фильченкова

Дворцы нужны только даром

реновация

Петербургские власти вслед за московскими разработали закон о льготной аренде объектов культурного наследия, вступивший в силу 25 марта. Однако Смольный, в отличие от московской администрации, отдавать свои дворцы за рубль не хочет.

Плавали — знаем

Так же, как и в Москве, обязательным условием предоставления льготной арендной ставки являются ремонт и реставрация исторического здания, которое находится в аварийном состоянии. Однако, полагает старший юрист DLA Piper Ольга Мищенко, «вряд ли эта программа вызовет ажиотаж среди девелоперов и резкий рост количества подобных проектов. Стоимость таких работ превышает затраты на новое строительство, а подводные камни, возникающие после проведения историко-культурной экспертизы, и вовсе могут поставить проект в тупик».

Представитель Penny Lane Realty в Санкт-Петербурге Антон Коновалов также убежден, что лишь единицы согласятся принять подобный «подарок» от властей. «Несложно представить, чем будет компенсиро-

на низкая арендная плата для инвестора — длительными согласованиями, бесконечными проверками, колоссальными затратами на восстановление и содержание объекта. Общественные с различными комиссиями и «градоохранительными» группами будет длиться годами», — убежден он.

«Старинные здания не соответствуют современным требованиям эксплуатации, поэтому, беря в аренду или выкупая дворец или особняк, инвесторы рассчитывают на возможность их приспособления под современные реалии. Если власти будут препятствовать этому и требовать сохранения абсолютной аутентичности, результата, на который они рассчитывают, не будет», — предупреждает руководитель практики по недвижимости и инвестициям Дмитрий Некрестянов.

Не исключено также, что по минимальным арендным ставкам будут предлагаться совершенно убитые здания в неприступных районах Петербурга. «Наиболее интересные исторические объекты Петербурга уже принадлежат частным лицам. Остались небольшие заброшенные усадьбы, находящиеся в ветхом состоянии и расположенные в местах, менее привлекательных с точки



Дворец великого князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной был продан Фондом имущества за 500 млн руб. — почти на 30% ниже начальной цены фото дениса вышинского

зрения инвестирования, по большей части — в пригородах Петербурга», — отмечает директор департамента консалтинга и оценки недвижимости компании ЛАИР Светлана Чевдарь.

Действительно, поскольку проблему спасения памятников архитектуры от разрушения петербургские власти пытаются решить не один год, еще до моратория, объявленного законом «Об объектах культурного наследия», в городе было приватизировано два десятка памятников регионального значения и более 30 особняков сдано в долгосрочную аренду. Сначала, сми-

рившись с тем, что бюджетные средства на восстановление дворцов не хватает, Смольный начал «отдавать в хорошие руки» памятники местного значения. Частным владением стало здание Пассажа на Невском проспекте, разрушенный дворцом Шереметьевский дворец на Шпалерной, Тенишевский дворец на Английской набережной и еще более десятка зданий. В 2009 году петербур-

ские власти объявили о возможности приобретения и памятники федерального значения. Частному капиталу был предложен список из 26 старинных особняков. Шести дворцам, за которые Смольный рассчитывал выручить 2,4 млрд рублей, планировалось найти хозяев в течение 2010–2011 годов.

Однако эта идея потерпела фиаско: надежды на то, что бизнес встанет в очередь за дворцами и особняками, не оправдались. За три года Фонд имущества Петербурга с трудом удалось продать всего четыре памятника, причем один из них — дворец великого князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной, который планировали продать за 700 млн рублей, — ушел с торгов с дисконтом в 200 млн рублей.

Доходность в расчет не берется

Между тем эксперты считают, что такой результат был предсказуем. «Понятно, что особняки и историческом центре Петербурга — это особый вид недвижимости. Те, кто решает на их приобретение, не ставят перед собой задачи приумножить вложенные средства», — объясняет директор по оценке

УК «Магистр» Инна Попова. — Мотивом для покупки дворцов и особняков может быть только острое желание потенциального владельца подтвердить свой статус».

По словам госпожи Поповой, здесь в первую очередь оцениваются затраты, а не ожидания инвестора относительно будущей доходности объекта. Затраты же настолько велики, что не всякая даже преуспевающая компания может себе их позволить. По оценке УК «Магистр», только расходы на реставрацию фасадов и внутреннего убранства особняков, охраняемых КГИОП, могут составлять от \$2 тыс. до \$6 тыс. за 1 кв. м. Если прибавить к этому стоимость земли и первоначальную цену здания, суммарные затраты достигнут \$10–15 тыс. за 1 кв. м. При этом «квадрат» обычного дома в центральной части города оценивается в \$2–4 тыс. «Но в ходе реставрации данная сумма может вырасти в несколько раз, поскольку в историческом здании не все можно оценить до начала работ», — добавляет председатель совета директоров управляющей компании «Сателлит Девелопмент» Владимир Скигин.

В связи с этим, по мнению Светланы Чевдарь, московс-

кая практика передачи таких объектов в аренду инвесторам по символической ставке 1 рубль за 1 кв. м в год кажется вполне оправданной. Инвесторам нужна более убедительная мотивация — только тогда процесс может стать более или менее масштабным. «Схема передачи памятников истории и культуры частному капиталу на условиях льготной аренды на Западе работает уже давно и, на мой взгляд, довольно успешно», — говорит председатель комитета по качеству и безопасности при координационном совете по развитию строительной отрасли ЦСФО Александр Орт. — Однако существующие в Петербурге условия аренды и охранные обязательства относительно памятников архитектуры не устраивают бизнес. Хотя сама идея сдачи аварийных особняков в аренду с понижающим коэффициентом может вызвать интерес. Но насколько он будет сильным, зависит от дополнительных арендных обязательств, которые будут поставлены перед бизнесом». Впрочем, добавляет господин Орт, если удастся сохранить хотя бы десятую часть памятников, это уже лучше, чем ничего.

Татьяна Елекоева