коммерческая недвижимость

«Мы стараемся вести переговоры гибко»

Руководитель проекта «Невская ратуша» ИРИНА АНИСИМОВА рассказала в интервью корреспонденту „Ъ“ ЮЛИИ ЧАЮН о том, как продвигается строительство административно-делового комплекса «Невская ратуша», с какими трудностями столкнулись строители и о том, когда ожидается переезд правительства Петербурга в новое здание.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

— интервью —

— Ирина, скажите, как проходила реализация проекта?

— Сама концепция — объединить органы государственной власти и представителей бизнеса в одном комплексе — возникла в 2006 году. В 2008 году был объявлен конкурс на лучшую архитектурную концепцию, победителем стала «Архитектурная мастерская „Евгений Герасимов и партнеры“», в 2009 году началось проектирование, а непосредственно к строительству первой очереди мы приступили в 2010 году. Объект расположен в Центральном районе города, он будет включать в себя семь бизнес-центров класса А, четырехзвездочный отель и здание администрации города. Проект возводится в три очереди. Общая площадь всего комплекса составит примерно 360 тыс. кв. м.

— А что входит в первую очередь?

— Два бизнес-центра и здание администрации, куда переедут наши исполнительные органы государственной власти. Общая площадь первой очереди, включая подземный паркинг, — около 200 тыс. кв. м.

— Летом этого года администрация официально заявила о том, что будет переезжать в «Невскую ратушу». За какую сумму она должна будет выкупить эти помещения?

— В нашем договоре с городом говорится о том, что мы продаем здание администрации по себестоимости, ориентировочно цена была заявлена в 10 млрд рублей.

— А когда власти города начнут сюда переезжать и когда закончится этот процесс?

— Изначально мы ориентировались на лето следующего года. Но мы получили последнее распоряжение губернатора с окончательным списком комитетов и их подведомственных учреждений, которые переедут в «Ратушу», и этот список несколько отличается от того, который был в 2010 году. Поменялись требования к техническим условиям, появились новые архивные помещения, новые склады, поэтому нам потребуется время на перепроектирование. Я надеюсь, что мы закончим работы к концу следующего года. Иными словами, администрация начнет переезжать либо в конце 2014 года, либо в первом квартале 2015 года.

— А как это перепроектирование скажется на стоимости проекта?

— На данный момент техническое задание находится в администрации города. Как только нам его выдадут, мы сможем оценить полный масштаб требуемых переделок с точки зрения объемов работ, денег и сроков. Пока нам предстоит радикально поменять планировки второго и третьего этажей. Мы надеемся, что типовые этажи с четвертого по десятый более или менее останутся нетронутыми. Здание уже построено, поэтому, конечно, мы не можем поменять его конфигурацию, изменить его основные планировки, мы постараемся обойтись малыми изменениями и как можно скорее закончить работы. Я не могу сейчас оценить затраты, но не думаю, что они будут колоссальными. Как только мы поняли, что нам предстоит сделать перепланировку, мы сместили акценты в работах по инженерным системам — продолжаются работы по основным магистралям, а работы по тем инженерным сетям, которые уходят в кабинеты и другие помещения, приостановлены, потому что как раз кабинетные планировки могут измениться.

— Расскажите, пожалуйста, в чем состоит социальная значимость проекта?

— Если смотреть с точки зрения объединения органов власти в одном месте, то это воплощает в жизнь идею об открытости правительства. Комитеты администрации больше не разбросаны по разным местам города, теперь они будут сосредоточены в новом современном здании, с удобной инфраструктурой. Кроме того, в куполе здания администрации планируется сделать смотровую площадку, открытую для посещения, и разместить макет города. Также стоит сказать, что проект реализуется в достаточно депрессивном индустриальном районе, несмотря на то, что это исторический центр города. Комплекс фактически привлекает новую жизнь в район — вместе с нами он начинает застраиваться современными зданиями. Реновация каких-либо участков в таких депрессивных районах автоматически вызывает регенерацию самого района.

— Есть ли у вас предварительные договоры аренды с какими-либо компаниями?

— В городе не так много таких крупных объектов с комплексным развитием территорий, поэтому интерес к нам проявляют компании из всех сфер. Конечно, активно проявляет интерес нефтегазовый и IT-сектор. У нас уже есть соглашения о намерениях, а примерно через месяц будем заключать договоры аренды. Что касается международных компаний, то они тоже приходят и смотрят помещения, но из-за экономического кризиса подходят к вопросу переезда очень аккуратно.

— А какие у вас будут арендные ставки?

— Высокие! Но на самом деле все будет зависеть от того, кто наш арендатор, каков его статус, насколько мы друг другу интересны, каковы сроки и площадь аренды помещений. Мы стараемся вести переговоры гибко.

— Когда планируется начать строительство второй очереди?

— Мы хотели бы начать вторую очередь весной следующего года, но это зависит от того, когда мы завершим корпуса первой очереди и как быстро заполним их арендаторами.

— Во второй очереди планируется гостиница. Оператор для нее уже выбран?

— Мы рассматривали кандидатуры многих управляющих компаний, но пока ни на ком свой выбор не остановили. Гостиницу мы будем создавать под конкретного оператора, так как нет смысла сначала строить объект, а потом в авральном режиме вносить изменения в планировки — ведь у каждого оператора свои технические требования.

— Это будет кто-то из уже представленных на рынке Петербурга компаний или какой-то новый игрок?

— Скажем так, это будет оператор, уже работающий на российском рынке.

— Расскажите, пожалуйста, об общественной зоне проекта. Что она из себя представляет?

— Общественная зона — это пешеходная площадь между зданиями комплекса. Сейчас здесь ведутся работы с фонтаном, идет монтаж оборудования. На первых этажах бизнес-центров будут помещения для заведений общественного питания, летом будут выносные столики. Площадь будет с озеленением, вымощена натуральным камнем. Здесь мы планируем проводить различные общественные мероприятия, возможно, деловые или праздничные.

— А столкнулись ли вы с трудностями во время реализации этого проекта?

— Не без этого. Технические трудности в Петербурге все те же — гидрогеологические условия. Паркинг в проекте подземный двухуровневый, пришлось работать с протечками. Все, кто заглубляется больше двух метров в Петербурге, с этими трудностями сталкивается. Но мы работаем над этой проблемой и решим ее.

Памятники нуждаются в инфраструктуре

— наследие —

В ближайшее время начнется реставрация музея-усадьбы «Приютино». Международный банк реконструкции и развития направит на ее реставрацию 650 млн рублей. В соседнем регионе, в Новгородской области, готовятся выставить четыре усадьбы на конкурс с целью привлечь инвесторов в их реставрацию. Участники рынка расходятся во мнениях о том, кто должен брать на себя заботы по реставрации памятников и можно ли такие объекты приспособить под современные функции.

Как сообщает пресс-служба правительства Ленобласти, усадьба «Приютино» включена в проект «Сохранение культурного наследия России», реализуемый Министерством культуры Российской Федерации совместно с администрацией Ленинградской области. В рамках реконструкции будут отреставрированы постройки усадьбы, приведен в порядок парк, проложены современные инженерные коммуникации. После реставрации предполагается создать на базе усадьбы крупный музейный комплекс.

В соседнем регионе пошли иным путем. Департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области готовит к приватизации усадебные комплексы на территории региона. «До конца 2013 года планируется выставить на продажу четыре объекта: усадьбу Зубовой-Жеребцовой в деревне Ровное, усадьбу А. Корсакова в деревне Петровское Боровичского района, усадьбу А. Татищева в деревне Усть-Волма Крестецкого района, усадьбу Н. Лунина в деревне Тухомичи Холмского района», — сообщили в пресс-центре правительства Новгородской области. Предполагается, что приватизация усадеб позволит привлечь инвесторов для сохранения и восстановления культурных объектов.

Переложить на частного инвестора

Как правило, региональные власти заинтересованы в передаче памятников архитектуры частным инвесторам. Стоимость активов обычно номинальная — основная мотивация заключается в возможности переложить издержки на дорогостоящий ремонт и содержание объекта на бизнес. Это довольно распространенная на западных рынках практика. В такой модели архитектурные памятники фактически находятся в частной собственности или долгосрочной аренде, при этом владелец ограничен в функциональном использовании объекта, несет нагрузку по его содержанию и в соответствии с разработанным графиком предоставляет доступ к объекту всем желающим.

«В таких случаях прибыль инвестора генерируется за счет внедрения различных коммерческих решений, в большей степени, конечно, ориентированных на туристско-рекреационную и культурно-познавательную сферу деятельности. В России такие форматы только начинают приобретать некоторую популярность», — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

Участники рынка пока по-разному оценивают перспективы региональных памятников истории и культуры в части приспособления их под современные функции. По крайней мере, у значительной части экспертов есть сомнения в том, что такие проекты могут окупаться.

Президент ГК «Размах» Игорь Тупальский считает, что окупаемость таких проектов сомнительна даже в течение 25 лет. «Одиночные региональные памятники, находящиеся в плачевном состоянии, должны быть восстановлены как объекты культурного наследия государством или независимыми меценатами в благотворительных целях. Памятники, расположенные в городской среде, окружены хотя бы какой-то инфраструктурой и исходя из этого можно строить планы и просчитывать инвестиционную привлекательность проекта. Но даже, например, в Петербурге реконструированные здания промышленной архитектуры до сих пор не всегда являются привлекательными для потребителя. В первую очередь с точки зрения их месторасположения в депрессивной зоне. В большинстве случаев такие памятники — это бывшие промышленные участки, еще полностью не обустроенные современной инфраструктурой. И должно пройти лет пять-десять, когда приспособленные под новое назначение памятники начнут приносить доход», — считает господин Тупальский.

Без брендов

Он также отмечает, что в регионах слабо развита маркетинговая политика. «У нас нет городов-брендов, которые были бы привлекательны для внутреннего туриста, не то, что для внешнего. Те туристические потоки, которые есть сейчас, просто мизерны для того, чтобы считать инвестиционную привлекательность восстановления памятника с точки зрения его посещаемости. Таким образом, интерес частного инвестора заниматься такими объектами из коммерческих целей снижается», — полагает он.

С ним согласен Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network. Он считает, что в реконструкции исторических объектов главный вопрос не в том, дорого или нет и не в том, где этот памятник находится. «Любой объект всегда можно приспособить или просто сделать из него музей-памятник, открытый для посещения населением. Самый главный и нерешенный вопрос — это прозрачный и понятный для инвестора регламент получения, реконструкции и дальнейшего использования такого объекта. Иными словами, сегодня, когда государство предлагает инвестору взяться за подобный объект, инвестор не может найти для себя ответ на простой вопрос: «Что он, инвестор, получит от обладания подобным объектом? Деньги? Льготы? Общественное признание? Удовольствие? Наша компания проводила исследование, как решаются подобные вопросы в странах Западной и Восточной Европы. В результате нашего исследования мы выяснили, что в европейских странах установлены очень четкие, прозрачные, а главное логичные правила, по которым выстраиваются взаимоотношения между инвестором и государством в вопросах восстановления памятников архитектуры», — говорит господин Мошенский.

с24