



ции «Возрождение русской усадьбы» генеральный директор «НДВ Девелопмент» Александр Хрусталиев говорил, что в вопросе аренды и восстановления исторических домов инвестором зачастую двигают сентиментальные мотивы (любовь к родному району или городу, мечта иметь собственный «настоящий дворянский дом»), нежели желание действительно сделать бизнес, заработать деньги.

С другой стороны, восстановление исторических усадеб может открыть девелоперу дверь в коридоры столичного и подмосковного правительства, помочь завести не-

обходимые знакомства. Как вариант Government Relations (взаимодействие с органами государственной власти) — это не самая плохая стратегия: творческая и социально ответственная. Что называется, и начальству угодить, и людям сделать полезное.

МАРКЕТИНГ ИСТОРИИ Летом 2013 года бывший директор социальных проектов школы «Сколково» Нунэ Алякян, глава «Архнадзора» Марина Хрусталева и дизайнер Екатерина Тищенко придумали «Центр капитализации наследия». Компания занимается маркетинговыми исследованиями исторических руин: собирает информацию по объекту (кто владел в прошлом, кто владеет в настоящем, какие истории связаны с данным местом, в чем его символично-культурная ценность, какие есть бизнесы и активности вокруг). Далее они определяют юридический статус объекта, составляют бизнес-план реконструкции и, главное, дают варианты будущего использования постройки в зависимости от десятка об-

стоятельств: развития туризма, дорожного сообщения, климата, исторических традиций и проч.

Варианты могут быть самые неожиданные. Например, можно сдавать отреставрированный дом в аренду киношникам. Очень часто им нужны романтические пруды, дома с бельведером, живописные овраги. Прославился же в Англии Highclere Castle, после того как там начали снимать сериал «Аббатство Даунтон». Сегодня владельцы продают билеты на посещение замка по £15.

Среди уже реализованных «Центром капитализации наследия» проектов — вторая жизнь усадьбы Измалково в Переделкино. Она сохранилась в хорошем состоянии, с прудом и парком. Усилиями фонда «Подари жизнь» усадьбу превратили в детский центр реабилитации при Федеральном научно-клиническом центре онкологии, гематологии и иммунологии.

Также «Центр капитализации наследия» составляет досье усадеб, которые выставляет на аукционы правительство Подмосковья.

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

➤ Губернаторская программа «Усадьбы Подмосковья» стартовала в ноябре 2013 года. За год по результатам открытых аукционов в аренду передано 15 объектов.

Это девять усадеб из собственности Московской области: Аигино, Черкизово, Пушино-на-Наре, Дом управляющего Балашихинской мануфактурой, Зенино, Спасское, Васино, Кузьминское, Больничный комплекс в усадьбе Гребнево.

Еще шесть усадеб, нашедших своих инвесторов, принадлежали муниципальным властям: Тарасково, Дом Круминга, здание почтовой станции и хозяйственный корпус XVIII века, жилой дом XVIII–XIX веков, хозяйственный корпус XVIII века, флигель городской усадьбы XIX века (все три объекта — в Коломне).

До конца текущего года планируются к выставлению на торги еще две областные усадьбы: Дача Боткина (Чеховский район) и Филатово (Истринский район).

В планах на 2015 год у правительства Московской области еще девять аукционов. На торги будут выставлены усадьбы Авдотьино, Алешково, Богородское-Кишкино, Верзилово (Ф. П. Шаховского), Подмоклово, Ивановское-Безобразово, Никольское-Обольяниново, Виноградово, Ляхово. Последняя усадьба являлась натурой для фильма «Формула любви», и это обстоятельство прибавляет ее легендарной ценности.

Еще две областные усадьбы — Крекшино (дом площадью 317 кв. м) и Бергов, расположенные на территории Новой Москвы, будут выставлены на продажу. Торги по Крекшино запланированы на 17 марта 2015 года. Начальная цена — 3,1 млн руб., шаг аукциона — 93 тыс. руб.

ПОЗИТИВНЫЙ ОПЫТ

Семь из переданных в аренду под восстановление на торгах подмосковных усадеб (Аигино, Черкизово, Пушино-на-Наре, Тарасково, Зенино, Спасское, Кузьминское) взяла в реставрацию инвестиционная группа компаний ASG. По словам председателя совета директоров ASG Алексея Семина, его компания планирует потратить на реконструкцию подмосковных усадеб 5 млрд руб. до 2018 года. Стоимость реконструкции порядка — 100 тыс. за 1 кв. м. В среднем усадьба «под ключ» обходится в 0,5–1 млрд руб.

В ноябре компания ASG отчиталась перед подмосковным правительством о первом завершенном строительстве: лежавшая до этого в руинах полвека усадьба Аигиных в Пушкинском районе меньше чем за год превращена в отреставрированный особняк, который будут использовать и как гостиницу, и как дом приемов.

С учетом безмерно высоких затрат на проведение ремонтно-восстановительных работ усадеб власти Подмосковья оказывают всемерную поддержку инвесторам, которые взяли на себя обязательство восстановить памятники культуры.

С января 2015 года вступает в силу закон Московской области, которым устанавливаются льготные коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки под областными объектами культурного наследия.

Так, на примере усадьбы Аигино, аренда земельного участка площадью около 4,6 га до применения понижающих коэффициентов составляла 1 069 024 руб., после она снизится до 71 268 руб.

Соответственно, после применения льгот стоимость годовой арендной платы может уменьшиться в 15 раз.

В будущем между историческими усадьбами проложат конные, велосипедные и водные маршруты, на их территории заработают гастрономические рестораны, сувенирные магазины и музеи. Большая Москва — мегаполис с 20-миллионным населением, потребители подобного рода туристических маршрутов выходного дня будут всегда. Главное — создать им комфортные условия для отдыха. ■