15 ➔ В Оденсе, где много исторических зданий, таких как купеческие дома и склады, подобная недвижимость используется для коммерческих целей (рестораны, отели), что поощряется властями города как элемент туристической привлекательности. «Но есть и другие примеры. Так, женский монастырь, построенный в 1716 году, в 1990-е был реконструирован и отдан для размещения секретариата Университета Южной Дании»,— рассказала госпожа Афанасьева.

БЫСТРАЯ СМЕНА ПРАВИЛ В России, помимо основной сложности — соблюдения охранных обязательств, существует еще непростая процедура согласования. Поскольку вся работа с историческими зданиями проходит через экспертизу КГИОП, это увеличивает не только сроки выполнения работ, но и их стоимость. «К тому же у нас достаточно часто по сравнению с другими европейскими городами актуализируется градостроительное законодательство, поэтому для тех, кто готов войти в подобный проект, было бы неплохо понимать перспективы и законодательную базу как минимум на пять лет вперед. Это оптимальный срок, потому что цикл инвестиционного строительства крайне редко составляет меньше пяти-семи лет, у нас же сложно планировать что-либо дольше чем на три года вперед»,— рассуждает Екатерина Тейдер, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group.

С ней согласен Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE. Он говорит: «В России, в том числе и в Санкт-Петербурге, любая реконструкция и использование памятников архитектуры — это неконтролируемая расходная часть. В связи с этим непонятны сроки окупаемости объекта. Максимум, что вы можете иметь на старте, когда вам предлагают вступить в подобные проекты,— это охранные обязательства. Я советую потрудиться и получить самые свежие охранные обязательства. Зачастую бывает, что задним числом к тому перечню, который у вас уже есть, появляются дополнительные обязательства. Такие примеры в нашем городе, к сожалению, есть».

Евгений Везен, директор по развитию A-Invest (холдинг AAG), говорит, что стоимость приспособления памятника может быть разной и зависит от самого охраняемого объекта, технического состояния здания, потребности выполнения работ по реконструкции, капремонту или реставрации. «Реконструкция и капремонт могут стоить до двух раз больше, чем стоимость нового строительства, а работы по реставрации — от двух до пяти раз и более в зависимости от сложности»,— предостерегает эксперт.

СПЛОШНЫЕ ТРУДНОСТИ Основную сложность при реализации таких проектов вызывают технические моменты: реализация технологии сохранения основного объекта охраны и его приспособление, сохранение и укрепление фундаментов прилегающих памятников, решение проблем с трассировкой коммуникации в местах плотной застройки памятниками, наличие сложных реставрационных работ. «Необходимо детально оценивать стоимость таких проектов и риски. Даже в этом случае нет гарантии того, что экономически привлекательный проект не окажется убыточным»,— сокрушается господин Везен.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ПРОЕКТЕ «ЧЕТЫРЕ ГОРИЗОНТА» ХОЛДИНГ RBI ВОССТАНОВИЛ ВОДОНАПОРНУЮ БАШНЮ ОХТИНСКОЙ БУМАГОПРЯДИЛЬНОЙ МАНУФАКТУРЫ, ПОТРАТИВ НА ЭТО 75 МЛН РУБЛЕЙ. НО НАЙТИ БАШНЕ ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ ПОКА НЕ УДАЛОСЬ ИЗ-ЗА ЕЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

Дмитрий Крутов, руководитель центра аналитики ГК «Доверие», отмечает, что сложностью при реализации таких объектов является еще и то, что физические и юридические лица, получившие объекты в долгосрочную аренду или безвозмездное пользование на условиях, предусмотренных законодательством, чаще всего не получают никаких льгот и стремятся окупить свои расходы, заменяя исходные материалы при проведении работ на более дешевые или располагая в данных объектах коммерческие помещения для последующей сдачи в аренду. «Кроме того, охранные обязательства накладывают определенные ограничения, например, лишают инвестора возможности функционального приспособления объекта под новый проект»,— добавляет господин Крутов.

Он напоминает, что в начале 2017 года комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга выступил с предложением сдавать некоторые памятники архитектуры инвесторам по цене один рубль за квадратный метр. Предполагается давать арендатору два года на подготовку, согласование проекта реставрации и еще три года — на сами работы. Льготную ставку инвестор получает через пять лет при соблюдении и выполнении всех условий, до этого момента — аренда считается по обычной ставке. «Но данное предложение не получило должного отклика со стороны инвесторов»,— говорит господин Крутов.

НЕ ВСЕ КОММЕРЦИАЛИЗИРУЕТСЯ Борис Мошенский отмечает, что не любой памятник архитектуры можно приспособить под коммерческую функцию. «Планировки и техническая начинка исторического здания всегда вносят свои коррективы. Порой физически невозможно вписать планируемые офисы или отель в то пространство, которое есть. В этом вопросе важен индивидуальный подход. Например, большинство особняков, расположенных по набережной Невы, строились по определенному принципу и логике. В них можно проводить мероприятия, но для повседневного использования под офисы, гостиницы или другую коммерческую функцию эти объекты не подходят, так как это неэффективно»,— отмечает господин Мошенский.

Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI, рассказал, что у RBI богатый опыт реставрации петербургских исторических зданий-памятников и приспособления их под современное использование. Среди них, например, особняк Голицыной на Шпалерной улице, автомобильный гараж Крюммеля на Большой Посадской улице, который после реконструкции превратился в деловой центр Krummel Haus. «В составе нашего проекта Time на Заозерной улице мы реконструировали промышленный газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга 1881 года постройки. Это сооружение приспособлено под многоуровневый паркинг для жителей дома (98 машино-мест). Но реализация парковок позволяет девелоперу возместить только небольшую часть затрат на восстановление, ведь всего в реконструкцию газгольдера мы вложили более 230 млн рублей»,— рассказывает девелопер. В другом проекте, «Четыре горизонта» на Свердловской набережной, холдинг RBI восстановил водонапорную башню Охтинской бумагопрядильной мануфактуры 1900 года постройки. «На тот момент износ ее конструкций был столь значительным, что она в любой момент могла просто упасть. В реконструкцию башни мы вложили более 75 млн рублей. И это без учета той значительной части производственных расходов, которая являлась общей с проектом жилого строительства. Перед началом строительных работ мы пересадили это 1600-тонное сооружение на новое свайное основание с глубиной свай до 50 метров. Были проведены работы по восстановлению и усилению перекрытий, лестниц, восстановлена утраченная кровля, отреставрирован фасад. Вокруг башни в несколько ярусов установлено 70 декоративных чугунных колонн, тоже исторических. Найти башне практическое применение пока не удалось из-за ее технических характеристик и небольших габаритов. Зато отреставрированная историческая постройка стала уникальным украшением внутреннего двора нашего жилого комплекса — своего рода арт-объектом»,— радуется господин Тиктинский.

Одной из проблем использования объектов культурного наследия является определение их стоимости. «Этот вопрос традиционно является одним из наиболее сложных и дискуссионных. Нет однозначных методик и правил, которые позволили бы при обосновании целесообразности придания объекту новой функции перевести это все в денежную форму, учитывая при этом и историческую ценность здания. Здесь много подводных камней: прежде всего должны учитываться нематериальные факторы, такие как историческая, художественная, мемориальная ценность, авторство, значение оцениваемого памятника в архитектурном ансамбле, наличие предметов декоративно-прикладного искусства во внутреннем убранстве объекта, его престижность»,— рассуждает Майя Афанасьева.

При этом, отмечает она, эти факторы должны коррелировать с материальной составляющей и такими немаловажными для покупателя или арендатора этой недвижимости моментами, как степень износа и наличие обременений.

НУЖНЫ ЛЬГОТЫ «На мой взгляд, если компания берет на себя обязательство по восстановлению памятника, который имеет определенные ограничения, и готова вложить огромные деньги, которые сможет получить только через 20–30 лет, а такие сроки окупаемости в недвижимости неинтересны, то можно предоставить инвестору налоговые льготы как для юридического лица. Тогда другие его проекты будут более прибыльными. Или к этому зданию передать земельный участок, где будет ясна экономика. Участок, на котором инвестор может что-то построить, чтобы получить свою прибыль»,— рассуждает господин Мошенский.

Он также указывает на то, что западный опыт показывает, что компании выгодно в своем портфеле объектов иметь памятники архитектуры, так как она получает льготу по какому-либо налогу в целом, а в итоге — прибыль больше, чем у ее конкурента, который не имеет подобного объекта. Таким образом, все сбалансировано: государство не тратит деньги, здания восстанавливаются, а инвестор получает прибыль.

«Еще очень важный вопрос в сохранении памятников архитектуры — культурное воспитание общества. Как только у объекта недвижимости появляется владелец — частный собственник, то появляется и право закрыть здание и никого не пускать. Всю красоту, на которую были потрачены годы и огромные деньги, могут увидеть собственник, сотрудники КГИОП, либо арендаторы объекта. На мой взгляд, главное в сохранении памятников в том, чтобы петербуржцы и гости нашего города могли посетить восстановленные объекты и любоваться красотами памятника архитектуры хотя бы один день в году. Например, в Европе существует такой день открытых дверей, когда восстановленные памятники, которые принадлежат частным инвесторам, можно посетить. В России такой практики, к сожалению, нет»,— сокрушается господин Мошенский. ■