

АПРАКСИН ДВОР: ПОПЫТКА НОМЕР ПЯТЬ

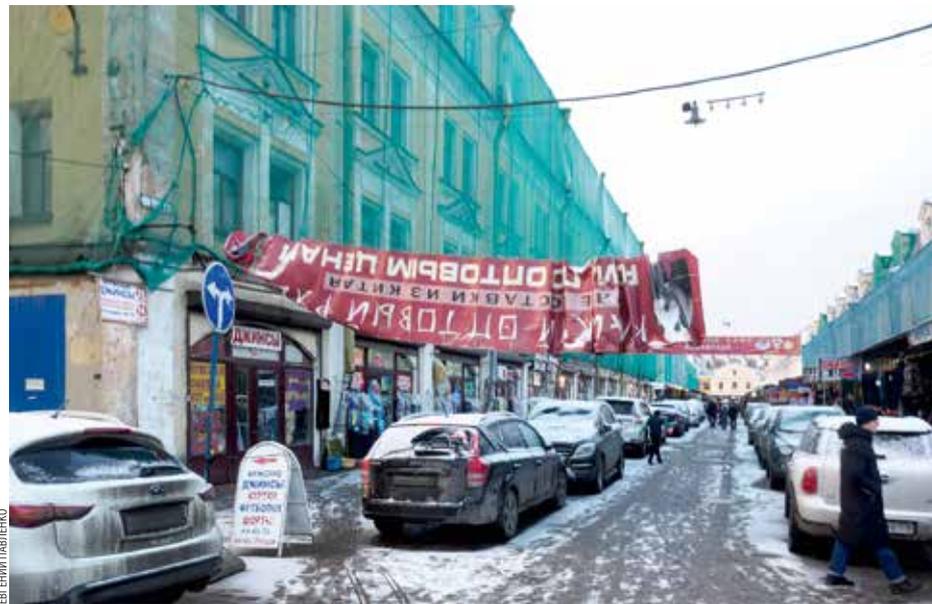
В ИЮЛЕ 2018 ГОДА СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ АПРАКСИНА ДВОРА ВМЕСТО «ГЛАВСТРОЯ-СПБ» ЗАЙМЕТСЯ ДРУГОЙ КРУПНЫЙ СОБСТВЕННИК ЕГО ПОМЕЩЕНИЙ — КЦ «ПИТЕР». ГОРОД НАЧАЛ ИСКАТЬ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПАРТНЕРА ДЛЯ ПРОЕКТА ЕЩЕ В НАЧАЛЕ 2000-Х, ОДНАКО СЛОЖНАЯ СТРУКТУРА ВЛАДЕНИЯ, ИСТОРИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ, А ГЛАВНОЕ — ОТСУТСТВИЕ ЧЕТКИХ УСТАНОВОК ТАК И НЕ ПОЗВОЛИЛИ ПРИСТУПИТЬ К ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ. МАРГАРИТА АРАНОВСКАЯ

В прошлом году дочерняя структура концерна «Питер» ООО «Инвестиционно-строительная компания „Апраксин двор“» стала новым стратегическим инвестором по реконструкции территории одноименного рынка. К 2025 году, согласно проекту на сайте компании, на территории комплекса будет проведено несколько этапов преобразований, после которых там, помимо магазинов, появятся галерея искусств и ремесел, коворкинг, апартаменты площадью 34,5 тыс. кв. м. Часть корпусов отойдет под молодежную сцену БДТ.

Для КЦ «Питер» получение контроля над Апраксиным двором может быть очень символическим: компания, основанная выходцем из спецслужб Николаем Пономаревым, занималась его ремонтом еще в 1990-х. Контроль над двумя аналогичными объектами — Сенным и Троицким рынками — она получила без каких бы то ни было перипетий. Однако в 2000-х годах, когда город стал искать стратегического инвестора для «Апраксина двора», КЦ «Питер» был лишь одной из многих заинтересованных компаний.

МЕСТО ПРОКЛЯТОЕ Изначально в 2002 году городом было зарегистрировано ОАО «Агентство по реконструкции и развитию „Апраксин двор“», которое начало искать инвесторов для отдельных корпусов комплекса. Но с ростом экономики рос и масштаб: в 2007 году городом был объявлен конкурс на комплексную реконструкцию рынка, в котором победил «Главстрой-СПб» Олега Дерипаски. Компанией был предложен красивый проект с «плавающей» крышей, пешеходной зоной и даже обновленным мостом через Фонтанку (купленное ею на торгах здание «Лениздата» планировалось снести и сделать открытую площадь). Предполагалось, что площадь объектов вырастет примерно в два раза, а объем инвестиций составит около 28 млрд рублей (начиналось все, к слову, с 10 млрд рублей). К 2016 году на месте комплекса должны были построить 70 тыс. кв. м жилья, 80 тыс. кв. м торгово-развлекательных площадей, гостиницу и офисы.

Ради всей этой красоты город начал расторгать договоры с другими инвесторами. Наиболее скандально выглядела ситуация с крупнейшим из них — шведским концерном Ruric AB, который реконструировал корпуса общей площадью около 17 тыс. кв. м. Его просто обвинили в том, что реконструкция была проведена с нарушениями. Компания пыталась заставить город компенсировать ей примерно 1 млрд рублей затрат в суде, но проиграла. С другими компаниями (среди которых были «Фармаюнион», «Охта групп») «Главстрой-СПб» заключал мировые соглашения, а также выкупал помещения у частных собственников. Общая площадь зданий Апраксина



ПО ДАННЫМ КОМИТЕТА ПО ИНВЕСТИЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИСК «АПРАКСИН ДВОР» ВЛОЖИТ В ПРОЕКТ 5,1 МЛРД РУБЛЕЙ, ИЗ КОТОРЫХ 1,5 МЛРД — СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА И 3,6 МЛРД — ЗАЕМНЫЕ

двора составляет около 170 тыс. кв. м, из которых на тот момент около 100 тыс. принадлежали городу, остальное — частным владельцам.

Однако в марте 2011 года стали известны результаты историко-культурной экспертизы, согласно которым не представляли исторической ценности только 4 из 58 зданий комплекса. Инвестор должен был работать в рамках прежних 170 тыс. кв. м, при этом объем инвестиций вырос до 40 млрд рублей. Стоимость «квадрата», таким образом, становилась дороже более чем в два раза.

Тем не менее отказа от проекта не последовало: часть «Апрашки» обнесли забором, продолжилось выселение арендаторов. Однако к самим работам так и не приступили, процесс высвобождения объектов затягивался, да и согласование вместо планируемых нескольких месяцев затянулось на несколько лет. В феврале 2013 года петербургские власти объявили, что не будут продлевать контракт на реконструкцию Апраксина двора с «Главстроем-СПб», посетовав, что за прошедшие годы компания не сделала ничего. Дальше были иски, начисление пени, их оспаривание.

Город тем временем объявил новый конкурс. В 2015 году была представлена концепция «Студии 44» Никиты Явейна, разработанная по заказу компании Glogax Development, которая могла стать соинвестором проекта реконструкции. По предварительным оценкам, инвестиции в проект составляли около 20 млрд рублей. Однако проект вызвал критику экс-губернатора Петербурга Георгия Полтавченко из-за большого количества апартаментов и возможных проблем с социальной инфра-

структурой. Другой проект (Тимура Башкаева) остался на бумаге.

БЛИЖНИЙ КРУГ КЦ «Питер» тем временем увеличивал свой портфель объектов «Апрашки». В 2014 году стало известно, что объем принадлежащих компании площадей вырос с 10 до 15 тыс. кв. м после «сделок с частными владельцами». В 2016 году компания закрыла сделку с «Главстроем-СПб» по покупке зданий «Лениздата», став, таким образом, крупнейшим частным собственником помещений Апраксина двора («Лениздат» занимает три здания на набережной реки Фонтанки, 59, общей площадью около 30 тыс. кв. м, которые используются в качестве бизнес-центра класса B-). Сегодня «Питеру» подконтрольно около 25% недвижимости на территории федерального памятника. По всей видимости, компания несколько лет готовилась к тому, чтобы стать локомотивом процесса, и эксперты надеются, что она сможет сдвинуть процесс с мертвой точки.

«Очень надеюсь, что привлечение нового инвестора в лице концерна „Питер“ придаст импульс всему процессу», — говорит Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. — И что с этого года мы увидим значимые изменения — новые функции, интересных операторов, регулярные мероприятия, маркетинг этого проекта. Апраксин двор должен стать не просто современным рынком в 50 исторических корпусах, а многофункциональным пространством, где жизнь кипит круглые сутки весь год. Еще я убежден, что в таких кварталах обязательно должны появиться апартаменты и жилье. Они добавляют ощущение безопасности, создают

дополнительных потребителей для местных операторов».

Судя по объему инвестиций, масштаб запланированных преобразований существенно меньше, чем у предыдущих инвесторов. По данным комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, ИСК «Апраксин двор» вложит в проект 5,1 млрд рублей, из которых 1,5 млрд — собственные средства и 3,6 млрд — заемные. Срок окупаемости проекта при этом составит 16 лет. Однако даже при консервативном подходе до конца неясно, как КЦ «Питер» будет решать вопросы, которые не смог решить предыдущий инвестор.

«Потенциал у проекта гигантский, но, во-первых, это объект культурного наследия, а во-вторых, на территории находится большое количество собственников, которые не могут найти общий язык», — продолжает Андрей Косарев. — Также существует проблема изношенности инженерных сетей Апраксина двора. Сегодня они находятся в удручающем состоянии, их переделку усложняет исторический статус зданий».

Эксперты сходятся в том, что основную роль в любом случае будет играть позиция города, который должен будет возглавить этот процесс.

«В европейских странах этот вопрос решился бы гораздо быстрее, однако у нас много заинтересованных сторон: правительство, стратегические инвесторы и градозащитники, и каждая из них преследует свои цели. В случае с Апраксиным двором я считаю, что если и решится вопрос, то только после выборов», — заключает Андрей Лушников, председатель совета директоров ГК «Бест».

Стоит также отметить, что пока город, инвесторы, собственники и градозащитники пытались договориться, серьезно изменились рыночные реалии. В частности, эксперты отмечают, что, с одной стороны, многие ниши достигли высоких стадий насыщения, а с другой — появились новые.

«Сейчас создание современного объекта недвижимости на территории Апраксина двора во многом проще», — полагает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. — Раньше размещение традиционных офисов, торговли, крупных гостиниц в исторических зданиях с существенными ограничениями на развитие приводило к жертвам эффективности, а значит, и к повышению рисков реализации проекта. С другой стороны, экономическая эффективность девелоперских проектов в сфере коммерческой недвижимости с 2007 года существенно снизилась, а многие рыночные ниши, которые тогда представлялись сравнительно свободными, уже достигли высоких стадий насыщения. Поэтому конкуренция за клиента будет более жесткой». ■