

# ПЕРЕЛИЦОВКА ДВОРЦОВ

## ЗАЧЕМ СОВЕТСКИЕ САНАТОРИИ ОТПРАВИЛИ НА ПЕРЕДЕЛКУ

ОЛЬГА ЛОГИНОВА

На рынке курортной недвижимости Краснодарского края в последние годы наблюдается яркий тренд: средства размещения, построенные в прошлом веке, с морально и физически устаревшим номерным фондом, переходят в руки новых собственников. Владельцами старых советских санаториев, гостиниц и баз отдыха становятся крупные застройщики, сетевые бренды и даже туроператоры. С чем связан бум спроса на старый санаторный фонд и каковы инвестиционные перспективы реновации здравниц?

### ИЗ «ЗАБРОШКИ» — В ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Одной из заметных ранних «ласточек» растущего тренда стала продажа под последующую реновацию бывшего санатория «Красмашевский» в Сочи, с 90-х годов прошлого века принадлежавшего бизнесмену Виктору Батурину и с 2009-го сменившего несколько владельцев. В 2019-м объект перешел в руки сочинского застройщика AG Group, который объявил о масштабной реконструкции и перепрофилировании бывшего санатория в элитный апартментный комплекс уровня 5 звезд.

Комплекс зданий бывшего санатория «Красмашевский», построенный в 1936 году по проекту архитекторов Давида Бурыйкина и Николая Рыбина в стиле неоклассицизма, имеет статус памятника архитектуры краевого значения. Этот факт в свое время помешал планам Виктора Батурина полностью снести исторический архитектурный ансамбль для строительства на его месте нового санаторно-курортного комплекса. В связи с этими сложностями санаторий с 2009 года не функционировал как здравница, его помещения сдавались в аренду.

### ОДНОЙ ИЗ ЗАМЕТНЫХ РАНИХ «ЛАСТОЧЕК» РАСТУЩЕГО ТРЕНДА СТАЛА ПРОДАЖА ПОД ПОСЛЕДУЮЩУЮ РЕНОВАЦИЮ БЫВШЕГО САНАТОРИЯ «КРАСМАШЕВСКИЙ» В СОЧИ

Новый владелец, AG Group, проводит реконструкцию с сохранением исторических фасадов по проекту архитектурного бюро Wall, предполагается также строительство двух дополнительных корпусов за основным комплексом зданий. Дизайн интерьеров разрабатывается лондонской студией Ara Design, ландшафтный дизайн 4 га парковой территории — компанией Arteza. По окончании реконструкции, которая запланирована на 2022 год, апартментный комплекс под новым названием Grand Royal Residences перейдет в управление международного отельного оператора InterContinental.

Апартменты площадью от 37 до 284 кв. м выставлены на продажу по цене от 435 тыс. руб./кв. м. По данным официального сайта застройщика, в настоящий момент продано уже 25% помещений.

Объект расположен в Центральном районе Сочи, недалеко от правительственной резиденции «Бочаров ручей». Объем инвестиций в реконструкцию бывшего санатория не разглашается, по оценкам экспертов вложения могут превышать 1,5 млрд руб.

**ПАРАД ПРОДАЖ** Пока туристический рынок пребывал в шоке и стагнации из-за коронавируса локдауна, наступившего на Кубани весной 2020 года, сообщения о крупных сделках, в результате которых бывшие советские санатории и гостиницы переходили в новые руки, начали поступать одно за другим.

Так, в ноябре 2020 года 19 санаториев, входящих в сеть «РЖД-Здоровье», были проданы с аукциона за минимальную цену 6,67 млрд руб. компания ООО «Эрвуд» миллиардера Александра Клячина, владельца сети Azimut Hotels и москов-

ской гостиницы «Метрополь». В числе реализованных оптом здравниц — объекты в Сочи, Анапе, Туапсе, Геленджике, Кисловодске и на Алтае. Среди сочинских объектов — четыре знаковых для города крупных санатория: «Октябрьский», «Черноморье», «Мыс Видный» и «Ивушка». Объекты в момент продажи находились в различном состоянии, новый владелец сообщил, что по каждому из них будут приниматься отдельные решения о необходимости реновации и переоснащения номерного фонда. Информация о том, сохранят ли они после реконструкции свой санаторно-курортный профиль, пока не поступала.

Также в ноябре 2020 года старейшая сочинская гостиница «Приморская», здание которой было построено в 1936 году и является памятником архитектуры, была продана девелоперской компании «Группа ЛСР», принадлежащей российскому миллиардеру, бывшему сенатору Совета Федерации Андрею Молчанову. Гостиница на центральной морской набережной Сочи была выставлена на продажу еще в 2013 году, однако из-за плачевного состояния номерного фонда и ограничений, которые накладывает на перестройку охраняемый статус исторического корпуса, сделки по продаже гостиницы срывались несколько раз. За сколько в итоге была продана «Приморская», не разглашается, известно, что стартовая цена, назначенная за нее в 2013 году, когда гостиница была впервые выставлена на продажу, составляла \$25 млн. По информации городской администрации, новый владелец, «Группа ЛСР», намерен сохранить исторический фасад и корпус здания, а не имеющую исторической ценности часть, пристроенную в 60-х годах, полностью снести для строительства современного гостиничного SPA-комплекса. Проект реконструкции находится на этапе разработки, по этой причине оценить инвестиции пока не представляется возможным. В качестве ориентира можно привести проект реновации, предложенный в 2013 году, который подразумевал вложения в размере \$250 млн.

В июле 2020 года совет директоров АО «ЛОМО», владеющего 100% акций ЗАО «Нева Интернейшнел», принял решение о продаже принадлежащего дочерней компании сочинского пансионата «Нева». Сумма сделки, как и новый владелец объекта, также расположенного недалеко от «Бочарова ручья», не разглашаются. Известно, что бывший пансионат, 24-этажное здание которого построено в 1978 году, в настоящий момент проходит процедуру реконструкции и будет перепрофилирован в четырехзвездочный апартментный комплекс бизнес-класса, который откроется в 2022 году под названием «Парк-Отель Plus Residence». Здание на 384 апарта площадью от 22 до 77 кв. м располагает своей парковой территорией в 4,7 га и канатной дорогой к морю.

**А МЫ ПОЙДЕМ НА СЕВЕР** В декабре 2020 года комплекс зданий SPA-отеля «Русский дом Дивный», ранее известного как пансионат «Мосэнерго», за сравнительно невысокую цену 436 млн руб. приобрел туристический оператор «Библио-Глобус». По данным источника «Ъ-Кубань» в туристическом бизнесе региона, тот же собственник за 1,3 млрд руб. выкупил расположенный рядом санаторий «Белые ночи» с целью объединения объектов в один курортный комплекс (представительство компании «Библио-Глобус» не ответило на запрос издания по этому поводу). Потенциал для девелопинга дает бывшему советскому санаторию собственная парковая территория, площадь которой составляет 10 га.

Кроме того, стало известно, что ООО «БГ менеджмент», контролирующее гостиничные проекты компании, стало соучредителем новых юрлиц —

ООО «БГ Ольгинка» и ООО «БГ Фишт», что позволяет предполагать старт гостиничных проектов в Туапсинском районе и на границе Краснодарского края и Адыгеи в дополнение к уже имеющимся в портфеле компании «Сочи Парк отелю» в Имеретинской низменности и «Оленевка Village» в Крыму.

Также в декабре 2020 года знаменитый сочинский комплекс «Аква-Лео» перешел под управление сетевого бренда Swandor, работающего в интересах туроператора «Пегас». Сделка произошла без смены собственника, которым остался предприниматель Джонсон Хагажеев, однако комплекс поменял название на PGS Hotels Aqualoo Soshi/Russia, а новый оператор анонсировал «радикальные изменения» в стандартах обслуживания.

### В ИЮЛЕ 2020 ГОДА СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ АО «ЛОМО», ВЛАДЕЮЩЕГО 100% АКЦИЙ ЗАО «НЕВА ИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ», ПРИНЯЛ РЕШЕНИЕ О ПРОДАЖЕ ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ДОЧЕРНЕЙ КОМПАНИИ СОЧИНСКОГО ПАНСИОНАТА «НЕВА».

Примечательно, что все три объекта — «Дивный», «Белые ночи» и «Аква-Лео» — находятся в Лазаревском районе Сочи, в буквальном смысле слова «через забор» от пансионата «Лучезарный», реновацию которого ведет AG Group — застройщик бывшего санатория «Красмашевский». В апреле 2021 года AG Group объявила о завершении первого этапа реконструкции этого менее знакового объекта. У здравницы, принадлежавшей «Ростовэнерго», была похожая судьба: с 2012 года пансионат не функционировал по своему основному профилю из-за затянувшегося процесса смены собственника, после чего был выкуплен застройщиком и отдан под реновацию той же дизайнерской команде, что и «Красмашевский». Помимо реновации здания, построенного в 1977 году, AG Group строит рядом два новых корпуса апартментного комплекса, 58% помещений в котором, площадью от 21 до 50 кв. м, по информации сайта застройщика, распроданы по цене от 409 тыс. руб. за квадратный метр.

Активный процесс выкупа и реновации санаторно-курортных объектов в Лазаревском районе вполне согласуется с информацией, полученной «Ъ-Кубань» от источника в администрации курорта: городские власти планируют расширение города в северную сторону, вплоть до Туапсе. Это решение представляется логичным, учитывая, что в конце 2020 года курорт потерял наиболее привлекательную с туристической и девелоперской точки зрения Имеретинскую низменность, преобразованную в федеральную территорию «Сириус», а потенциал развития Адлера и Центрального района фактически исчерпан — закончились свободные земельные участки.

**ПОМОГИ, РУКА КРЕМЛЯ** В апреле 2021 года депутат ГД Константин Затулин объявил о включении знаменитого сочинского санатория Орджоникидзе, известного всей стране по фильму «Старик Хоттабыч», в федеральную программу капитального ремонта. Этот наиболее масштабный среди местных здравниц памятник архитектуры, построенный в 1934–1937 годах, состоит из 15 объектов, размещенных на территории 16 га. В 2010 году он был закрыт на ремонт, после чего переходил из рук в руки. Один из собственников, ООО «Черноморский курорт Плаза», принадлежащий сингапурской компании «Грейт Чэмп Пте», в 2013 году на выставке MIPIM представил проект реконструкции санатория, вложения оценивались в 7,5 млрд руб. — сумма, сопоставимая с той, что была израсходована на ремонт Большого театра в Москве. Инвестиции оказались неподъемными



для частного собственника. К тому же выяснилось, что реализация проекта требует полного сноса исторических корпусов, которые деформировались из-за идущего рядом строительства, и перезаливки фундамента, что невозможно из-за статуса памятника архитектуры. По этой причине реконструкция так и не состоялась, а знаменитый санаторий все эти годы попросту разрушался. В итоге в 2016 году арбитражный суд признал незаконной приватизацию объекта, и он перешел обратно в собственность государства, а «Черноморский курорт Плаза» обязали возместить бюджету ущерб почти в 0,5 млрд рублей. С этого момента санаторий им. Орджоникидзе находится на балансе Управления делами президента РФ, после ремонта по федеральной программе здесь планируется разместить ФГБУ «Детский медицинский центр».

Таким образом санаторий им. Орджоникидзе стал наглядным примером тех часто непредвиденных рисков, с которыми сталкиваются инвесторы, приобретающие старые советские санатории с устаревшим номерным фондом.

В целом, по информации депутата ЗСК Краснодарского края Виктора Теплякова, в настоящее время в Сочи не функционируют 18 здравниц, ждущих новых владельцев, готовых вложиться в реконструкцию. В частности, выставлен на продажу пансионат «Волна» с обветшалым фондом, принадлежащий обанкротившемуся ростовскому заводу «Рубин». По той же причине, из-за номерного фонда, пришедшего в аварийное состояние, с 2007 года закрыт санаторий «Голубая горка» ГБУ Ростовской области. Пансионат «Водопадный» продается из-за банкротства собственника, ЗАО «Рабочий». Турбаза «Горный воздух» в Красной Поляне закрыта из-за споров о результатах