

Параллельно с изменением состава арендаторов в администрации города была создана рабочая группа по развитию Апраксина двора, в которую вошли представители инвестиционного, имущественного, а также транспортного и энергетического блоков правительства Петербурга. На момент написания материала информации о конкретных шагах со стороны города в отношении реконцепции объекта ничего не известно.

ПЕРСПЕКТИВЫ В ТЕНИ Апраксин двор, расположенный в историческом центре города, собеседники BG называют территорией с огромным потенциалом. «Он занимает большую по площади территорию, которую при правильном подходе можно было бы сделать новой уникальной средой и центром притяжения для горожан и гостей Петербурга», — считает Николай Пашков, генеральный директор консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg. Как показывают практика и опыт зарубежных аналогичных проектов реновации, основной силой притяжения являются различного рода общественные пространства, заведения общепита с интересными концепциями, выставочные пространства, объекты креативной, художественной и досуговой направленности — все это создает жизнь в проектах. «А там, где возникает интерес общественности, начинают развиваться офисная недвижимость, стрит-ритейл и гостиничные функции», — продолжает господин Пашков. При этом в Петербурге проектов реновации такого масштаба еще не было: относительно близкими по площади можно назвать Новую Голландию, части Никольские ряды и «Севкабель».

Развитию проекта на протяжении многих лет препятствует целый комплекс факторов: часть площадей находится у города, часть у специфического контингента собственников; охранный статус зданий, не позволяющий кардинально преобразовать территорию и накладывающий существенные ограничения; изношенные инженерные системы; стремление властей решать все исключительно комплексно; высокий прогнозируемый уровень затрат на реконструкцию при невозможности кардинально увеличить площади, а также отсутствие единого инвестора. Как итог — экономически проект очень тяжелый, интересы сторон противоречат друг другу, а юридических механизмов консолидации мелких собственников практически нет.

«Властям надо найти способ либо консолидировать мелких собственников, либо консолидировать саму собственность на одном или нескольких крупных субъектах на период полномасштабных работ, ну и, конечно, искать механизмы софинансирования работ и строительства инфраструктуры», — говорит Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры».

Впрочем, крупные собственники проявляют интерес к проекту, поскольку понимают, что с учетом локации и качественной проработки концепции в перспективе он вернет и приумножит вложения, добавляет управляющий партнер IPG.Estate Иван Починщиков. Так, крупнейший владелец помещений Апраксина двора (61 тыс. кв. м) — КЦ «Питер» — в 2018 году, получив статус стратегического инвестора, пообещал вложить в реконструкцию части

зданий более 5 млрд рублей. Однако в конечном счете объекты не были переданы компании, и к работе она не приступила.

По мнению Андрея Косарева, генерального директора Colliers в Санкт-Петербурге, единственно правильное решение по Апраксину двору, которое могло бы сдвинуть процесс с мертвой точки, — привлечь заинтересованного инвестора, который возьмет на себя обязательства по согласованию и преобразованию всей территории, и наделить его полномочиями по распоряжению объектами собственности Петербурга. О том, что для реновации территории ее необходимо отдать в одни руки, говорят и другие собеседники BG.

«Город до сих пор не может договориться с инвестором, поэтому все остается в текущем состоянии. А пока нет конечных договоренностей, власти так и продолжают сдавать активы в аренду, чтобы пополнять казну, — и ничего по сути не изменится», — рассуждает управляющий партнер Rusland SP Андрей Бойков. При этом прошлая попытка передачи рынка под управление коммерческому девелоперу в лице «Главстроя» и директивного давления с его стороны оказалась провальной и привела к тому, что проектом потом никто не занимался много лет, добавляет господин Пашков.

Что касается инвестиций, то оценить объем вложений сейчас крайне сложно, поскольку техническое состояние зданий неизвестно и, скорее всего, потребуются глубокая реконструкция. «Если фантазировать, то инвестиции составят не менее 80 тыс. рублей на квадратный метр», — прогнозирует господин Починщиков.

БЕСФОРМЕННЫЙ ДОХОД Эксперты полагают, что властям текущая ситуация невыгодна: платежи за аренду принадлежащих городу помещений небольшие. «К тому же большая часть оборотов, вероятно, идет недекларируемо, и доход от налога на прибыль получается минимальным. Собственникам помещения также не стоит ожидать высокой прибыльности от устаревшего формата и некачественных объектов», — рассуждает господин Косарев. Господин Пашков солидарен с коллегой, объясняя, что город сильно недополучает налоговых поступлений от этой территории в силу обилия там не совсем легальных схем торговли. «Если бы это место было более форматным, город смог бы зарабатывать намного больше», — уверен он.

А вот собственникам торговых точек Апраксин двор в текущем виде выгоден. «При всей своей неформатности и запущенности он выполняет социальную функцию: предлагает широкий товарный ассортимент по невысокой цене, что создает уникальную притягательность для людей», — указывает господин Пашков. Таким образом, для существующих операторов выгоднее ничего не менять, так как при расположении в центре города у них достаточно низкая арендная ставка.

«Движение в направлении реновации, улучшения средовых качеств, повышения притягательности и переориентации объекта на более высокодоходные группы горожан и туристов позволит зарабатывать гораздо больше и собственникам, и городу», — подчеркивает Николай Пашков. Собеседники BG предполагают, что если привести Апраксин двор в надлежащий вид, то арендная ставка может колебаться от 2 до 4 тыс. рублей за квадратный метр. ■

ЛИЗИНГ



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

- 1. ДМИТРИЙ КОРЧАГОВ,**
генеральный директор группы компаний «Балтийский лизинг»
- 2. ОЛЕГ АНУФРИЕВ,**
генеральный директор АО «Зест»
- 3. ЕКАТЕРИНА ПОПОВА,**
директор Северо-Западного регионального филиала АО «Сбербанк Лизинг»

В ГОЛОСОВАНИИ ТАКЖЕ УЧАСТВОВАЛИ

- ДМИТРИЙ АСАДОВ,** руководитель Северо-Западного дивизиона группы компаний «Альфа-Лизинг»
- ДМИТРИЙ БЕЛОДЕД,** территориальный директор департамента по продажам продуктов автолизинга АО «ВТБ Лизинг»
- ТАТЬЯНА ДОНЧЕНКО,** генеральный директор ООО «ТСС-Лизинг»
- ДМИТРИЙ ЕФРЕМОВ,** заместитель генерального директора ООО «ЛК „Сименс Финанс“» по Северо-Западному федеральному округу
- МИХАИЛ ЖАРНИЦКИЙ,** генеральный директор ООО «Контрол Лизинг»
- ДМИТРИЙ ИВАНОВ,** генеральный директор АО «Северная Венеция»
- СЕРГЕЙ ИВАНОВ,** заместитель регионального директора региона «Северо-Западный», директор филиала ООО «РЕСО-Лизинг» в Санкт-Петербурге
- ДМИТРИЙ КОЧЕРГИН,** генеральный директор ЗАО «Альянс-Лизинг»
- ЕВГЕНИЙ КУРБАКИН,** региональный директор по региону «Север» лизинговой компании Carcade
- МАКСИМ ЛОГВИНОВ,** директор филиала в Санкт-Петербурге ПАО «ЛК „Европлан“»
- ЕКАТЕРИНА МАКАРОВА,** руководитель филиала в Санкт-Петербурге ООО «ЮниКредит Лизинг»
- ЮЛИЯ НИКОЛАЕВА,** директор ООО «Инавтотрак Лизинг»
- СЕРГЕЙ САВИНОВ,** генеральный директор ООО «Интерлизинг»
- ЮРИЙ ФЕДЕЧКИН,** генеральный директор ООО «ПТК-лизинг»

КАНДИДАТУРЫ, ДОБАВЛЕННЫЕ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА В ХОДЕ ГОЛОСОВАНИЯ

- ДЕНИС ЛЕВИЦКИЙ,** генеральный директор ЗАО «ЛК „Роделен“»