

наследие

Вложиться в сохранение

Региональная программа сохранения объектов культурного наследия «Рубль за метр» по-прежнему остается малопривлекательной для инвесторов. Эксперты предлагают ее существенно видоизменить, в частности, передавать бизнесу реставрируемые исторические здания и сооружения не в долгосрочную аренду, а в собственность.

— программа —

В середине октября в Петербурге завершилась реставрация Александровских ворот Охтинских пороховых заводов. Это второй исторический объект, восстановленный по программе Смольного «Рубль за метр». Работы проводились по заказу НИИ «Химволокно», связанного с УК «Теорема». Отреставрированные Александровские ворота, ранее находившиеся в заброшенном состоянии, будут частью возводимого девелопером жилого квартала в Красногвардейском районе на землях недействующих промышленных предприятий.

В условиях ограниченности Сама региональная программа «Рубль за метр», также называемая иногда «Памятник за рубль», действует в Петербурге с 2018 года. Кураторами ее являются КГИОП и КИО. Чиновники считают, что данная программа в условиях ограниченности бюджетных средств дает новые механизмы для восстановления и вовлечения в хозяйственный оборот объектов культурного наследия, но признаются, что она не панацея, а только одна из возможностей, которую можно использовать для сохранения памятников. В настоящее время в Петербурге около 10 тыс. зданий, сооружений, архитектурных ансамблей являются ОКН федерального или регионального значения. Приблизительно поло-

вина из них находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в реставрации.

Программа «Рубль за метр» предусматривает проведение инвестором-арендатором ремонтно-реставрационных работ исторического объекта находящегося в неудовлетворительном состоянии в период до семи лет. Во время проведения реставрации бизнесмен платит арендную плату в размере, определенном по результатам аукциона. После окончания и приемки работ он получает право на минимальную ставку арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр в год в течение 49 лет.

Правда, объектов культурного наследия, попавших в программу «Рубль за метр», не так уж и много. За период ее действия были переданы бизнесу на реставрацию с предполагаемой арендой в дальнейшем только шесть ОКН. Два объекта из них уже восстановлены. Это здание библиотеки Колобовых на улице Большой Зеленина и Александровские ворота Охтинских пороховых заводов. С другими историческими объектами, попавшими в программу, все несколько сложнее. В частности, видимых работ по восстановлению оранжереи в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль „Собственная дача“» в Петергофе, дачи Н. М. Кочкина и загородного дома Л. А. Змигродского» в Сестрорецке пока не проводится.



За период действия программы «Рубль за метр» бизнесу на реставрацию были переданы только шесть объектов культурного наследия в Петербурге

Конюшенное ведомство, шестой исторический объект программы «Рубль за метр», самый крупный и известный среди других, стал и самым скандальным. Аукцион на право реставрировать и арендовать здание проходил в мае этого года. Выиграло торги малоизвестное московское ООО «БахчаСарай», как предполагается, связанное с азербайджанским бизнесменом Годом Нисановым. Однако уже в июне и в последующие месяцы в арбитражный суд обратились другие участники аукциона, посчитавшие, что торги были проведены с нарушениями. По решению арбитража на время судебных разбирательств работы на объекте должны быть заморожены. Кроме того, несколько недель назад свой иск в судебные органы направили и градозащитники. Они считают, что Конюшенное ведомство должно быть исключено из программы «Рубль за метр», реставрация ОКН должна проходить за счет бюджета. Стоит добавить,

что это не далеко не первый скандал с Конюшенным ведомством. За последнее десятилетие город неоднократно менял предполагаемых инвесторов объекта и его целевое предназначение, весь этот период историческое здание в центре Петербурга продолжает разрушаться. В настоящее время подведомственными учреждениями КИО готовится документация для проведения торгов в отношении еще около десятков исторических объектов. Среди них Фабричный поселок в Царском Селе, усадьба А. В. Львовой в Петергофе, жилой дом финской усадьбы в Ушково, здание Пробириной палаты и Пробириного училища на набережной канала Грибоедова. Повторно выставлено на аукцион здание Лечебницы для нервно-душевнобольных А. Э. Бари, торги в марте этого года не состоялись из-за отсутствия заявок.

Минимизируя риски

Эксперты считают, что в текущем формате программа «Рубль за метр» малопривлекательна для инвесторов. Соответственно, она должна быть скорректирована. Специалисты рынка полагают, что программа

должна быть более гибкой, включать в себя большее количество исторических объектов с возможностью их передачи не только в аренду, но и в собственность.

По словам генерального директора Российского аукционного дома Андрея Степаненко, бизнес всегда настроен на создание коммерчески успешного проекта, а инвестирование в исторические объекты на условиях аренды едва ли можно назвать таковым.

«Многие исторические здания уже подошли к критической черте разрушения и требуют значительного вложения средств, а получить проектное финансирование возможно только при условии права собственности на объект: под договор аренды за рубль банки кредитов не выдают. Сама реставрация — процесс сложный и затратный не только с точки зрения исполнения всех требований по охране, но и с административной точки зрения. Механизмы согласования реставрации памятников и вариантов их приспособления для современного использования до сих пор не отлажены. Условия зачастую меняются по ходу реализации проекта. Это затратная, долгосрочная, трудно окупаемая инвестиция. Таким образом, для успешной работы с объектами ОКН вопрос собственности становится первостепенным для инвесторов. Исходя из этого вряд ли можно говорить о массовом использовании практики аренды за рубль», — считает господин Степаненко.

Региональная программа «Рубль за метр» полезна как одно из средств привлечения частных инвестиций к реставрации и приспособлению для современного использования зданий-памятников, отмечает Сергей Дуванов, руководитель проектов отдела инвестиций петербургского офиса NF Group (ex. Knight Frank St. Petersburg). Однако подбор объектов для участия в программе и условия работы ограничивают интерес

инвесторов. Так, зачастую арендовать предлагается объекты, которым невозможно найти коммерческого применения: исторические ворота, дворянские дачи. Инвестор-арендатор в этом случае выступает скорее меценатом, чем бизнесменом, который рассчитывает впоследствии на преференции по другим своим стратегическим проектам.

«Также камнем преткновения выступают длинные сроки реализации проекта и высокие риски, возникающие при вхождении в программу. Во-первых, существует риск не успеть согласовать в установленный срок документацию по причине изменений законодательства или из-за протестов градозащитников, что влечет за собой срыв сроков сдачи объекта и расторжение договора аренды без компенсации. Во-вторых, инвестор, вложив собственные средства в реконструкцию, по-прежнему остается арендатором объекта, в связи с чем есть риск расторжения договора и сопутствующих финансовых потерь», — обращает внимание господин Дуванов.

Оптимальное решение для повышения интереса со стороны инвесторов, добавляет господин Дуванов, — создание системы, которая позволит привлекать к таким проектам не только меценатов, но и более широкий круг лиц. Инвесторам надо дать возможности для работы, для возврата инвестиций, которые они смогут вкладывать в новые проекты реставрации и реконструкции. Все же для среднестатистического инвестора работа с памятниками — это долгосрочный проект с плохо прогнозируемыми инвестициями. «Пород и государство могли бы предлагать нефинансовые и финансовые меры поддержки, в частности, например, возможность выкупа здания инвестором в собственность по фиксированной цене после завершения реконструкции», — полагает эксперт.

Артем Алданов

Вдохнуть жизнь в старые постройки

— памятники —

Отсутствие свободных участков под застройку в центре Петербурга вынуждает застройщиков браться за редевелопмент промышленных территорий или реконструкцию исторических зданий. В рамках таких проектов компании периодически сталкиваются с необходимостью приспособить под современное использование объекты культурного наследия. Это сложный и дорогостоящий процесс под контролем КГИОП, но такие объекты могут генерировать доход — правда, в отдаленном будущем.

В Петербурге сосредоточено примерно 15% объектов культурного наследия России. Целый ряд памятников — в аварийном состоянии. Город намеревался выделить 4,5 млрд рублей в 2022–2025 годах на программу реставрации жилых зданий-памятников. Кроме жилых домов, достаточно памятников промышленной архитектуры или расположенных в зоне промышленной застройки. Они также разрушаются.

Поскольку в исторической части города мало свободных участков для нового строительства, девелоперы берутся или за реконструкцию существующих зданий, или за освоение «серого пояса».

Частичное переустройство

Специалисты называют приспособление объектов культурного наследия для современного использования одним из способов сохранить историческое здание. Многие исторические постройки меняли функцию, причем неоднократно. Передавая здания инвесторам или девелоперам, власти иногда устанавливают требования к будущей функции ОКН, иногда оставляют это на усмотрение девелопера.

Приспособление под новую функцию обычно требует переделок. Насколько серьезно можно вмешаться в объект, зависит, в том числе, от его статуса. В Петербурге есть не только здания-памятники регионального и федерального значения, но также объекты, охраняемые ЮНЕСКО. В последнем случае нельзя ни перестроить здание, ни сменить его функцию. С региональными объектами проще, здесь можно менять объемно-пространственные решения внутри. Однако пробивать новые проемы или строить дополнительные перекрытия все равно нельзя, хотя возможны

исключения, во второстепенных и, как правило, ранее перестроенных частях здания.

«Какие проблемы приходится решать при приспособлении таких зданий? Например, среди них много образцов промышленной архитектуры. Это означает, что они в свое время были созданы под конкретную функцию, так что сегодня перепрофилировать их под что-то иное — непростая задача. Как можно использовать водонапорную башню, если внутри она представляет собой фактически только несколько лестничных пролетов?» — задает вопросы Михаил Гушин, заместитель вице-президента группы RBI.

По словам Андрея Березина, владельца инвестиционной компании «Евроинвест», члена попечительского совета Всемирного клуба петербуржцев, чтобы решить, целесообразно ли приспособление исторического объекта под новую функцию, важно учитывать многие факторы, в том числе тип объекта, степень его сохранности, его историю. «В каждом случае к вопросу нужно подходить индивидуально, должна работать комиссия из специалистов разного профиля — градозащитников, экспертов, девелоперов, культурологов. Тогда будет понимание, можно с этим что-то сделать или нельзя», — указывает он.

Мировая практика

В мировой практике есть множество примеров приспособлений зданий-памятников под новые функции. В крепостях Литвы работают рестораны, в бывшей тюрьме Хельсинки действует экзотический отель, в Венеции под магазин переделяется красильня, в Гамбурге под новые функции приспособлены сооружения старого порта. Петербург не отстает. Перепрофилированием занимаются, конечно, девелоперы, поскольку исторические здания попадают в пятно застройки какого-либо жилого комплекса, и сохранение, воссоздание и приспособление памятника становятся обязательными условиями проекта.

Несколько проектов на счету группы RBI. «Свободных участков в центре мало, и на многих находятся исторические здания или объекты культурного наследия, нуждающиеся в сохранении и реконструкции», — поясняет господин Гушин.

На Левашовском хлебозаводе в рамках проекта Futurist компания организует новое культурно-деловое пространство. На Большой По-

садской улице, в рамках проекта «Собрание», автомобильный гараж Крюммеля превращен в бизнес-центр Krummel Haus. В проекте «Четыре горизонта» отреставрирована водонапорная башня Охтинской водоагрегатной мануфактуры 1900 года постройки — практического применения сооружение не получило, башня стала украшением комплекса.

«В рамках строительства ЖК Time мы превратили бывший газгольдер 1881 года постройки на Заозерной улице в многоуровневый паркинг. Долго размышляли, как можно приспособить газгольдер. Идеи были разные: арт-кластер, офисы, спорткомплекс, музей, лофт-пространство. Большинство из них не прошло проверку с точки зрения изучения потребностей покупателя и требований КГИОП: там нельзя делать новые оконные проемы. К счастью, идея паркинга оправдала себя», — рассказал господин Гушин.

«Вписался» в историческую застройку и холдинг AAG. Застройщик награжден дипломом Союза архитекторов за проект приспособления построек фабрики «Красное знамя»: производственные корпуса превратятся в многофункциональный комплекс с лофт-апартаментами — целый лофт-квартал на Петроградской стороне. Кроме того, компания занимается реконструкцией деревянного особняка Бремме, расположенного рядом с участком под строительство ЖК. Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта инвестиционно-строительного холдинга AAG, говорит: «Функции приспособления памятников архитектуры сильно ограничены. Особня Бремме мы предполагаем использовать в коммерческих целях, возможно, под офис продаж нашей компании».

Есть опыт работы с памятниками и у Setl Group. Как подчеркивает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), до начала основной работы необходимо подготовить документацию и провести противоаварийные мероприятия — все за счет девелопера. «Реставрация и приспособление под современное использование — всегда очень индивидуальный процесс. Проект готовится исходя из истории объекта, локации, потребности в той или иной функции (например, если в квартале не хватает офисных зданий или торговых центров); многое зависит от планов

инвестора, который впоследствии будет эксплуатировать здание. Безусловно, процесс проектирования и последующей реставрации должен быть максимально бережным, с сохранением всех предметов охраны, а сам проект реставрации или реконструкции — согласован с КГИОП. Только после этого застройщик может приступать к работам», — говорит госпожа Трошева. Setl Group занимается особняком Бере и производственными корпусами с дымовой трубой Киновиевского ультрамаринового завода на Октябрьской набережной. После реставрации внутри запланированы офисы, рестораны, спортивные студии, детские центры, клиники. Также компания выполняет работы по реставрации и приспособлению Канатного цеха с водонапорной башней на 25-й линии В.О., воссоздала особняк Феликса Шопена там же.

Yard Group занимается реконструкцией внутреннего двора на Конюшенной площади: объект должен превратиться в общественно-деловое и культурно-гастрономическое пространство. ГК ПИК на Кантемировской в бывшем здании «Рено» постройки начала XX века разместит школу. Еще одна школа появится на Лермонтовском проспекте — в здании Николаевского кавалерийского училища постройки XIX века, в рамках ЖК «Лермонтовский 54». Группа «Эталон» в бывших мастерских разместила детский сад в ЖК «Московские ворота».

BS Art Development Group, организатор общественных пространств, через дочернюю структуру «Я хочу быть твоей канарейкой» нынешним летом получила в аренду памятник федерального значения на Кадетской линии — дом Брюллова (дом Сюзора), где также будет организовано общественное пространство с ресторано-выставочной функцией.

Есть нюансы

Реставрационные работы — дорогое удовольствие, гораздо дороже нового строительства. Речь, как правило, идет о десятках миллионов рублей. Андрей Мезилев, заместитель директора Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры, отмечает разницу приспособления и реставрации с финансовой точки зрения: все зависит от текущего состояния здания (и объема реставрации), требований КГИОП и планируемых работ. «Однозначного ответа о дороговизне нет», — утверждает он.



Передавая здания инвесторам или девелоперам, власти иногда устанавливают требования к будущей функции ОКН, иногда оставляют это на усмотрение девелопера

При этом господин Мезилев указывает на трудоемкость реставрационного процесса. Но и приспособление также трудозатратно. «В рамках приспособления нельзя перейти условную черту, когда реставрация превращается в реконструкцию. В данном случае особенно важны тщательная проработка проекта, технический и авторский надзор», — подчеркивает он.

«Конечно, реставрация стоит гораздо дороже нового строительства: вначале проводится кропотливое обследование объекта, затем готовится проект сохранения архитектурных элементов, фасадов, интерьеров и план реконструкции здания под современные нужды. Все это требует больших вложений», — поясняет госпожа Трошева.

По словам господина Евсюкова, в зависимости от перечня работ разница в стоимости может отличаться в два раза. Срок окупаемости также различен — он свой для каждого конкретного объекта. «В нашем случае мы закладываем около 15 лет, что соответствует рыночной практике», — уточняет он.

Как утверждает господин Гушин, если просчитать по отдельности экономику реконструкции и дальнейшего использования объекта, то почти никогда нельзя выйти даже в ноль. Окупаться должен девелоперский проект в целом, включая новое жилое строительство. Зато наличие архитектурного памятника как части проекта может повышать его привлекательность для покупателя, тем самым — иметь косвенный экономический эффект. «За такие проекты „с изюминкой“ покупатель жилья готов платить премию — в среднем до 10%», — говорит господин Гушин.

Господин Евсюков также указывает на интерес девелоперов к выгоде в работе со зданиями-памятника-

ми: «Реставрация особняка Бремме — скорее не обременительное обязательство, а возможность получить дополнительные прибыли. Мы планируем генерировать с него доход. Памятник деревянного зодчества на территории нового проекта создаст дополнительную ценность и привлекательность объекту».

Приспособление продолжается

Господин Мезилев отмечает: из-за жестких требований, связанных с сохранением предметов охраны и трудоемких процедур согласования проектов приспособления, девелоперы с ОКН не очень любят иметь дело. Однако девелоперы, которые уже не первый год работают со зданиями-памятниками, подтверждают готовность браться за такие проекты вновь.

Тем временем некоторая часть исторических зданий продолжает разрушаться. Просто выявить и признать постройку памятником, по мнению господина Березина, недостаточно: разрушаются в том числе и выявленные памятники. «Если частный инвестор не в состоянии восстанавливать памятники, значит, его нужно выкупать и восстанавливать государству. Хотя есть и принадлежащие государству памятники, которые разваливаются», — рассуждает он. По мнению господина Березина, нужна программа с бюджетным финансированием. А если памятники в плохом состоянии, инвесторы должны получать их действительно за рубль.

В ходе «музейных» сессий Владимир Кошелев, первый заместитель председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, также настаивал на необходимости передавать памятники девелоперам. По его словам, если здание долго пустует, оно умирает. «Надо, чтобы памятники отдавались девелоперам, но с жесткими требованиями. Иначе все превратится в кладбище», — пригрозил депутат.

Елена Зубова