

КОНЮШЕННОЕ ВЕДОМСТВО ВНОВЬ ПЫТАЮТСЯ ПОДКОВАТЬ

СПУСТЯ БОЛЕЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ С ПРОШЛОЙ ПОПЫТКИ РЕКОНСТРУКЦИИ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОНЮШЕННОГО ВЕДОМСТВА У ПАМЯТНИКА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОЯВИЛСЯ ВТОРОЙ ШАНС «ВОССТАТЬ ИЗ ПЕПЛА». КОМПАНИЯ, КОТОРУЮ СВЯЗЫВАЮТ С ГОДОМ НИСАНОВЫМ, ПОЛУЧИЛА В АРЕНДУ ОБЪЕКТ ПО ПРОГРАММЕ «РУБЛЬ ЗА МЕТР», ПРИ ЭТОМ ТОРГИ НЕ ОБОШЛИСЬ БЕЗ СКАНДАЛОВ: ОСПАРИВАНИЕ ИХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ДО СИХ ПОР. ЭКСПЕРТЫ НЕ ИСКЛЮЧАЮТ, ЧТО НА ВСЕХ СТАДИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТ МОЖЕТ ВЫЗЫВАТЬ НЕДОВОЛЬСТВО ГРАДОЗАЩИТНИКОВ, А САМУ ПРОГРАММУ НАЗЫВАЮТ «ИГРОЙ В РУЛЕТКУ С ГОСУДАРСТВОМ». МАРИНА КОВАЛЕВА

В начале лета прошлого года по итогам торгов Смольный передал в аренду по программе «Рубль за метр» один из самых сложных объектов в портфеле города — федеральный памятник Конюшенное ведомство на Конюшенной площади, 1, — московскому ООО «Бахчасарай». Победитель торгов получил историческое здание арендной площадью 13,5 тыс. кв. м, и теперь ему предстоит выполнить работы по его сохранению в срок, не превышающий семь лет. При этом на разработку проектной документации по данным видам работ ООО «Бахчасарай» отведено не более двух лет. До начала работ по сохранению величина арендной платы за объект составит 3,35 млн рублей, а после — 1 рубль за квадратный метр в год.

Собеседники издания сходятся во мнении, что программа «Рубль за метр», действующая в Петербурге с 2018 года, полезна как одно из средств привлечения частных инвестиций к реставрации и приспособлению для современного использования зданий-памятников. «К сожалению, и сам подбор объектов программы, и условия работы по программе ограничивают интерес инвесторов. Также их отпугивают длинные сроки реализации в сочетании с получением льготы уже после завершения инвестиционного периода», — говорит Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга NF Group.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юрфирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов называет программу «Рубль за метр» «игрой в рулетку с государством», где государство и крутит рулетку, и меняет на ходу правила. «Текущие правила просты: на старте инвестор получает непригодный к эксплуатации объект с необходимостью существенных вложений в ремонт, на период ремонта (когда и так максимальные затраты), сроки ремонта во многом зависят от государственных органов (так как процедура согласования документации для памятников сложна и длительна), а после завершения работ аренда будет стоить один рубль», — объясняет он. При этом, по его словам, уже есть примеры судебной практики, когда арендатор сделал такой ремонт, а потом Дом.РФ пришел и принудительно досрочно прекратил аренду, а арендатор глотает пыль по судебным коридорам, чтобы хотя бы компенсировали убытки.

На текущий момент Конюшенное ведомство является крупнейшим в России объектом, который передан под реставрацию по льготной ставке. В Северной столице с момента запуска программы в 2018 году «арендовать за рубль» инвесторы решились лишь единицы объектов, среди которых контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф. Я. и Н. Я. Колобовых на Большой Зелениной, здание Александровских ворот Охтинских пороховых заводов на улице Химиков, оранжевую в Петергофе, дачу Н. М. Кочкина и загородный дом Л. А. Змигродского в Сестрорецке.

ПОБЕДИТЕЛИ И ПРОИГРАВШИЕ Компанию-победителя связывают с ГК «Киевская площадь» Года Нисанова и Зараха Илиева. Так, единственной владелицей ООО «Бахчасарай» является Ирина Ершо-



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ КОНЮШЕННОЕ ВЕДОМСТВО ЯВЛЯЕТСЯ КРУПНЕЙШИМ В РОССИИ ОБЪЕКТОМ, КОТОРЫЙ ПЕРЕДАН ПОД РЕСТАВРАЦИЮ ПО ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ

ва, возглавляющая ООО «Нова бахча», совладельцем которого выступает также Илюша Юсупов, входящий в число собственников ООО «Пламя». Последнее развивает столичный продовольственный рынок «Фуд Сити», также являющийся одним из активов структуры Нисанова и Илиева. ГК «Киевская площадь» — крупнейший владелец коммерческой недвижимости в России, ее выручка по итогам 2021 года, по оценке Forbes, составила 160 млрд рублей. Среди объектов в портфеле ГК «Киевская площадь» — ТЦ «Европейский», гостиница «Украина», фуд-холл «Депо» и многие другие.

В торгах также принимало участие ООО «СПб развитие» Давида Нисанова, который также владеет долями в ООО «Киевская площадь», ООО «Киевская площадь, 1» и ООО «Отель-инвест». В последнем есть также доля Года Нисанова. Других участников — ООО «Альфа» (связано с Евгением Пригожиным), «Бимс» и «Футуро» — Фонд имущества Санкт-Петербурга «из-за допущенных ошибок» к участию не допустили.

В настоящее время в активной стадии идут три судебных спора по оспариванию торгов. Так, по иску компании «Бимс» применена мера обеспечения о запрете исполнять договор, заключенный по результатам аукциона. «Формально в первой инстанции в иске отказано и меры отменены, но так как решение не вступило в законную силу и обжалуется в апелляции, то можно ожидать, что еще пару месяцев (до решения апелляции) они будут», — объясняет господин Некрестьянов.

По иску АО «Футуро» в первой инстанции результаты торгов оспорены и договор аренды признан недействительным. «В рамках этого дела мер обеспечения нет, и апелляция назначена на конец февраля. Вряд ли там будет отложение, так что уже скоро появится вступившее в законную силу решение. Либо устоит решение первой инстанции (а в части недопуска к торгам АО «Футуро» мотивировка выглядит достаточно обоснованной), либо

решение отменят. Тогда, видимо, АО «Футуро» будет подавать кассационную жалобу, пользуясь наличием мер по другому делу, и окончательно вопрос будет разрешен в мае-июне этого года», — рассуждает юрист.

Помимо перечисленных, есть и новое дело по иску ИП Желтов. По словам Дмитрия Некрестьянова, по скудной информации из электронных систем можно предположить, что это дело когда-то было инициировано кем-то из участников как дополнительный способ получить меру обеспечения — в судах общей юрисдикции это традиционно легче. «Однако сведений о том, что это удалось, на сайте нет. Так что, вероятнее всего, этот процесс будет носить больше номинальный характер в будущем», — уточняет он.

Таким образом, эксперты заключают, что до середины этого года будет сохраняться судебная неопределенность и вряд ли инвестор будет в таких условиях заниматься инвестициями в проект.

ПЕРЕОСМЫСЛЕНИЕ ПАМЯТНИКА «Конюшенное ведомство» — это очень сложный, но в силу своего расположения в самом центре «золотого треугольника» знаковый для города проект. Мне кажется, что с учетом истории места и наличия действующей церкви здесь нельзя реализовывать чисто коммерческий проект, он обязательно должен иметь социальную значимость», — считает Василий Довбня, директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers. По его словам, с коммерческой точки зрения в этом месте можно создать, например, городское пространство с ресторанами и стрит-ритейлом. «Как совместить коммерцию и социальную функцию — вопрос сложный, он требует тщательной проработки. Но при условии интересной концепции, ее профессиональной реализации силами успешного девелопера, создания комфортного и привлекательного пространства для всех посетителей и

резидентов объект обладает большим потенциалом», — убежден эксперт. При этом господин Довбня уверен, что реконструкция и приспособление под современное использование такого сложного объекта требуют больших финансовых вложений, поэтому любую концепцию в Конюшенном ведомстве будет правильнее реализовывать не только за счет средств частных инвесторов, но и при участии бюджета города и властей Петербурга.

Господин Кокорев считает, что реализация проекта способна положительно повлиять как на непосредственное окружение, так и в целом на досуговый, рекреационный и туристический потенциал центральной части Петербурга. «Также для горожан и гостей города, вероятно, откроются во дворах комплекса новые общественные пространства, которые в центре являются весьма востребованными», — добавляет он.

Эксперт предупреждает, что при реализации проекта реконструкции важно не повторять ошибок предыдущего инвестора и реализовывать проект с учетом всех охранных ограничений. По его мнению, очень важны информационная открытость и прозрачность реализации проекта, поскольку к нему будет приковано повышенное внимание общественности и градозащитников. Так, ранее «оседлать» Конюшенное ведомство пыталась Plaza Lotus Group братьев Михаила и Бориса Зингаревичей, предлагавшая в 2010 году переконфигурировать объект под апарт-отель. Однако шестью годами позже эта попытка закончилась неудачей: договор с компанией был расторгнут по инициативе города на фоне критики проекта со стороны градозащитного сообщества.

Впрочем, по мнению господина Некрестьянова, проект на всех стадиях будет вызывать критику у кого-то: градозащитники будут довольны, только если ничего не будет происходить или будет исключительно реставрация без приспособления: во всех остальных случаях этот проект ждут суды, потерянное время и деньги инвестора. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Итоги»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страни
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко