

ЧИСТЫЙ ИМИДЖ БЕЗ КОММЕРЧЕСКОЙ ВЫГОДЫ

В ПЕТЕРБУРГЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО ШЕСТИ ТЫСЯЧ ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ. РЕМОНТА ТРЕБУЮТ ПОЧТИ 90% ИЗ НИХ. ГОСУДАРСТВУ НЕСТИ ЭТУ НОШУ НЕ ПО СИЛАМ, ОДНАКО ПРИВЛЕКАТЬ БИЗНЕС К СОДЕРЖАНИЮ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ ЧИНОВНИКИ ТАК И НЕ НАУЧИЛИСЬ: ВЛАСТИ НЕ СОЗДАЮТ УСЛОВИЙ, ПРИ КОТОРЫХ ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ БЫЛИ БЫ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ ВО ВЛОЖЕНИЯХ В ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Бизнес неохотно берется за восстановление зданий-памятников по ряду причин. Во-первых, для полноценной современной эксплуатации в здании, как правило, необходимо сделать перепланировку, а это часто невозможно из-за ограничений КГИОП. При восстановлении памятника архитектуры комитет накладывает значительное количество ограничений и ответственности на инвесторов, работающих в центре. Во-вторых, это сложности в общении с градозащитниками. Решение вопросов общественного резонанса занимает много времени, что, как следствие, сказывается на стоимости работ. Сроки согласований также увеличиваются. В-третьих, работы по восстановлению памятников архитектуры требуют профессионализма, для этого необходимы сотрудники с высоким уровнем квалификации. Все вкуче «выливается» в значительную сумму инвестиций. «Однако для частного бизнеса восстановление памятников — дело имиджа, репутации и привлекательности будущего объекта, тем более что по сравнению с бюджетными средствами вопрос привлечения финансирования решается значительно быстрее», — считает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

НАБОР ПРОБЛЕМ Исторические здания олицетворяют собой целый комплекс проблем для эксплуатирующих организаций. Одна из основных — необходимость нестандартных решений для приспособления старых зданий под современные функции. Узкие технологические проходы, маленькая площадь подсобных помещений, своеобразие проектов, как правило, не оставляют возможности для использования стандартных решений, заставляя проектировщиков при ремонте или реконструкции проявлять недюжинную смекалку. «Особенные затруднения возникают при реконструкции и модернизации инженерных систем, спроектированных в расчете на принципиально отличающиеся от современных нормативные требования и условия эксплуатации», — поясняет Алексей Руссов, региональный директор по СЗФО теплового отдела компании «Данфосс».

Когда работы ограничивают уже существующие стены, инженерные схемы и конструкции, которые нельзя трогать в силу степени их износа и необходимости «ювелирной работы», стоимость ремонта может оказаться значительно выше стоимости нового строительства. Сергей Левчук, генеральный директор ЗАО «СК „Рострой“», подтверждает, что качественная реставрация памятника архитектуры — предприятие дорогое



ОТЕЛЬ FOUR SEASONS HOTEL LION PALACE ST. PETERSBURG КЛАССА DE LUXE ОТКРЫЛСЯ В 2013 ГОДУ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЗДАНИИ. РЕСТАВРАЦИЕЙ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ БЫВШЕГО ДОХОДНОГО ДОМА КНЯЗЯ ЛОБАНОВА-РОСТОВСКОГО ПОД ГОСТИНИЦУ ЗАНИМАЛАСЬ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ТРИ-СТАР ИНВЕСТМЕНТ ХОЛДИНГС». ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТ СОСТАВИЛ БОЛЕЕ \$250 МЛН

и долгое: «В пересчете на квадратный метр жилой площади выкуп и восстановление исторического здания обойдется по меньшей мере на двадцать процентов дороже строительства нового дома и потребует самое малое полтора года на согласование всех этапов. Вполне логично, что бизнес очень осторожно подходит к реставрации памятников архитектуры».

Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», более пессимистичен в своих расчетах. По его оценкам, стоимость реконструкции здания раза в полтора выше стоимости строительства, а стоимость реставрации в несколько раз больше: «Если говорить о примерных цифрах, то стоимость строительства здания составляет в среднем 52 тыс. рублей за квадратный метр, реконструкции — 87 тыс., реставрации — от 175 тыс. К тому же у нас очень жесткие охранные нормы и длительные сроки согласований. Сейчас есть идея отдавать памятники частным инвесторам „под ноль“ — с обязательством их полностью восстановить. Но даже в этом случае стоимость реставрации будет очень велика. Поэтому, если мы говорим про сроки возврата инвестиций, то они не коммерческие, это может быть и десять лет».

БЕЗ ВЛАСТИ НИКУДА Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald, говорит, что в Петербурге объектами охраны и надзора в той или иной степени являются несколько тысяч зданий: «Некоторые из них представляют собой шедевры архитектуры, особо охраняются государством, на их содержание выделяются значительные денежные суммы. Большинство же зданий свой особый статус получили, потому что находятся в зонах регулирования застройки и ввиду того, что были построены до 1917 года (а в некоторых зонах — и до 1957 года). Очевидно, что большая часть этих зданий — рядовая застройка, обычно ничем не примечательная. И примерно в половине зданий дореволюционной постройки нормальный капитальный ремонт, с заменой перекрытий и сопутствующими работами не проводился никогда».

Обладать зданием с охранным статусом для его собственника — достаточно хлопотное занятие. Кроме обязанности содержания здания в надлежащем виде, затраты на которое составляют до 1000 рублей за квадратный метр площади в год, собственник любые свои действия по ремонту обязан согласовывать с надзорным органом — КГИОП.

«На Западе достаточно широко распространены подход, который можно охарактеризовать как „ты мне, я тебе“. Государство отдает в частные руки здания-памятники, за символическую плату, чуть ли не за один доллар, при этом заключается договор долгосрочной аренды, измеряемый десятками лет. Взамен бизнесмен обязуется реставрировать здание в соответствии с существующими нормами и обременениями, а также содержать его в надлежащем состоянии. При этом затраты на такую реконструкцию и реставрацию зачастую превышают стоимость нового строительства. Говорить о быстром возврате инвестиций не приходится, но имиджевая составляющая перекрывает эти затраты», — объясняет господин Никифоровский.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, добавляет: «В Петербурге собственники исторических зданий или девелоперы, пытающиеся согласовать работы по их реконструкции, сталкиваются с большим количеством сложностей и затягиванием сроков. Это связано с тем, что в большинстве исторических зданий существуют ограничения на реконструкцию не только фасадов, но и внутреннего убранства (атриумов, лестниц, лепнины, перекрытий), обусловленные охранным статусом памятника. И в большинстве случаев девелоперы отказываются от та-

ких проектов в силу их экономической невыгодности».

СТАРИНА ЦЕНИТСЯ ДОРОЖЕ Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, впрочем, полагает, что затраты могут окупаться: «Мировой опыт демонстрирует, что стоимость квадратного метра в реновационном здании в два-три раза выше, чем в новостройках».

«Памятник должен жить и развиваться. Благодаря современным технологиям историческое здание можно трансформировать в бизнес-центры, выставочные пространства и даже жилые здания без ущерба для исторического значения. Реновации зачастую препятствуют и неоднозначное российское законодательство в отношении сохранения зданий, и активисты, которые не всегда четко различают понятия реновации и редевелопмента. Полномасштабная реновация (а не редевелопмент, который подразумевает перестройку с целью наиболее эффективного использования или даже сноса объекта) зданий приносит девелоперу больший доход из-за внутренней ценности, хотя изначально стоимость такого проекта на двадцать-тридцать процентов выше стоимости нового строительства», — добавляет госпожа Валуева.

Но пока за реконструкцию исторических объектов чаще всего берутся крупные корпорации, для которых девелопмент — не основной вид деятельности. «В последнее время исторические объекты реконструировались крупными инвесторами, которые не зарабатывают на этом денег, например, компаниями нефтегазового или банковского сектора. Они это делают исключительно в имиджевых целях», — говорит господин Ковалев.

Директор петербургского филиала Банка Москвы Алексей Кольчик поясняет: «Срок возврата инвестиций на такого рода объектах очень велик, и они тяжело окупаются, независимо от целевого назначения здания. И у торговых центров, и у отелей он будет не меньше десяти лет, вот и получается, что инвестиции в ветхие здания очень дороги. И я считаю, что для проектов по реконструкции и восстановлению исторических зданий нужны отдельные городские программы по ветхому жилью с разделением на целевые объекты: отели, торговые комплексы, офисные здания, поскольку инвесторов пугает только сложность, связанная с получением разрешений. И в рамках таких программ, возможно, стоит обсуждать выдачу банковских гарантий, поскольку, еще раз повторюсь, сроки окупаемости по ним очень велики» ■.