

ОСОБЫЕ ПРИМЕТЫ: СВОЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

АВТОР:
Оксана Самборская



НЕДАВНО МОСКВА, В ДОПОЛНЕНИЕ К СВОЕМУ ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНОМУ НАСЛЕДИЮ, НА КОТОРОЕ ПОСТОЯННО НЕ ХВАТАЕТ СРЕДСТВ, ПОЛУЧИЛА ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ. В ЧИСЛЕ ПРОЧЕГО — 18 УСАДЕБ: ДЕВЯТЬ В ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ, ДЕВЯТЬ — ПРАКТИЧЕСКИ РУИНЫ. ЧТО ДЕЛАТЬ С ЭТИМИ ОБЪЕКТАМИ, А ГЛАВНОЕ — ГДЕ БРАТЬ ДЕНЬГИ НА ИХ РЕАНИМАЦИЮ, ПОКА НЕПОНЯТНО.

Впрочем, этим объектам еще повезло: о них вспомнили, а вот о судьбах подавляющего большинства из 60 усадеб, которые находятся на территории Московской области, задумываются только краеведы и энтузиасты. В советские времена в усадебных постройках (конечно, кроме тех, которым повезло быть связанными с именами знаменитых владельцев и где размещались дома-музеи) старались поселить ведомственные и профсоюзные дома отдыха, детские дома и прочие организации советского типа.

С одной стороны, с памятниками архитектуры обращались варварски, с другой — в «пережитках прошлого» поддерживалась жизнь. Потом все рухнуло, а в условиях рыночной экономики усадьбы превратились в обременительный балласт. Подмосковные власти пытаются хоть как-то их пристроить постоянно. Но получается не очень. Вот и последняя инициатива сдавать усадьбы в аренду по примеру столичных властей (аренда памятника по льготной ставке 1 руб. за 1 м² в год после реставрации объекта) особого отклика у бизнеса не нашла. Редкие частные инициативы по восстановлению исторических объектов на ситуацию повлиять не в состоянии.

«Подмосковные усадьбы — довольно интересные объекты с коммерческой точки зрения, так как из-за уникальности формата и штучности предложения имеют свои преимущества, — считает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Прежде всего, это хорошее расположение с качественными природно-видовыми характеристиками и относительно немаленький участок (10–15 га)». Тем не менее бизнес такие объекты старается обходить стороной. Почему?

Первая проблема лежит в законодательной плоскости. «Инвесторам, которые решились



вложить свои средства в реставрацию и восстановление подмосковных усадеб, нужна уверенность в своих правах на данные объекты. Для этого властям следует проработать законодательные нормы, регулирующие управление усадьбами», – объясняет ситуацию коммерческий директор УК ТМ «Своя земля» Игорь Богданов. Сегодня передача исторических зданий в частные руки теоретически возможна, но механизм этой передачи настолько непрозрачен и не проработан, что все благие намерения потенциального инвестора тут же сходят на нет.

Передача исторических зданий в частные руки теоретически возможна, но механизм этой передачи настолько непрозрачен и не проработан, что все благие намерения инвестора тут же сходят на нет

С тем, что только передача исторических памятников в частные руки привлечет в данный сегмент серьезные инвестиции, согласен и генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко. Причем сам Российский аукционный дом прикладывает к этому все усилия: среди 22 объектов, которые он по поручению распорядительной дирекции

«Подмосковные усадьбы – довольно интересные объекты с коммерческой точки зрения, так как из-за уникальности формата и штучности предложения имеют свои преимущества»



Министерства культуры РФ и по согласованию с Росимуществом РФ выставит на аукцион в течение года, есть и подмосковные усадьбы – в частности, усадьба Дедёшино в Солнечногорском районе.

На необходимости передачи усадеб в частные руки настаивает и президент национального фонда «Возрождение русской усадьбы» Виссарион Алявдин. В противном случае, полагает эксперт, на серьезное внимание бизнес-структур рассчитывать не приходится, причем это касается как тех усадеб, которые имеют охранный статус, так и тех, которые не обладают таким статусом и даже не имеют шанса его получить.

Наглядной иллюстрацией того, что бизнес умеет не только ломать, но и создавать, Виссарион Алявдин считает восстановление усадьбы Хвалевское в Вологодской области. Несколько лет назад усадьбу, не имевшую охранный статус, приобрели частные инвесторы. Сейчас новые владельцы не только восстанавливают ее по историческим документам, но и сами проводят исторические изыскания, заказывая исследования, поиск документов, планов и т. д. Тем не менее стоит признать, что это пример показательный, но единичный. К тому же, комментирует главный архитектор центра историко-градостроительных исследований Борис Пастернак, ситуация с усадьбами катастрофическая: «Что касается выработки механизма и обеспечения со стороны государства некоего приоритетного режима по их сохранению, то, к сожалению, в этом направлении



ART



PUBLIC ARTS TOWERS

ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
В ПАВШИНО



ИННОВАЦИОННЫЙ ДОТСКИЙ САД



ИНТЕРЬЕР ВХОДНОЙ ГРУППЫ

Культурный проект ART превзошел все ожидания!

Такого еще не делал никто! Последние несколько месяцев стабильно показывают, что запланированные к продаже квартиры в жилом комплексе ART заканчиваются уже в середине месяца!
Покупка квартиры в жилом комплексе ART становится показателем статуса и хорошего вкуса. Это бренд, символизирующий индивидуальность, эксклюзивность и уникальность. По оценке рынка он признан самым востребованным проектом на территории Московской области. Подтверждением тому служит тот факт, что в офисах продаж КРОСТА выстраивается очередь из желающих приобрести квартиру в этом комплексе. Клиенты, которые осуществили покупку абсолютно уверены в том, что это не только инвестиционно-успешный проект, но и удачное вложение в качество жизни.

Проект создавался при участии известных итальянских мэтров архитектуры и искусства - Д. Беннини, М. Арлати, Э. Бортолотти, которые как истинные итальянцы очень хорошо чувствуют модные тенденции во всем. Итальянская мода - это феномен культуры, пропитанный духом свободы, это некий социальный статус, некий код, в котором зашифрован успех. Также самое можно сказать и о жилом комплексе ART, который не только отражает внутренний мир человека, но и дает ощущение победы. Многие из покупателей готовы ждать открытия продаж в предвкушении от радости получения уникальной возможности обладания квартирой в эксклюзивном, культурном проекте, который будет привлекать к себе восторженные взгляды и вызывать восхищение друзей и знакомых.



КВАРТИРЫ
от 3,100 000 руб.

Концерн «КРОСТ»
Москва, Проспект Маршала Жукова, 30

Тел. +7 (495) 795-0-888
www.krost-realty.ru

Затраты на реставрацию объекта, имеющего статус исторического памятника, способны достигать \$7–8 тыс. за 1 м² с внутренней отделкой



за последние 20 лет мы положительных тенденций не найдем».

Проблема вторая – сугубо финансовая. «Основная сложность состоит в том, что в таких проектах практически отсутствует финансовая отдача, – уверена руководитель проектов группы ПСН Татьяна Тикова. – Даже если рассмотреть вариант доходного проекта, когда из старой усадьбы создается отель с ресторанами, с учетом высоких затрат на восстановление и сложных строительных и реставрационных работ сроки окупаемости инвестиций намного превысят любой относительно стандартный коммерческий проект. В данном случае инвесторов стоит искать среди бизнесменов, готовых вкладывать деньги в историю России и тратить средства, не ожидая их быстрого возврата. Так, в Липецкой области за реставрацию усадьбы Муравьева-Карского взялся один московский бизнесмен. Хотя боюсь, что подобные единичные случаи не способны кардинально изменить ситуацию в целом».

На языке конкретных цифр рассуждения Татьяны Тиковой выглядят следующим образом: затраты на реставрацию объекта, имеющего статус исторического памятника, способны достигать \$7–8 тыс. за 1 м², если внутренняя отделка здания также подлежит восстановлению.

К существенным экономическим недостаткам усадеб Мария Литинецкая относит старые коммуникации и разбитые подъездные дороги. «Кроме того, усадьбы, как правило, имели красивые ландшафтные парки, которые были

Новая высотка Москвы от застройщика



Выставка
«Недвижимость»

стенд С2

ЦДХ (26-29 сентября)

ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) **258 92 63**

+7(495) **601 57 50**

www.dokon.biz

отдельной гордостью хозяев и представляли историческую ценность. Вместе с усадьбой они составляют единый архитектурно-парковый ансамбль. Для наиболее ценных исторических усадеб могут потребовать восстановить и часть парка», – напоминает эксперт.

Плюс ко всему одной реконструкции здания недостаточно: собственники должны поддерживать сохранность такого особняка в хорошем состоянии и обязаны обеспечить доступ к объекту контролирующим лицам, которые раз в пять лет проверяют состояние памятника архитектуры. Конечно, все эти потенциальные обременения и жесткие ограничения отпугивают инвесторов.

Третий камень преткновения – дальнейшее использование усадеб. Если усадьба удачно расположена с точки зрения транспортной доступности и находится не слишком далеко от столицы, ее вполне реально превратить в закрытый загородный клуб или отель.

Объект, находящийся далеко от города, подходит для экотуризма или, если позволяють угоды, охотничьего клуба, но и то и другое – бизнес крайне непростой с непредсказуемыми

сроками окупаемости. К тому же, подчеркивает Татьяна Тикова, «само по себе восстановление усадьбы и дальнейшая ее жизнь в качестве коммерческого объекта сложится только в том случае, если развивается и окружающая территория, город активно поддерживает и продвигает развитие туристической отрасли, а инфраструктура способствует привлечению гостей».

Куда чаще, по наблюдениям специалистов, усадьбы приобретаются в собственность для сугубо частного использования. Борис Пастернак с сожалением констатирует, «на сегодняшний день дворянская усадьба воспринимается именно как возможность создать некую презентабельную резиденцию за высоченным забором (то есть усадьба исключается из окружающего пейзажа) или как еще не использованный земельный ресурс, обремененный понятиями “территория памятника” или “охранная зона”».

Получается, что восстановление усадеб – это, по определению Марии Литинецкой, не инвестиционно привлекательная, а благотворительная программа, направленная на поиск людей, искренне болеющих душой за российскую историю, архитектуру и состо-

Восстановление усадеб – это не инвестиционно привлекательная, а благотворительная программа, направленная на поиск людей, искренне болеющих душой за российскую историю и состояние этих усадеб

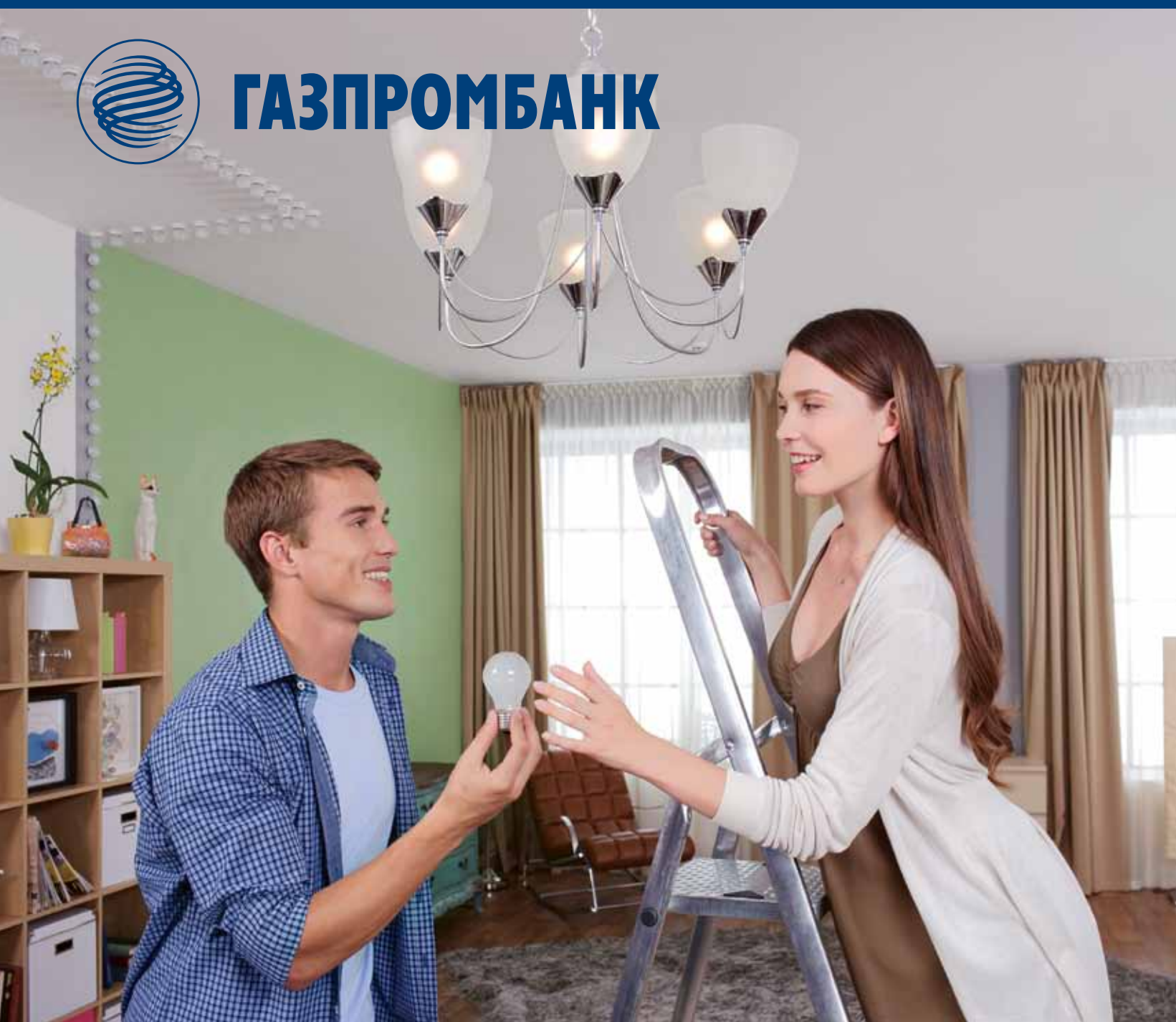


«На сегодняшний день дворянская усадьба воспринимается как возможность создать некую презентабельную резиденцию за высоченным забором»

яние этих усадеб. «По сути это поиск меценатов. Убеждена, что этот вопрос не получится решить без активного участия государства. Необходимо сформировать такую программу, которая даст инвесторам хорошие преференции по условиям реконструкции и дальнейшему использованию объекта – например, части участка». Эксперт говорит, что эти проекты должны частично финансироваться государством. Кроме того, часть территории (30–50%), на которой расположены усадьбы, надо отдать инвестору – скажем, под размещение гостиничного комплекса или другого бизнеса. А в восстановленных усадьбах попробовать проводить экскурсии для туристов. «Если будет разработана такая программа, мы увидим интерес со стороны инвесторов к восстановлению исторического наследия. Иначе все усадьбы просто окончательно разрушатся, а власти получат свободные участки с историческими руинами», – заключает Мария Литинецкая. (АН)



ГАЗПРОМБАНК



Вместе с **ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**
мы предложим Вам **КРЕДИТНУЮ КАРТУ**.
Чтобы Ваш новый дом стал уютным.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01

www.gazprombank.ru

ГПБ (ОАО). Генеральная лицензия ЦБ РФ № 354. Реклама.