

# ПАРТНЕРСКИЙ ПОДХОД

В последние годы власти Петербурга активизировали развитие направления государственно-частного партнерства в социальной и культурной сферах. Ряд проектов по каждой из них находится в стадии реализации и проработки, но эксперты видят основные перспективы именно в передаче инвесторам в концессию объектов культурного наследия.

ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ

Соглашение о реализации первого проекта в сфере здравоохранения Петербурга по схеме ГЧП было подписано между городом и компанией «Невская медицинская инфраструктура» в 2016 году. Концессионер должен построить новый лечебно-реабилитационный корпус городской больницы № 40 Курортного района. Общая площадь объекта составит 31 тыс. кв. м, в нем будут сформированы отделения медицинской реабилитации, травматологии, урологии и офтальмологии. Расположение нового корпуса должно увязать его со всеми остальными корпусами и отделениями лечебного учреждения по принципу технологической зависимости. Также корпус будет связан переходами с уже существующими хирургическим, терапевтическим и педиатрическим корпусами. Реализация проекта рассчитана на 10,5 года, из которых строительство должно занять не более 3,5 года, эксплуатация на условиях ГЧП — семь лет. Инвестиции в проект оцениваются в 6,9 млрд рублей.

Еще одним объектом здравоохранения, который власти Петербурга планируют построить на условиях ГЧП, является консультативно-диагностический центр на территории жилого микрорайона «Славянка» Пушкинского района. Центр будет оказывать первичную медико-санитарную помощь населению, включая специали-

зированную консультативно-диагностическую и лечебную помощь в амбулаторных условиях и условиях дневного стационара с применением высокоэффективных медицинских технологий. Инвестор должен будет построить объект за три года, срок эксплуатации по соглашению о ГЧП — 27 лет. Объем инвестиций в проект в 2015 году оценивался в 1,8 млрд рублей, однако соглашение с концессионером пока не подписано.

Глава городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк среди перспективных городских проектов в области здравоохранения, реализуемых на основе механизма ГЧП, называла реконструкцию и последующую эксплуатацию корпуса СПб ГБУЗ «Родильный дом № 17» и проект создания и эксплуатации дома-интерната для престарелых и инвалидов на основе концессионного соглашения, реализуемый ООО «Управляющая компания „Опека“ СПб».

Две школы по схеме ГЧП планируется построить в Адмиралтейском районе Петербурга. Соответствующее соглашение было подписано в рамках Петербургского международного экономического форума в текущем году между городом и Etalon Group. Объем инвестиций в проекты оценивается в 3,2 млрд рублей, срок реализации — с 2018 по 2028 год. Предполагается, что Etalon Group построит школы

за свой счет, и передаст их в собственность города. При этом компания будет осуществлять техническую эксплуатацию зданий, вернуть средства планируется в течение нескольких лет.

Власти Петербурга уже заявляли о том, что планируют распространить схему ГЧП и на строительство других образовательных объектов города.

В настоящее время активно обсуждается вопрос о возможности передачи в концессию объектов культурного наследия города, готовится соответствующий законопроект, отмечает руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП в Петербурге адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ольга Мищенко. Данное направление представляется весьма перспективным, поскольку позволяет решить одновременно задачи как по сохранению историко-архитектурного наследия, так и по формированию комфортной городской среды.

«На данный момент многие проекты, связанные с приспособлением объектов культурного наследия для современного использования, не пользуются популярностью у инвесторов, поскольку требуют существенных вложений в реконструкцию или реставрацию объекта и связаны с ограничениями по видоизменению объекта, в результате чего не способны генерировать доход, на который рассчитывает



ВЛАСТИ ПЕТЕРБУРГА ЗАЯВЛЯЮТ, ЧТО ПЛАНИРУЮТ РАСПРОСТРАНЯТЬ СХЕМУ ГЧП И НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ГОРОДА

инвестор», — говорит госпожа Мищенко, называя в качестве примера сложности в реализации проекта по реконструкции Конюшенного ведомства. Использование концессионных механизмов позволит разделить риски и расходы по проекту между частной и публичной стороной, что позволит стимулировать интерес инвесторов и даст импульс новым проектам, считает эксперт.

Проект реконструкции Конюшенного ведомства имеет давнюю историю. В 2010 году здание было передано структурам Plaza Lotus Group для приспособления под гостиничный комплекс. Представители компании даже называли потенциальных операторов будущего отеля, однако власти Петербурга приняли решение заморозить проект. Сейчас на его реконструкцию претендуют две компании — «Тандем Истейт» и «Старт Девелопмент». Проект первой предполагает создание общественного культурного пространства. Компания готова реконструировать ведомство до 2022 года и инвестировать 1,9 млрд рублей.

«Старт Девелопмент» также хочет создать культурное городское пространство, но, помимо прочего, намерен увязать его с Эрмитажем и Русским музеем. Планируемый объем инвестиций в проект — 6,4 млрд рублей. Инвестор проекта пока не определен. ■

# ИНВЕСТИТОРОВ КОЛПИНО ПРИЗЫВАЮТ К «ПОДВИГУ»

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ (РАД) ГОТОВИТ К ПРОДАЖЕ ЗДАНИЕ КИНОТЕАТРА «ПОДВИГ», РАСПОЛОЖЕННОЕ В СКВЕРЕ ГЕРОЕВ-ИЖОРЦЕВ В КОЛПИНО.

ДЕНИС КОЖИН

Объект находится в старом районе Колпино, в 450 м — Колпинское шоссе, в 2,2 км — железнодорожная станция «Колпино». В состав лота входит трехэтажное здание площадью 4,2 тыс. кв. м с земельным участком 0,5 га. Согласно действующим ПЗЗ, объект расположен в зоне размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов (ТД1–2\_2). Начальная цена — 280 млн рублей.

Здание было построено в 1984 году, в 2013 году была проведена модернизация внутренних помещений. Объект находится в хорошем состоянии. В настоящее время в здании работает кинотеатр с двумя зрительскими залами (малым и большим),

банкетный зал «Салют», кафе и бар. После заключения сделки все площади будут освобождены.

«В перечне условно разрешенного использования участка числится жилье, то есть при условии согласования проекта на данной территории можно построить полноценный жилой комплекс», — указывает Дмитрий Альтбрегин, руководитель коммерческого департамента РАД.

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб Реновация», добавляет: «Эта часть Колпино очень привлекательна с инвестиционной точки зрения. Наша компания занимается реновацией близлежащего квартала, и мы фиксируем очень

высокий локальный спрос, ведь новых объектов коммерческой и жилой недвижимости здесь строится мало».

«Для Колпино цена недвижимости достаточно высока. Хотя перспективы для размещения спортивного клуба или ресторана достаточно хороши», — резюмирует Илона Лапинская, директор по продажам ГК Docklands Development.

Впрочем, не все эксперты уверены, что цена адекватна рынку. Илья Андреев, управляющий партнер Zenith Property Management, говорит: «Цена на этот объект, по моему мнению, несколько завышена. При условии, что здание кинотеатра и земельный участок будут выставляться на продажу для последующего редевелопмен-

та всей площадки, его стоит „упаковать“ в привлекательную для будущего покупателя концепцию. Например, жилье, апартаменты или многофункциональный комплекс». При этом господин Андреев отмечает, что если речь идет о строительстве жилых домов на месте этого кинотеатра, то квартиры в этих новостройках, несомненно, будут пользоваться популярностью. «Главное, чтобы окончательная стоимость жилого проекта включала в себя все возможные разрешения, связанные с реализацией жилого проекта. В Колпино востребовано жилье, а вот кинотеатр — сомнительно, поскольку поблизости находится как минимум два таких же объекта культуры», — указывает господин Андреев. ■