

# ПОСТОРОННИМ ВХОД РАЗРЕШЕН

ЗАГОРОДНЫЕ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ ДЕТСКИЕ ЛАГЕРЯ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ НЕ ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНЫ МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ. ОТТАЛКИВАЕТ ОТ ТАКИХ ПРОЕКТОВ НЕОБХОДИМОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РЯДА ЖЕСТКИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ. ОДНАКО МОДЕРНИЗАЦИЕЙ И СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОМ ОТДЫХА ДЛЯ ДЕТЕЙ ГОТОВЫ ЗАНИМАТЬСЯ КРУПНЫЕ КОМПАНИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ФОРМАТЕ ГЧП. АРТЕМ АЛДАНОВ

В настоящее время в Петербурге работает более 70 загородных оздоровительных стационарных лагерей для детей, часть из них расположена на территории Ленинградской области. Еще около 150 лагерей являются недействующими. От некоторых из них остались только забор и полуразрушенные постройки, не подлежащие восстановлению.

Смольный давно разработал программу по сдаче в долгосрочную аренду отдельных заброшенных объектов для детского отдыха с необходимостью их реконструкции и сохранения функционала. Она несколько раз активизировалась, но бизнес этими предложениями серьезно не заинтересовался. При этом ряд ведомственных лагерей в локации Петербурга и Ленобласти в 1990-х и в начале 2000-х предпринимателями был выкуплен и перестроен в загородные базы. Также на месте некоторых были возведены коттеджные поселки. Считается, что после ужесточения земельного законодательства в 2008 году малый и средний бизнес перестал рассматривать недействующие лагеря как объект недвижимости, на котором, функционально его видоизменив, можно заработать. Приблизительно с этого же времени в Петербурге и Ленобласти сформировался основной пул работающих лагерей, подконтрольных муниципальным и региональным структурам.

Система частных загородных детских оздоровительных объектов в настоящее время наиболее активно развита в Московской области. Многие из них предпринимателями были открыты после реконструкции заброшенных. Также в настоящее время активно модернизируются и возводятся детские лагеря на территории Крыма. Инвесторы видят спрос на такие учреждения на берегу Черного моря и считают их выгодным вложением средств.

**ТОТАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ** Тем не менее большинство представителей бизнеса не стремится заниматься заброшенными загородными лагерями из-за необходимости серьезного вложения средств. Также их отталкивает необходимость выполнения ряда жестких обязательств по обеспечению качества предоставляемых услуг. Причем это касается и новых лагерей, создаваемых с нуля. Кроме того, собственнику объекта важно провести правильный подбор команды педагогов и другого персонала.

По словам вице-президента Besar Asset Management Ольги Шарыгиной, в настоящий момент девелоперам действительно не очень интересны такие проекты. «Они могут развивать этот бизнес только как арендный, а операторов, которые готовы взять в аренду такие готовые объекты, не много. Поэтому собственники



В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ РАБОТАЕТ БОЛЕЕ 70 ЗАГОРОДНЫХ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ СТАЦИОНАРНЫХ ЛАГЕРЕЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ

стараятся избавиться от таких объектов в портфеле, и они периодически появляются на рынке. Но сегодня девелоперы, с которыми мы работаем, очень далеки от такого формата. Если состояние объекта недвижимости не очень плачевное, в порядке капитальная конструкция, то проще восстановить его, если есть существенные повреждения — проще все снести и использовать земельный участок», — добавляет она.

Схожие выводы делает и руководитель New-flat.com Consulting Ольга Добрынина. По ее мнению, заброшенные детские лагеря очень неоднородны по своему состоянию. «В некоторых достаточно покрасить стены, вставить стеклопакеты, обновить мебель, в других необходимо все снести и построить заново. Кроме того, многое зависит от локации объекта. Находиться они могут в 50–100 км от города. Добраться до некоторых можно только по грунтовой дороге. Загородный лагерь — это всегда повышенные требования к безопасности детей, длительные периоды согласования проекта, регулярные проверки. К этому не готов потенциальный инвестор, если государство не предоставит ему серьезные «плюшки». Скорее всего, необходима специальная программа, которая поможет создать привлекательные условия для вхождения бизнеса в систему детского отдыха», — считает эксперт.

Девелопер и соучредитель проекта «Лагерь навыка» Кирилл Лебедев более категоричен. Он полагает, что чиновники должны как можно меньше вмешиваться в данный сегмент бизнеса, если хотят, чтобы он развивался. «Я предложил бы государству отказаться регулировать и

контролировать то, чего оно регулировать и контролировать не может, а когда берется, то все начинает загибаться и деформироваться. Сейчас наблюдается предвзятое отношение чиновников из контролирующих структур к частным проектам. Проходят постоянные проверки, излишне контролируется множество факторов, что приводит к умножению вложения предпринимателя на ноль. Это политика двойных стандартов, когда государственные лагеря проверяют, глядя сквозь пальцы, а к частнику цепляются за каждую мелочь. На мой взгляд, в данной сфере решать должен родитель, в какой лагерь стоит ездить ребенку, что там должно происходить и зачем это надо семье. Соответственно, лагеря должны быть разные и все же для детей, для их развития, а не для чиновников», — подчеркивает предприниматель.

Директор по развитию лагеря «Ваганты» (одного из первых частных лагерей в Петербурге) Влад Кренделев считает, что сейчас загородные объекты для детей, как и развивающие центры, наблюдают рост интереса со стороны клиентов. «Однако в то же время наблюдается падение покупательной способности. По нашим подсчетам, средняя цена реально приобретенной путевки в детский лагерь падает, и происходит это из-за выбора менее комфортабельных условий проживания или менее насыщенной программы отдыха, а не из-за того, что она действительно стала дешевле. Тем не менее лично мы позиционируем себя как детский лагерь премиум-сегмента — с соответствующими питанием, территорией и развивающей программой отдыха, и своего клиента нам удалось найти», — высказывается он.

**В ФОРМАТЕ ГЧП** Осенью 2019 года Госдумой РФ был принят закон, в соответствии с которым все действующие детские оздоровительные лагеря должны состоять в специализированных реестрах, вести которые должны местные органы власти. Такие реестры уже действуют в Петербурге и Ленобласти, но не все объекты попали в них. В соответствии с правовым актом лагеря, не состоящие в реестре, с 1 июня 2020 года будут не вправе оказывать услуги по организации отдыха и оздоровления детей. Нарушителей данного требования ждет серьезный штраф в размере от 500 тыс. до 1 млн рублей.

Также федеральные чиновники в прошлом году разработали проект целевой программы «Развитие сферы отдыха и оздоровления детей». В ее рамках планируется модернизировать действующие объекты загородного отдыха детей и создать новые, в том числе в рамках государственно-частного партнерства.

Один из масштабных проектов был уже презентован. В нем, кроме Министерства просвещения РФ принимают участие госкорпорация «ВЭБ.РФ» и издательский холдинг «Просвещение». Проект предусматривает создание к 2024 году 500 базовых летних лагерей в 40 регионах страны. Предполагается, что инфраструктура будет создаваться на базе уже имеющихся лагерей, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Затраты на строительство и оснащение одного типового лагеря на 800 мест составит около 200 млн рублей. Первыми пилотными регионами объявлены Нижний Новгород и Калининград. Ожидается, что в этом году к проекту примкнет и ряд других субъектов федерации. ■