

ПОСТРЕЛИЗ

Москва, 28 июня 2017 года

28 июня 2017 года в Москве в Российском аукционном доме издательский дом «Коммерсантъ» провел **бизнес-бранч «Инвестиции в историю»**.

Информационным поводом для беседы стала история **«пятиэтажки, которую никогда не снесут»**. Имеется в виду пятиэтажное здание в стиле модерн в Столешниковом переулке, 7, построенное в 1903 году по проекту Адольфа Эрихсона. Сейчас этот памятник истории и архитектуры выставляется на торги Российским аукционным домом. Но, конечно же, представители власти и бизнеса обсуждали не только судьбу конкретного здания, а способы привлечения инвестиций в исторические объекты и их эффективность для инвесторов.

Заместитель руководителя Росимущества **Роман Богданов** рассказал о двух направлениях работы с объектами культурного наследия: сдача в аренду и приватизация с обязательствами их восстановления и реконструкции. «У нас подготовлен перечень объектов к выставлению на торги по предоставлению в аренду. Эта информация носит публичный характер, торги открытые. Пожалуйста, мы приглашаем всех участников, там никаких квалификационных требований нет и быть не может. Собственно, единственное условие — это наличие возможности для инвестиций», — констатировал господин Богданов.

Вместе с тем он отметил имеющиеся противоречия в законодательстве между законом «О приватизации» и Земельным кодексом, которые необходимо преодолеть для того, чтобы работа с памятниками велась более эффективно.

Тему совершенствования процедуры передачи объектов в собственность продолжил первый заместитель руководителя департамента культурного наследия Москвы **Сергей Мирзоян**: «Я хочу напомнить, что вопрос подготовки проектной документации — это один из важнейших элементов реставрационных работ на объектах, и всегда

это является обязанностью правообладателя, то есть того, кто владеет объектом культурного наследия на законном основании».

Генеральный директор «НДВ Групп» **Александр Хрусталев** говорил о сложностях инвестиций в памятники архитектуры с точки зрения экономической составляющей. «Под реставрацию вы деньги ни в одном банке не возьмёте, потому что у нас строение, если оно старше 40 лет, не имеет никакой залоговой стоимости, оно вообще не рассматривается кредитными комитетами. Опыт и желание работать с памятниками у нас есть, но мы пока не нашли возможности для эффективных инвестиций»,— сказал бизнесмен.

«Меня вообще удивляет, что бизнес слушают в последнюю очередь. Обсуждаются законопроекты, принимаются, реализуются, но я стал уже замечать, что ни на одно обсуждение законопроекта представителей бизнеса почему-то не приглашают, а потом пытаются их привлечь к тому, что придумали в тиши кабинетов,— довольно странная картина»,— эмоционально поддержал предпринимателя генеральный директор распорядительной дирекции Минкульта РФ **Вадим Соловьёв**.

Продолжая тему взаимоотношений власти и инвесторов, министр имущественных отношений Московской области **Андрей Аверкиев** рассказал о том, как строится эта работа в Подмосковье: «Мы отказались от приватизации, от передачи в собственность памятников инвесторам, потому что понимаем, что, как только появился собственник,— всё, ты теряешь рычаг управления. Как ты заставишь собственника этот памятник реставрировать, как ты его ограничишь в правах? Поэтому мы предоставляем усадьбы в аренду на 49 лет. Это почти то же самое, что и собственность, с точки зрения экономики. Но в чём хитрость? По условию договора аренды в течение семи лет обязанность арендатора привести усадьбу в надлежащее состояние, отреставрировать её в соответствии с охранным обязательством. И здесь как раз мы имеем тот самый рычаг. Да, мы собственник, мы арендодатель, мы смотрим, как идёт процесс реставрации и восстановления усадьбы. И после того, как арендатор заканчивает

свою работу, мы её принимаем и переходим на иной расчёт арендной платы — один рубль за один квадратный метр в год».

Андрей Степаненко, генеральный директор РАД, также прокомментировал ситуацию с точки зрения бизнеса: «Государство не может, да, наверное, и не должно определяться с коммерческой составляющей проекта, но на это в первую очередь смотрит инвестор, девелопер. Кроме любви к родине он должен ведь и прибыль получить, и ему нужно понять коммерческую составляющую объекта в рамках приспособления для современного использования. А коммерческая составляющая урезается, пока он ходит по инстанциям. А тут приходят еще градозащитники с тезисом “Зачем отдавать народное добро?”. Пусть стоит, разваливается, или государство найдет деньги лет через 30 его отреставрировать. Но, к сожалению, это советское наследие нашего общества, и с этими проблемами нам, как бизнесу, жить, а государству — думать, каким образом сделать этот сегмент более привлекательным для девелоперов».

В результате участники дискуссии согласились с тем, что необходимо создание совместной рабочей группы Минкульта России и Росимущества, которая должна в четко установленные сроки проработать «дорожную карту» решения проблем, подготовить для ведомств проекты законодательных и нормативных актов, разработать реальные механизмы, позволяющие эффективно привлекать инвестиции и сохранять историческое наследие.