

ФОНДОВЫЕ РЫНКИ			ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ИНДЕКСЫ			ЗЕЛЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ		
S&P 500	4443,11	↓0,6%	S&P Global Infrastructure	2691,7	↓0,7%	S&P Green Bond Index	152,68	↓1,3%
MSCI EM	1267,36	↓2,6%	S&P EM Infrastructure	1799,27	↓0,4%			
MSCI Russia	840,8	↑1,5%	S&P Asia Infrastructure Index	1701,04	↓3,4%			

Данные индексов на последний перед публикацией рабочий день (27 сентября 2021 года). Данные о динамике индекса за период с 13 по 27 сентября 2021 года.

Источник: S&P Global, MSCI

Галина Барцева  
bartseva@infraone.ru

Марина Фомина  
fomina@infraone.ru

## Weekly #17 2021

# Инвестиции в инфраструктуру: помогут ли инвесторы сохранить культурное наследие?

*Ежегодно все больше объектов культурного наследия рискуют быть утраченными: бюджетных инвестиций для их восстановления не хватает, а приток частного капитала в отрасль ограничен рядом проблем.*

*Сколько памятников нуждается в реставрации? Какой объем инвестиций на это требуется? И решение каких проблем могло бы повысить интерес инвесторов, в том числе крупных, к отрасли?*

- На середину сентября 2021 года в реестр Минкультуры входило почти 150 тыс. объектов культурного наследия, из которых около четверти — в неудовлетворительном состоянии. В особенно плачевном положении находятся усадьбы: из порядка 3 тыс. таких памятников реставрация требуется почти 90%.
- Отрасль остро нуждается в инвестициях. Еще в 2018 году правительство подсчитало, что для восстановления всех объектов культурного наследия нужно порядка 3,5 трлн руб. По нашей оценке, с учетом пандемии и роста цен на строительном рынке к сентябрю 2021 года сумма могла вырасти как минимум до 3,9-4 трлн руб. Покрыть эту потребность невозможно без привлечения частного капитала.
- Самый распространенный формат проектов, предусматривающих восстановление объектов культурного наследия, — льготная аренда с инвестиционными обязательствами. Она не предполагает больших затрат на подготовку и позволяет относительно быстро запустить проект, однако все риски и затраты по нему в таком случае несет инвестор. На наш взгляд, эта форма больше подходит для небольших инициатив с вложениями не выше 50 млн руб.

- В концессиях и ГЧП инвестор и частная сторона делят между собой расходы и риски, что позволяет запускать более капиталоемкие проекты. Среди главных ограничений здесь – «традиционный» для всего рынка дефицит готовых к запуску проектов, а также несовпадение интересов и возможностей игроков: небольшим компаниям для реализации инициатив не хватает средств и квалификации, а для крупных – размер таких проектов слишком мал.
- Во втором случае выходом могло бы стать объединение проектов в пулы для привлечения инвесторов квалифицированного сегмента рынка, однако такое пока почти не практикуют. При этом, по нашему мнению, появление «пакетных» проектов на рынке более актуально, чем включение памятников истории и культуры в неудовлетворительном состоянии в перечни объектов, в отношении которых можно заключать концессии и ГЧП, – такие изменения в законодательство рассматривают власти как минимум с 2017 года. По нашей оценке, и без соответствующих поправок на отечественном рынке удалось запустить не меньше семи проектов, предполагающих восстановление объектов культурного наследия, на сумму 6,3 млрд руб. (приведены данные об инициативах дорожке 100 млн руб. на середину сентября 2021 года).
- Чтобы привлечь инвесторов, власти запускают специальные порталы и разрабатывают инвестиционные паспорта проектов. Такие инициативы призваны хотя бы частично закрыть проблему неразвитости посевной стадии в сфере охраны культурного наследия, однако пока они, на наш взгляд, малоэффективны, так как содержат больше справочной информации об объектах и не описывают инвестиционные аспекты потенциальных проектов.
- Мы считаем, что, пока указанные проблемы не решены, на рынок будет выходить стабильно немного новых проектов. По нашей оценке на середину сентября 2021 года, в этой сфере обсуждают к запуску восемь потенциальных концессий и ГЧП стоимостью от 100 млн руб. суммарно не менее чем на 5,2 млрд руб. Основная часть инвестиций приходится на «долгоиграющий» проект по восстановлению Конюшенного ведомства в Санкт-Петербурге, а ближе всего к запуску – две инициативы по реконструкции исторических зданий в Санкт-Петербурге и усадьбы в Калужской области, по которым поданы ЧКИ.

*По данным Минкультуры, еще в 2018 году на федеральном уровне насчитывалось 24,2 тыс. объектов культурного наследия, нуждающихся в реставрации, или 35% от их общего количества на тот момент. Из них 5 тыс. штук тогда находились в аварийном состоянии и почти 0,9 тыс. превратились в руины.*

*Минкультуры, Росстат и другие ведомства не публикуют данные о доле объектов культурного наследия в неудовлетворительном состоянии на регулярной основе. Здесь и далее приведена наиболее актуальная информация на сентябрь 2021 года.*

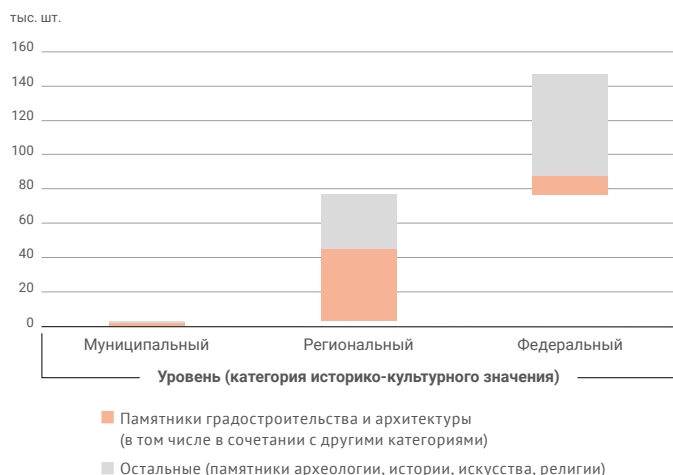
**Слишком дорогое наследие.** На середину сентября 2021 года в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (ОКН) содержалась информация о 146,8 тыс. объектов. Сюда входит недвижимое имущество и связанные с ним объекты, которые представляют собой ценность с точки зрения архитектуры, градостроительства, истории, искусства и в ряде других аспектов (см. рисунок 1).

Многие памятники, ансамбли и достопримечательные места (на такие категории закон делит ОКН) находятся в плохом состоянии. По данным Агентства по управлению и использованию памятников истории и культуры на апрель 2020 года, только на федеральном уровне их доля превышает 60%.

Всего же, по данным правительства на конец октября 2018 года, в неудовлетворительном состоянии находилось свыше 34,3 тыс. памятников (почти ¼ от их общего количества). По информации Ассоциации владельцев исторических усадеб, в государственном реестре на тот же период числилось около 3 тыс. усадеб, из которых в реставрации нуждались сразу 90%.

### Рисунок 1. Структура объектов культурного наследия в России

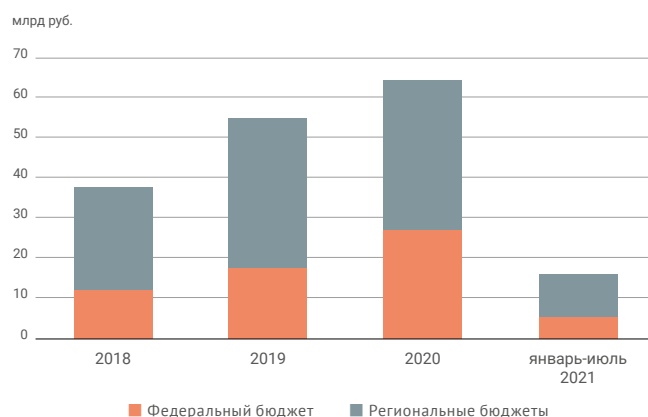
По данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России на 13 сентября 2021 года.



Источник: портал открытых данных Минкультуры, анализ и расчеты InfraOne Research

### Рисунок 2. Инфраструктурные расходы бюджетов на отрасль культуры в России в 2018-2021 годах

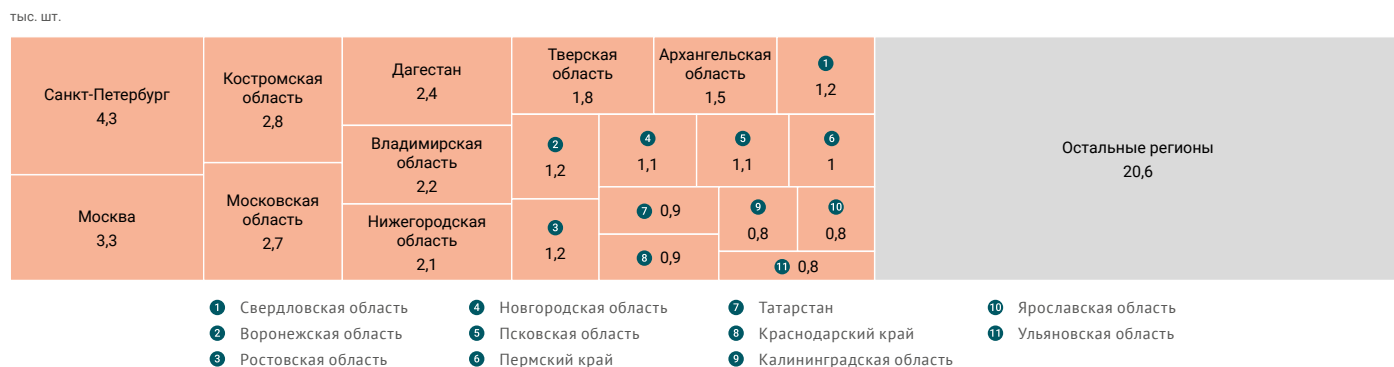
Представлены расходы федерального и консолидированных региональных бюджетов по подразделу «Культура» (согласно кодам бюджетной классификации).



Источник: данные Казначейства, анализ и расчеты InfraOne Research

### Рисунок 3. Распределение памятников градостроительства и архитектуры по регионам

Приведены данные только по памятникам градостроительства и архитектуры (в том числе в сочетании с другими категориями – памятниками археологии, истории, искусства, религии) как по ОКН, имеющим, на наш взгляд, наибольший потенциал для привлечения частного капитала.



Источник: портал открытых данных Минкультуры, анализ и расчеты InfraOne Research

Такое положение дел в отрасли связано главным образом с ее недофинансированностью. По нашим расчетам на основе данных Казначейства, в 2020 году суммарные капитальные затраты бюджетов всех уровней по разделу «Культура» превысили 60 млрд руб. Однако сюда входят траты федерации и регионов на все инфраструктурные мероприятия в рамках культуры, не только на сохранение культурного наследия.

По информации правительства косвенно можно судить о том, что на последнее уходит меньший объем средств. Так, в 2018 году такие траты со стороны федерации составили около 10 млрд руб., и на них удалось отреставрировать лишь 240 объектов – меньше 1% от нуждающихся в этом памятников.

По подсчетам правительства, сохранение всех объектов культурного наследия требует не меньше 3,5 трлн руб. С учетом того, что расчет был сделан до пандемии и роста цен на строительном рынке, сумма, на наш взгляд, уже могла достичь 3,9-4 трлн руб. и даже больше. Покрыть эту потребность возможно только с привлечением частного капитала, в том числе в рамках концессий и ГЧП или долгосрочной аренды с инвестиционными обязательствами.

### **Сопутствующие проблемы отрасли**

**Субвенции.** По нашей оценке, на середину сентября 2021 года 47,6% всех ОКН имели статус федеральных, 50,3% – региональных и оставшиеся 2,1% – муниципальных. При этом за охрану федеральных и региональных объектов – то есть почти за все ОКН – отвечают власти субъектов.

Деньги на охрану федеральных объектов регионы получают в виде субвенций (тип межбюджетных трансфертов, который покрывает затраты на исполнение федеральных полномочий, переданных регионам). Их объем Минкультуры рассчитывает главным образом исходя из количества ОКН.

По данным Счетной палаты, до 2018 года включительно министерство не учитывало в расчетах археологические объекты, которые формируют большую часть всех ОКН (более 70% на тот момент), а также часто опиралось на уже неактуальные данные. В результате только с 2019 года субъекты стали получать объем субвенций ближе к необходимому: после изменения методики расчета он вырос на 90%, до 0,6 млрд руб. (сумма на 2019 год).

Сложности к расчетам объема субвенций также добавляет дефицит кадров в отрасли. Размер федеральных трансфертов зависит от количества работников, специализирующихся на охране памятников истории и культуры, а их, как правило, меньше нормативного уровня.

**Государственный надзор.** Приводит к деградации инфраструктуры культурного наследия и то, что регионы плохо следят за состоянием таких объектов. В 2016-2018 годах, по данным Счетной палаты, до половины субъектов не контролировали сохранность 20% от вверенных им федеральных памятников истории и культуры – в указанный период такой показатель установил Минкультуры в рамках предоставления субвенций субъектам.

Обратная сторона проблемы в том, что федерация не финансирует мероприятия по государственному надзору за состоянием объектов культурного наследия. Выделяемая субвенция не распространяется на мониторинг состояния, содержание, сохранение, использование и популяризацию таких объектов. Эти мероприятия фактически выполняют лишь около трети всех регионов.

Связано с этим и то, что на данный момент в открытых источниках данных, включая портал Росстата и реестр объектов культурного наследия, нет информации о состоянии этих объектов.

**Заказчики.** В сфере культуры остро стоит проблема некачественной работы заказчиков контрактов.

Например, в 2019 году Счетная палата выявила ряд проблем в работе подведомственной Минстрою Дирекции по строительству, реконструкции и реставрации объектов культуры (с февраля 2021 года объединена с другими учреждениями в рамках Единого заказчика в сфере строительства).

Это низкие темпы освоения средств (в конце 2018 года объем неиспользованных денег достигал рекордных 80%), одновременно по ряду проектов – расходы с превышением доведенных лимитов; высокая дебиторская задолженность, обусловленная в том числе нарушением 44-ФЗ; низкий контроль качества проектной документации и невозможность выполнить по ней работы; приемка и оплата фактически не выполненных работ или не предусмотренных контрактом; закупки по завышенным ценам; необоснованное использование формата единственного поставщика; допущение проведения работ без разрешения на строительство и другие.

На наш взгляд, основная причина возникновения таких проблем – низкая квалификация специалистов отрасли, вытекающая в том числе из невысокого уровня оплаты труда работников.

**Льготная аренда.** На фоне дефицита средств власти стараются привлечь частный капитал к восстановлению памятников истории и культуры. Однако успешных примеров пока немного.

Закон об ОКН (73-ФЗ) разрешает устанавливать льготную арендную плату при аренде объектов культурного наследия — для тех физических и юридических лиц, которые вложили свои средства в работы по сохранению этих объектов.

В 2012 году в Москве запустили программу «один рубль за квадратный метр». Она предполагает проведение открытого аукциона на право аренды на 49 лет объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Победитель полностью за свой счет обязан провести ремонтные и реставрационные работы, максимальная продолжительность которых — пять лет. После приемки объекта властями города инвестор имеет право на оставшийся срок аренды перейти на «символическую» ставку в один рубль за квадратный метр площади объекта в год. По данным правительства Москвы на сентябрь 2021 года, в рамках программы передали в аренду 32 памятника, по 20 из них реставрация завершена. В восстановленных помещениях, как правило, размещают гостиницы, офисы, торговые залы, рестораны.

Аналогичную программу — «Усадьбы Подмосковья» — с 2013 года реализуют в Московской области. Отличием от столичной стал срок проведения работ по сохранению памятников истории и культуры — максимум семь лет. С момента запуска программы и до сентября 2020 года область передала в аренду на льготных условиях 37 усадеб (16 находятся в региональной собственности и 21 — в муниципальной).

*Хотя на рынке есть отдельные крупные сделки по аренде и восстановлению объектов культурного наследия, более заметную долю от общего числа таких проектов занимают недорогие инициативы с объемом вложений около 5-30 млн руб.*

Такой же подход к сдаче в аренду объектов культурного наследия используют, в частности, в Ленинградской области и Санкт-Петербурге. В последнем заключили и самую дорогую (по нашей оценке на сентябрь 2021 года) сделку по долгосрочной аренде с инвестиционными обязательствами в этой сфере — по реконструкции казарм Павловского полка на Марсовом поле за 5 млрд руб. (см. таблицу 1).

Немного иные условия льготной аренды предлагают инвесторам, например, в Новосибирской, Самарской областях, Дагестане, Ненецком автономном округе и некоторых других регионах. Там при расчете размера арендной платы применяют понижающие коэффициенты и таким образом учитывают затраты арендатора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

*Вместе с договором аренды органы власти оформляют охранное обязательство пользователя ОКН. Если арендатор нарушит его условия, власти вправе прекратить применение льготной ставки и даже расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.*

Одна из трудностей, с которыми столкнулись регионы-инициаторы торгов по сдаче в аренду своих объектов культурного наследия, связана с проблемами в привлечении заемного финансирования у инвесторов, из-за чего количество последних в отрасли меньше, чем могло бы быть. В этой связи федеральные власти рассматривают вариант передачи усадеб в собственность, а не в аренду, но пока соответствующее решение не принято.

В целом же долгосрочная аренда с инвестиционными обязательствами удобна для инвесторов: проект в таком формате не требует больших затрат на подготовку и может быть относительно быстро запущен. С другой стороны, все затраты и риски по восстановлению объекта в таком случае несет инвестор, в отличие, например, от концессий и ГЧП, где их делят между собой публичная и частная стороны (см. «[Концессии и ГЧП](#)»). В этом смысле реализация проекта по аренде объекта культурного наследия, на наш взгляд, больше подходит для некрупных инициатив, на уровне 50 млн руб. и менее.

**Таблица 1. Примеры восстановления объектов культурного наследия в рамках долгосрочной аренды**

Проект	Описание проекта	Регион	Объем инвестиций, млрд руб.	Срок, лет	Инвестор	Уровень соглашения	Год
	Категория ОКН						
Реконструкция казарм Павловского полка на Марсовом поле	Концепцией проекта предусмотрена реконструкция исторических зданий под отель.	Санкт-Петербург	5	4	«Лотос Отели» (находится под контролем Банка «Санкт-Петербург»)	Региональный	2019
	Федерального значения						
Строительство гостиничного комплекса «Новый Петергоф» с реконструкцией усадьбы И. А. Хрущева	В ходе строительства гостиничного комплекса были реконструированы два деревянных дома в составе усадьбы.	Санкт-Петербург	1,65*	7	Московская инвестиционно-строительная компания	Региональный	2005
	Регионального значения						
Восстановление усадьбы купца Аигина в деревне Талицы Пушкинского района	В отреставрированных помещениях разместят апартаменты с собственным натуральным хозяйством, а также интерактивный музей.	Московская область	0,25	49	Группа компаний ASG	Региональный	2013
	Регионального значения						

\* Указан общий объем инвестиций, включающий затраты и на строительство гостиничного комплекса, и на реконструкцию зданий усадьбы.

Источник: данные torgi.gov.ru, органов власти, СМИ, анализ InfraOne Research

**Концессии и ГЧП.** Как минимум с 2017 года власти обсуждают включение в перечни объектов, в отношении которых можно заключать концессии и ГЧП, объектов культурного наследия в неудовлетворительном состоянии.

Впрочем, по сути, возможность запускать такие проекты по 115-ФЗ и 224-ФЗ есть и сейчас: в первоначальных и всех последующих редакциях обоих законов ОКН входят в «объекты культуры». Этого было достаточно, чтобы запустить как минимум семь концессий и ГЧП, предполагающих восстановление памятников истории и культуры, в сумме на 6,3 млрд руб. — такова наша оценка на середину сентября 2021 года по сегменту проектов дороже 100 млн руб.

*По нашим данным на середину сентября 2021 года, самая капиталоемкая инициатива по восстановлению памятника истории и культуры на концессионном и ГЧП-рынке — по реконструкции кинотеатра «Аврора» в Краснодаре за 2,8 млрд руб. Компания «Инвестстрой» заключила концессию по проекту на 49 лет: по ее условиям инвестор восстановит и сохранит внешний вид здания и создаст на его основе многофункциональный досуговый центр.*

*Следующая по объему инициатива на этом рынке предполагает восстановление санатория «Кисловодск» в Ставропольском крае. В рамках ГЧП-соглашения инвестор вкладывает в объект почти 1,9 млрд руб. Санаторий сохранит свои функции — на его основе планируется открыть комплекс для отдыха и лечения.*

*Третьим по объему инвестиций стал проект реконструкции оранжерей Таврического сада в Санкт-Петербурге. В 2019 году интерес к восстановлению объекта проявляли сразу три инвестора: компании «ТатПроект», «Тандем-Истейт» и Фонд поддержки социальных инициатив «Газпрома». Однако на конкурс, объявленный в декабре 2019-го, подала заявку только структура «Газпрома», с которой власти города в итоге и заключили концессию на 700 млн руб.*

*Другие концессии и ГЧП, включающие восстановление ОКН, предполагают создание отелей, ресторанов, музеев, досуговых пространств и иных коммерческих объектов (см. таблицу 2).*



Впрочем, с учетом масштабов проблем с сохранением культурного наследия (см. [«Слишком дорогое наследие»](#)) указанное количество запущенных проектов – капля в море. И ограничивает запуск большого числа инициатив, по нашему мнению, скорее не законодательство, а те же факторы, что и в других отраслях, по крайней мере социальных.

Прежде всего это дефицит готовых к запуску проектов. Проблему осознают и сами власти: некоторые регионы для привлечения инвесторов запускают интернет-порталы с описанием объектов культурного наследия на своей территории и примерной оценкой необходимых инвестиций в их восстановление, а в 2018 году разработка инвестиционных паспортов ОКН вошла в нацпроект «Культура» (см. [«Усадьбы «на выданье»](#)).

Другая проблема – несовпадение интересов и возможностей игроков рынка по запуску концессий и ГЧП. На наш взгляд, небольшие инвесторы, готовые вкладывать в объекты культурного наследия менее 50-100 млн руб., представляют собой самую многочисленную группу интересантов в этом сегменте рынка. Однако восстановление памятников требует, как правило, больших инвестиций и большей экспертизы, чем те, которыми обладают малые и средние игроки рынка.

С созданием отелей и иных коммерческих объектов на базе памятников истории и культуры могли бы справиться крупные инвесторы: кто имеет опыт работы в соответствующих сферах (владельцы сетевых гостиниц и другие) и может позволить себе вложить средства в реставрацию объекта вместо того, чтобы, например, строить новое здание. Однако даже самая дорогостоящая на данный момент инициатива в сегменте не дотягивает до 3 млрд руб. – это низкая планка для крупных игроков и для финансирующих организаций, готовых кредитовать инфраструктурные проекты.

Выходом могло бы стать объединение проектов в пулы, однако на рынке это почти не практикуется, главным образом из-за недостатка компетенций у публичной стороны – регионов и муниципалитетов – и отраслевых инвесторов, а также низкой заинтересованности в таких инициативах со стороны банков, которые пока не готовы самостоятельно запускать проекты в этом сегменте рынка.

В ближайшие год – два мы не ждем «оживления» концессионного и ГЧП-рынка в части восстановления объектов культурного наследия. Проекты в этом сегменте будут появляться (часть из них уже готовят, см. [«Перспективные проекты»](#)), но, скорее всего, в стабильно небольшом количестве. Однако сдвинуть ситуацию с мертвой точки могли бы более широкое распространение практики подготовки «инвестиционных паспортов» и появление на рынке прецедентов по объединению схожих инициатив под управлением одной СПК для привлечения в эту сферу более крупных игроков.

*Редкий пример реализации «пакета» проектов на рынке концессий и ГЧП – строительство семи поликлиник в Новосибирске стоимостью 9,7 млрд руб. Соответствующее соглашение о ГЧП в 2019 году подписали Седьмая концессионная компания (группа «ВИС») и областное правительство.*

**Таблица 2. Примеры запущенных концессий и ГЧП, предполагающих восстановление объектов культурного наследия**

Представлены данные о проектах с объемом инвестиций более 100 млн руб.

Проект	Описание проекта	Регион	Объем инвестиций, млрд руб.	Срок, лет	Формат	Инвестор	Уровень соглашения	Год
	Категория ОКН							
<b>Реконструкция кинотеатра «Аврора» в Краснодаре</b>	В рамках работ по реконструкции будет сохранен исторический облик кинотеатра, который станет многофункциональным досуговым центром. В подземной части здания появятся дополнительные кинозалы, выставочные пространства, автомобильная парковка.	Краснодарский край	2,8	49	Концессионное соглашение	«Инвестстрой»	Муниципальный	2019
	<i>Регионального значения</i>							
<b>Реконструкция санатория «Кисловодск»</b>	Проект предполагает восстановление инфраструктуры санатория и создание на его базе современного комплекса для отдыха, диагностики и лечения заболеваний.	Ставропольский край	1,88	6	Соглашение о ГЧП	«Санаторий Источник Кисловодск»	Региональный	2019
	<i>Регионального значения</i>							
<b>Реконструкция оранжерей Таврического сада</b>	Проектом предусмотрено проведение работ по восстановлению оранжерей и созданию помещений для проведения концертов, выставок и иных культурно-досуговых мероприятий.	Санкт-Петербург	0,7	49	Концессионное соглашение	Фонд поддержки социальных инициатив «Газпрома»	Региональный	2020
	<i>Федерального значения</i>							
<b>Реконструкция усадьбы Железнова в Екатеринбурге</b>	Памятник архитектуры, построенный в 1892-1895 годах, будет отреставрирован, затем в нем планируют разместить гостиничные номера, ресторан и картинную галерею.	Свердловская область	0,38	30	Концессионное соглашение	«Стройинвест»	Региональный	2017
	<i>Регионального значения</i>							
<b>Реконструкция особняка Эрнеста Игеля на Каменноостровском проспекте</b>	После проведения работ по реставрации здания конца XIX века в нем планируют открыть гостиницу на 48 номеров классом не ниже трех звезд.	Санкт-Петербург	0,3	49	Концессионное соглашение	«Асгард»	Региональный	2020
	<i>Регионального значения</i>							
<b>Реконструкция усадьбы фабриканта Злоказова в Екатеринбурге</b>	Обновленное здание, построенное в конце XIX века, станет центром отдыха и туризма. Там могут разместить мастерские, музей, аудитории-трансформеры для проведения лекций и круглых столов.	Свердловская область	0,15	49	Концессионное соглашение	«Брусника»	Региональный	2020
	<i>Регионального значения</i>							
<b>Реконструкция здания обозного сарая на территории Омской крепости</b>	В здании 1902 года постройки проведены работы по реконструкции и создано культурно-досуговое пространство.	Омская область	0,12	25	Концессионное соглашение	«Кинопрокат Омск Плюс»	Муниципальный	2013
	<i>Регионального значения</i>							

Источник: данные torgi.gov.ru, органов власти, СМИ, анализ InfraOne Research



**Усадьбы «на выданье».** Для привлечения инвесторов в отрасль власти разрабатывают инвестиционные паспорта проектов по восстановлению памятников.

Согласно паспорту нацпроекта «Культура», в федеральный проект «Культурная среда» вошла задача по вовлечению в хозяйственный оборот исторических усадеб. До 2024 года правительство должно подготовить 50 инвестиционных паспортов объектов. В 2020 году Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры, на которое возложена эта задача, разыграло конкурсы на разработку 10 документов суммарно на 100 млн руб.: по данным портала госзакупок, стоимость работ варьировалась от 2,5 до 27 млн руб.

По данным на сентябрь 2021 года портал агентства содержит описание 18 усадеб: исторические справки, адреса, фото, данные об объектах недвижимости и земельных участках. По нашему мнению, в текущем виде страницы с информацией об усадьбах не похожи на их инвестиционные паспорта, так как не дают представления об инвестиционной привлекательности объектов.

На рынке есть и другие подобные инициативы. В начале сентября 2021 года в Свердловской области запустили портал для привлечения инвесторов к реконструкции объектов культурного наследия в рамках концессий и ГЧП. Паспорта объектов, размещенные на портале, содержат краткую информацию о них, а также объем необходимых вложений. Последнее, впрочем, на середину сентября 2021 года указано лишь по двум объектам из 12, размещенных на портале. Предполагается, что в дальнейшем информацию будут дополнять, а список объектов расширять: всего в области, по данным корпорации развития Среднего Урала, свыше 1,7 тыс. ОКН.

Такие ресурсы призваны хотя бы частично закрыть проблему дефицита готовых к запуску проектов: они дают инвесторам по крайней мере общее представление о потенциальных объектах для вложений. Впрочем, на наш взгляд, существующие ресурсы содержат больше справочной информации, чем инвестиционной, и в этом смысле малоэффективны с точки зрения привлечения частных средств.

Акцент на инвестиционной привлекательности проектов на базе ОКН – данных о необходимых вложениях в восстановление усадебных комплексов, предложениях по возможным коммерческим объектам на их территории, расчете перспектив окупаемости проекта и его банкуемости и другой информации, – по нашему мнению, сделал бы подобные ресурсы более полезными и востребованными.

**Перспективные проекты.** По нашей оценке на середину сентября 2021 года, на отечественном рынке готовят к запуску как минимум восемь концессий и ГЧП, предполагающих восстановление объектов культурного наследия, суммарно не менее чем на 5,2 млрд руб. (данные по сегменту от 100 млн руб., см. таблицу 3).

Наиболее капиталоемкий среди планируемых, а также один из вызвавших наибольший интерес и ажиотаж среди инвесторов в этой сфере – проект реконструкции Конюшенного ведомства в Санкт-Петербурге. Летом 2019 года к нему проявляли интерес сразу пять инвесторов, включая «Старт Девелопмент», «Группу Ярд», «Тандем-Истейт», Центр выставочных и музейных проектов и Государственный музей истории Санкт-Петербурга.

**Таблица 3. Примеры планируемых концессий и ГЧП, предполагающих восстановление объектов культурного наследия**

Представлены данные о проектах с объемом инвестиций более 100 млн руб.

Проект	Описание проекта	Регион	Объем инвестиций, млрд руб.	Возможный формат	Потенциальные инвесторы	Уровень соглашения
	Категория ОКН					
Реконструкция Коношенинского ведомства	Варианты реконструкции бывших императорских коношен включают как простую реставрацию, так и приспособление их под современные нужды: строительство музея современного искусства, создание общественного пространства, подземной парковки, коммерческих площадей, офисных помещений.	Санкт-Петербург	3,2*	Концессионное соглашение или договор аренды с инвестиционными обязательствами	УК «Старт Девелопмент», «Кираса инвест» (ГК «Ярд»), «Тандем-Истейт», Центр выставочных и музейных проектов, Государственный музей истории Санкт-Петербурга	Региональный
	Федерального значения					
Реконструкция гостиницы «Исеть» в Екатеринбурге	Проект восстановления исторического здания для дальнейшего использования в качестве гостиничного комплекса.	Свердловская область	0,6	Концессионное соглашение	«Атомстройкомплекс»	Региональный
	Федерального значения					
Создание гостинично-досугового комплекса в Зеленогорске	Инвестор планирует реконструировать семь зданий (два из них – «Дача Кинга» и «Дом купца Елисеева» – объекты культурного наследия) и создать на их базе гостиницу, кемпинг, культурно-развлекательные и спортивные объекты.	Санкт-Петербург	0,5	Концессионное соглашение (ЧКИ)	«Новые пространственные решения» (связана с группой Ginzа)	Региональный
	Регионального значения					
Реставрация дома культуры шахты «Судженская» в Анжеро-Судженске	Проект предполагает проведение работ по реставрации двухэтажного здания, ремонту фасадов и кровли.	Кемеровская область	0,3	Концессионное соглашение или соглашение о ГЧП	н/д	Муниципальный
	Регионального значения					
Реконструкция здания «Доходный дом» во Владивостоке	Проект реконструкции предусматривает восстановление здания и создание в нем гостиницы.	Приморский край	0,2	Концессионное соглашение	н/д	Региональный
	Регионального значения					
Реконструкция центрального туристического лагеря в заповеднике «Аркаим»	В рамках проекта предлагается обустроить ландшафтный парк с зонами отдыха и арт-объектами, а также создать модульный отель.	Челябинская область	0,15	Концессионное соглашение или соглашение о ГЧП	н/д	Региональный
	Федерального значения					
Реконструкция дома П. Г. Щелочкина, В. Д. Мещеринова в Кондрово	Инвестор намерен провести работы по восстановлению здания, а затем использовать его для организации культурных мероприятий, отдыха и обслуживания туристов.	Калужская область	0,12	Концессионное соглашение (ЧКИ)	«Ксеника»	Муниципальный
	Местного значения					
Создание оранжереи и благоустройство территории усадьбы М. А. Нурова в Екатеринбурге	Планируется расширить сад на территории усадьбы, благоустроить ее территорию до реки Исеть и восстановить оранжерею.	Свердловская область	0,1	Концессионное соглашение	Корпорация «Маяк»	Муниципальный
	Регионального значения					

\* Указан планируемый объем инвестиций, который обсуждался в случае реализации проекта по концессии.

Источник: данные torgi.gov.ru, органов власти, СМИ, анализ InfraOne Research

*Правительство Санкт-Петербурга также рассматривало вариант передать объекты Конюшенного ведомства в аренду «за один рубль», однако для этого, по мнению властей города, есть несколько ограничений. Речь идет, во-первых, о сжатых сроках разработки проектной документации и проведения работ: установленным региональным законодательством семи лет может быть недостаточно для восстановления объекта. Во-вторых, если на федеральном уровне примут поправки в законодательство, разрешающие выкуп ОКН их арендаторами по преимущественному праву, объект может перейти в собственность инвестора – власти города рассматривают такой сценарий в качестве нежелательного.*

В качестве формата его реализации рассматривалась концессия сроком на 30 лет, а объем необходимых инвестиций обсуждали на уровне 3,2 млрд руб.

С указанного времени проект стоит на «паузе». В марте 2021 года правительство Санкт-Петербурга отмечало, что не получало предложений от инвесторов по его реализации, и на сентябрь 2021 года ситуация, по нашим данным, не изменилась. Одна из возможных причин его затягивания – неразрешившаяся дискуссия о будущем функционале здания: одна из идей со стороны инвесторов предполагала создание апартаментов на базе построек Конюшенного ведомства, в противовес ей обсуждалась возможность создания городского пространства с коммерческими объектами.

Остальные семь перспективных проектов рынка требуют относительно небольших вложений (см. таблицу 3). Два из них – по созданию гостинично-досугового центра в Зеленогорске (0,5 млрд руб.) и по реконструкции дома П. Г. Щепочкина, В. Д. Мещеринова в Кондрово (0,12 млрд руб.) – ближе всего к запуску. По первому итоги ЧКИ подвели в июне 2021 года, однако соглашение, по данным на середину сентября, не подписано. По второму проекту инвестор подал ЧКИ в июле 2021 года. Ее итоги подведут в конце сентября.

По нашему мнению, способствовать появлению большего количества концессий и ГЧП, вовлекающих объекты культурного наследия в хозяйственный оборот, могли бы более активная проработка посевной стадии проектов в сфере охраны культурного наследия (которая на данный момент почти отсутствует в этом сегменте) и развитие соответствующих ресурсов для привлечения инвесторов (см. [«Усадьбы «на выданье»](#)), а также, что еще более важно, появление на рынке прецедентов по объединению проектов в пулы (см. [«Концессии и ГЧП»](#)). Вероятнее всего, пока на рынке сохраняются данные ограничения, количество новых инициатив, выходящих на рынок, будет стабильно небольшим. А число памятников, нуждающихся в реставрации, напротив, продолжит расти.

## ОГОВОРКА

Обзор подготовлен InfraOne Research, аналитическим подразделением инвестиционной компании InfraOne, и публикуется в целях информирования участников рынка и других заинтересованных лиц о наиболее актуальных вопросах инфраструктурных инвестиций.

Приведенные выводы, экспертные оценки и прогнозы, если не указано иное, отражают позицию аналитиков InfraOne Research, а не профильных подразделений компании, не претендуют на полноту анализа той или иной отрасли, проекта или финансового инструмента и актуальны по состоянию на дату публикации.

Авторы не несут ответственность за точность и актуальность данных, оценок и прогнозов. Обзор не может служить основанием для принятия каких-либо инвестиционных решений, не является рекламой или офертой, а публикуется исключительно в информационных целях.

## ОБ INFRAONE

Инвестиционная компания InfraOne («Первая инфраструктурная компания») специализируется на прямых инвестициях в инфраструктуру. Компания в своих интересах или интересах третьих лиц осуществляет организацию проектов и сделок, управление ими, финансирование проектов, а также предоставляет сервис инвестиционного консультирования, аналитической поддержки и продвижения проектов.

В первую очередь, интерес для InfraOne представляют инвестиции в проекты, структурированные через ГЧП, концессии, проектное финансирование. Компания является независимым игроком и реализует проекты в железнодорожной, автодорожной, аэропортовой, портовой, иной транспортной, энергетической, социальной, медицинской, телекоммуникационной и других инфраструктурных сферах.

## ОБ INFRAONE RESEARCH

InfraOne Research – исследовательская группа инвестиционной компании InfraOne. Группа автономно анализирует все значимые инвестиционные планы, проекты и события в различных отраслях инфраструктуры. При этом в аналитике приводится только общедоступная информация по этим проектам.

Материалы InfraOne Research распространяются на ключевых деловых форумах страны – Петербургском международном экономическом форуме, Российском инвестиционном форуме, на «Транспортной неделе», «Российской неделе ГЧП» и других.

**Подписаться на аналитические отчеты InfraOne Research можно на сайте [infraone.ru](http://infraone.ru)**

# InfraOne

[infraone.ru](http://infraone.ru)

119049, Россия, Москва,  
ул. Коровий Вал, 5, БЦ «Оазис»  
тел.: +7 495 231 32 18  
[research@infraone.ru](mailto:research@infraone.ru)