

# Культура и бизнес

**НАТАЛЬЯ СУХАРЕВА, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР УК «СВИНЬИН И ПАРТНЁРЫ», К.Э.Н., РАССКАЗАЛА ОБ ОПЫТЕ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТАХ И ОЖИДАЕМЫХ РЫНКОМ ЗПИФ ИЗМЕНЕНИЯХ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

Фотографии Сергей Ермохин

ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнёры» на рынке доверительного управления ЗПИФ работает более 20 лет. Первый фонд, ЗПИФН «Первый Петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость», был создан в 2004 году. Именно в состав имущества данного фонда был зарегистрирован первый объект недвижимости в Северо-Западном регионе — бизнес-центр «Нарвский». Была предусмотрена ежеквартальная выплата дохода владельцам паев и складывалась она из арендных платежей. Позднее, в 2009 году, паи были выведены на Московскую биржу, что увеличило приток новых инвесторов.

Наш первый опыт работы с объектом недвижимости, взаимодействие с Росреестром, с ресурсонабжающими организациями, переговоры и разъяснения, что такое ЗПИФ, и что каждый договор УК может заключать только после получения согласия спецдепозитария, — все это помогло накопить значительный опыт в доверительном управлении объектов недвижимости.

## **«Сохранять и улучшать»**

Мы всегда рассматриваем объект недвижимости не только как источник дохода, но и возможность его улучшения, увеличения его инвестиционной при-



влекательности, это один из основных постулатов. Миссию компании — «сохранять и улучшать» — заложил основатель Управляющей компании Владимир Владимирович Свинын. Как успешный девелопер Петербурга, в активе которого интересные реализованные проекты (например, Art View House на Мойке, 102, в котором соединились красота исторического центра Петербурга и высокие технологии), в проектах, реализуемых в составе ЗПИФ, мы всегда ориентируемся на доходность и красоту, технологич-

ность объекта недвижимости. Один из ярких примеров объекта, который был в составе ЗПИФ под нашим управлением, — бизнес-отель «Карелия», стандартная кирпичная постройка 80-х годов 20 века. Для увеличения инвестиционной привлекательности, притока туристов было принято решение создать самый большой арт-объект. И данная идея была реализована: здание выглядит как два гигантских трёхмерных чемодана. В декабре 2012 года данный проект был награжден сертификатом Книги

Рекордов Гиннеса как самая большая трёхмерная картина в мире, арт-отель стал уникальной достопримечательностью нашего города.

Несомненно, мы рассматриваем различные активы. Например, был успешно реализован проект с закладными в составе ЗПИФ, и продукт показывал очень хорошую доходность для инвесторов.

Сегодня наша основная специализация — управление ЗПИФ комбинированным, предназначенным для квалифицированных инвесторов. УК

«Свиньин и Партнёры» управляет 36 Фондами, в состав которых входит около 460 объектов недвижимости. География доверительного управления охватывает не только Санкт-Петербург и Ленинградскую область, но и Москву плюс Московскую область, а также Вологодскую, Псковскую и Тверскую области.

С 2016 года УК «Свиньин и Партнёры» осуществляет доверительное управление объектами культурного наследия в составе ЗПИФ. Это, с одной стороны, большая ответственность, потому что в 1990 году в Список ЮНЕСКО был внесен исторический центр Санкт-Петербурга как объект культурного наследия. С другой стороны, это всегда уникальные и интересные проекты.

В составе фондов под нашим управлением на сегодняшний день

Основной особенностью управления объектом культурного наследия является строгое соблюдение охранного обязательства. При этом, охранное обязательство является публичным документом и определяет публичные обязанности собственника по сохранению объекта.

пять объектов культурного наследия: два в Центральном районе, один — в Адмиралтейском районе и два — в Московском районе.

Основной особенностью управления объектом культурного наследия является строгое соблюдение охранного обязательства. При этом охранное обязательство является публичным документом и определяет публичные обязанности собственника по сохранению объекта. Уровень штрафов сопоставим с уровнем штрафов УК по нарушению деятельности доверительного управляющего. И штрафы за нарушение охранного обязательства полностью возлагаются на УК. Существенным моментом заключения договора купли-продажи объекта культурного наследия является указа-

ние наличия охранного обязательства, в противном случае сделка будет признана ничтожной. Состояние объектов культурного наследия, которыми мы управляем, очень разное.

### Деловой центр «Обводной двор»

Один из реализованных проектов, в котором, кстати, сейчас располагается наш офис, изначально был в неудовлетворительном состоянии. Речь о деловом центре «Обводный двор». Он занимает территорию бывших императорских винных складов, построенных во второй половине XIX века. После 1917 года на территории работал механический завод. В конце 90-х, после приватизации, здание использовались под мелкие производства и ремонтные мастерские. Общего управления

в комплексе не было, территория медленно, но верно приходила в упадок. Преобразование пространства велось в составе ЗПИФК «Петербургский арендный №1». Комплекс из 17 зданий был реконструирован с использованием инновационных технологий и превратился в востребованное деловое пространство: более 25 000 кв. м используемых площадей с помещениями от 30 до 2300 кв. м и более 200 парковочных мест.

Сегодня в «Обводном дворе» 52 резидента: как собственники, так и арендаторы. В пространстве располагаются как офисные помещения, так и строительные компании, художественные мастерские, дизайн-студии, банкетные залы, фудкорты, спортивные клубы, школа танцев, салоны красоты, издатель-

ство и типография, фармакологическая компания.

Спортивный клуб Fight fabrika занимает 770 кв. метров, это залы для занятий боевыми искусствами. Здесь проводятся занятия и соревнования для взрослых и детей по классическому и тайскому боксу, тхэквондо, дзюдо.

В 2020 году открылось танцевальное пространство Koponov concept (площадь 1000 кв. метров): первое в России танцевальное пространство, объединяющее балетную труппу и любителей для реализации своего творческого потенциала. Руководитель — Алексей Кононов, балетмейстер и артист балета Большого театра. В студии проводят мастер-классы, ставят спектакли с участием как взрослых, так и детей. В целом проект «Обводный двор» показал, что именно благодаря коллективным инвестициям возможно преобразовать городское пространство так качественно, чтобы оно не только украшало центр Петербурга, но и давало рабочие места для горожан. А это стабильный поток налогов в бюджет города.

Правилами доверительного управления предусмотрена ежеквартальная выплата дохода. И последнее время среднегодовая доходность составляет порядка 10%. Основной источник дохода Фонда — платежи от сдачи в аренду помещений и реализации части помещений.

### Лофт-квартал «Скороход»

Текущий и очень значимый проект — лофт-квартал «Скороход». Он реализуется в составе активов ЗПИФК «Лофт Инвест». Проект занимает 3,3 га в центре Московского района. Это центр деловой среды Петербурга, за 15 минут можно доехать как до Московского вокзала, так и до аэропорта Пулковое. Здание фабрики «Скороход» было построено в 1896 году по проекту А. И. Рейнбольдта. В 1900 году на Всемирной выставке в Париже продукция получила премию за лучшую



**Арт-отель «Карелия»**







**ОТРЕМОНТИРОВАННОЕ ЗДАНИЕ ЛОФТ-КВАРТАЛА «СКОРОХОД»**



**РЕНДЕРЫ ЛОФТ-КВАРТАЛА «СКОРОХОД»**



мужскую пару обуви, которую в народе называли «скороход». Официальное название «Скороход» фабрика получила в 1910 году. В 2005 фабрика прекратила производство обуви по этому адресу. В 2019 году площадка была приобретена в структуру ЗПИФК «Лофт-Инвест». В 2020 году мы вывели паи Фонда на Московскую биржу, что привлекло дополнительный приток инвесторов на 150 млн рублей для преобразования пространства. На территории лофт-квартала 12 зданий общей площадью около 55 000 кв. м. По проекту, к 2027 году здесь будут располагаться торговые (площадью до 15 тыс. кв. м) и офисные пространства (до 25 тыс. кв. м), а также апартаменты (5–10 тыс. кв. м). Работы ведутся поэтапно, что позволяет сдавать объекты в аренду: сейчас отремонтировано одно здание, реконструируются и проектируются следующие очереди. Кстати, прирост СЧА за 3 года составил 30%.

Мы уверены, что лофт-квартал «Скороход» станет новой точкой притяжения для петербуржцев и гостей города. Центральной частью пространства станет ратушная площадь с исторической водонапорной башней, где зимой будут проводиться рождественские ярмарки и обустроят общественный каток. Планируется крытый, защищенный от дождя и ветра променад, идущий прямо от метро «Московские ворота», а также галерея магазинов, ресторанов и кафе. На менее оживленных улицах первые этажи займут офисы класса В. В настоящее время проводится полная замена коммуникаций, установка современной инженерии.

### Кто помогает в работе

Работая с проектами по преобразованию объектов культурного наследия, мы взаимодействуем с администрациями районов, и что важно, получаем поддержку и предложения по медиации с собственниками соседних участков.

Если говорить о прибыльности таких проектов, то это в первую очередь

долгосрочное инвестирование. Высокий уровень доходности возможен в конце реализации проекта, так как реновированный объект в историческом центре Петербурга значительно увеличивается в рыночной стоимости, и запросы от арендаторов на арендные площади также возрастают.

Необходимо отдельно отметить возможность работы в составе комитетов НАУФОР. Благодаря участию в комитетах у нас есть возможность вносить предложения по изменению в законодательство об инвестиционных фондах. Предложения основываются на нашем опыте и желании улучшить инструмент коллективных инвестиций — ЗПИФ. Так, в частности, считаем крайне важным внести изменения в ст.217 НК РФ, позволяющие сохранять налоговую льготу для физических лиц по владению долей более 5 лет, при владении паев ЗПИФ для КИ более 5 лет, при условии доверительного управления долей российских обществ в составе ЗПИФ. Данная норма простимулирует приток в коллективные инвестиции и позволит в большем объеме реализовывать проекты по сохранению объектов культурного наследия в составе ЗПИФ. Также необходимо сказать о запросе последних лет — «семейных фондах» в формате ЗПИФ. В этом году исполняется 30 лет с момента, когда в РФ была конституционно закреплена частная собственность как форма владения. В ближайшие 10 лет мы столкнемся с таким важным вопросом, как передача бизнеса наследникам. Да, в РФ нет такой структуры, как траст. Но есть ЗПИФ, который на протяжении 20 лет зарекомендовал себя в качестве квалифицированной структуры для передачи бизнеса, и, что самое важное, под контролем государственного регулятора. ЗПИФ позволяет сохранять и предотвращает дробление бизнеса, обеспечивает непрерывность бизнеса, эффективно управляет крупными суммами денег, обеспечивает доход и рост капитала благодаря высококвалифицированному

составу управляющих компаний и контролю со стороны специализированных депозитариев. Объектом наследуемого бизнеса часто бывают крупные производственные структуры, не только производящие лекарства, продукты питания. И часто это градообразующие предприятия, где заняты тысячи сотрудников, а это налоговые поступления в бюджет, это спокойная социальная обстановка. Поэтому необходима структура, контролируемая госрегулятором в лице Банка России, позволяющая обеспечить процесс наследования на уровне паев Фонда, не затрагивая процессы функционирования самого бизнеса. И, по мнению наших инвесторов, ЗПИФ для КИ отвечает этой повестке.

В заключение хочу отметить, что наша компания активно участвует в жизни Санкт-Петербурга. Мы не только реализуем проекты по преобразованию и сохранению объектов культурного наследия, но и участвуем в высадке деревьев по программе «Аллея бизнеса». Мы любим Петербург, город, в котором живем работаем. И считаем, что ЗПИФ как инструмент коллективных инвестиций позволяет не только преобразовывать объекты культурного наследия, но и сохранять их для будущих поколений. □

