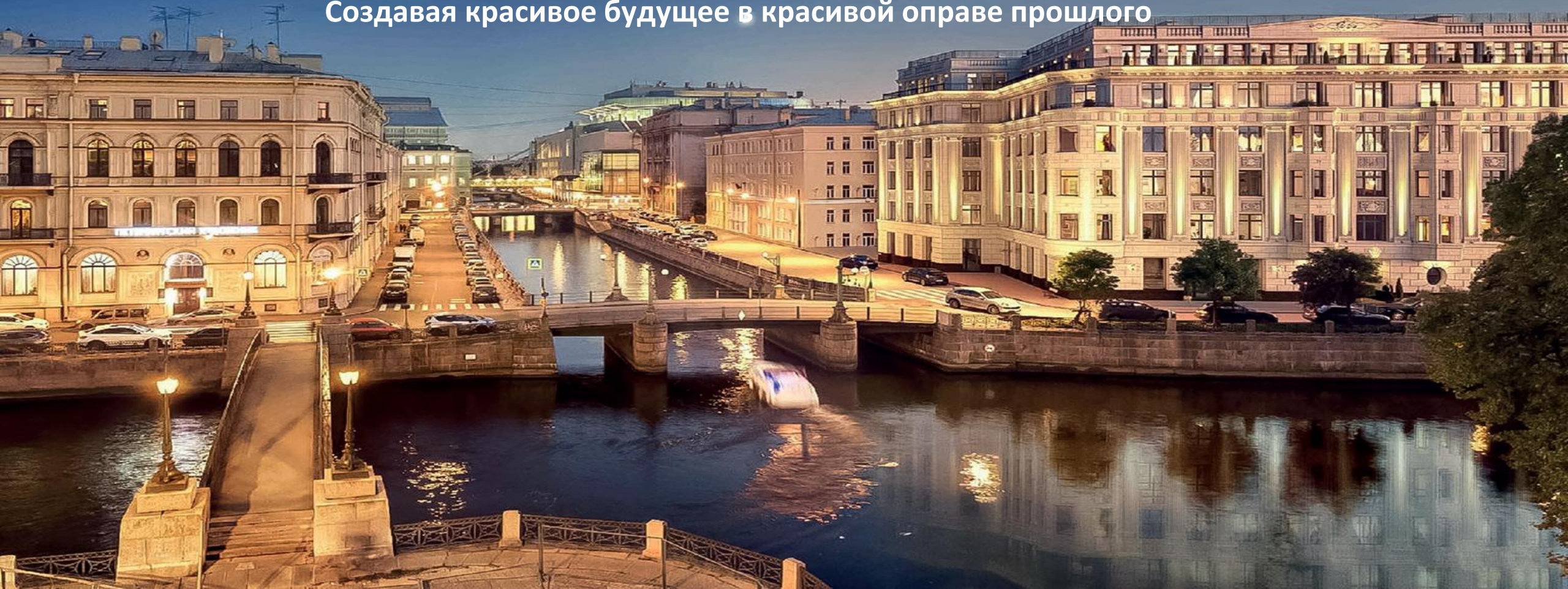


# Архитектурный код Петербурга в ЗПИФе

Создавая красивое будущее в красивой оправе прошлого



# УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СВИНЬИН И ПАРТНЕРЫ»



ЭЛИТА  
ФОНДОВОГО  
РЫНКА НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
КОНКУРС



- На рынке доверительного управления ЗПИФ **более 20 лет**
- Специализация - управление комбинированными фондами **для квалифицированных инвесторов**
- В управлении компании **54 ЗПИФ со стоимостью активов более 250 млрд. руб**
- **География активов:** Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Московская область, Вологодская, Псковская и Тверская области

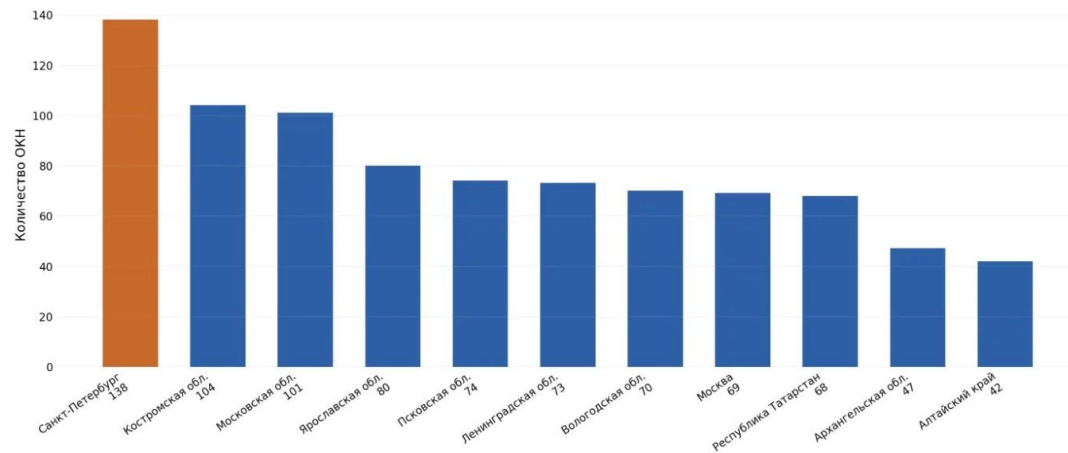
# ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

**Объект культурного наследия (ОКН)** — объект недвижимости, который исторически связан с определенной территорией, произведениями искусства, возникшими в результате исторических событий, которые представляют особую ценность

Согласно реестру ОКН В России – 2309  
ОКН в 81 регионе РФ.

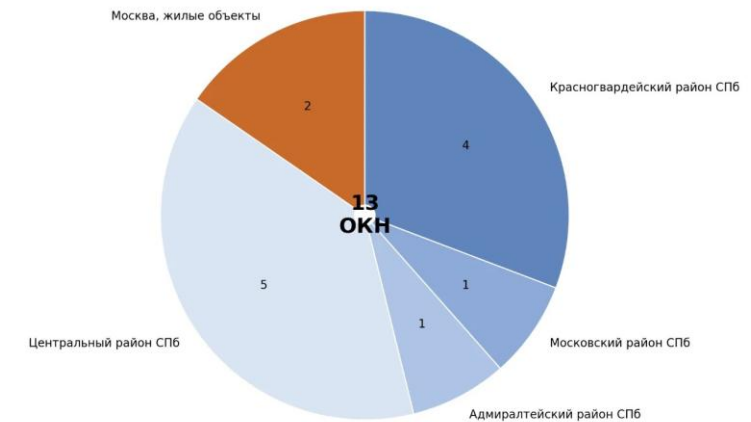
С 2016 года УК «Свиныйн и Партнеры»  
осуществляет доверительное управление  
объектами культурного наследия **в составе**  
**ЗПИФ.**

Объекты культурного наследия по регионам



Всего в России — 2 309 ОКН в 81 регионе РФ.

В управлении УК «Свиныйн и Партнёры» — 13 объектов культурного наследия



# ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

- **Охранное обязательство** - документ, в котором определяются публичные обязанности собственника или иного законного владельца по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр народов Российской Федерации (Закон Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ).
- Охранное обязательство носит обезличенный характер (в отношении собственника или иного законного владельца).
- Если на дату заключения договора оформлено охранное обязательство, договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право (собственности, владения, пользования) в отношении объекта, по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.
- В случае отсутствия в договоре информации об охранным обязательстве, сделка является ничтожной.
- ВАЖНО: любое действие с ОКН требует согласование с Комитетом по охране памятников (КГИОП). Проект реконструкции и все изменения, в том числе подрядчиков необходимо согласовывать с контролирующим органом КГИОП.

# КТО МОЖЕТ ВЛАДЕТЬ ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ?

Государство



Физ. лицо



Юр. лицо



ЗПИФ



**«Старинные здания, храмы, усадьбы, объекты культурного наследия являются зримым воплощением нашей национальной идентичности, самобытности», — заявил Президент РФ на пленарном заседании ПМЭФ-2025.**

**По поручению Владимира Путина были объединены ресурсы двух программ – льготное кредитование по созданию туристической инфраструктуры и по сохранению объектов культурного наследия.**

## РЕНОВАЦИЯ ОКН В ЗПИФ ПО ПРОГРАММЕ ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- В Российской Федерации действует **программа льготного кредитования объектов культурного наследия с 2024 по 2030**. Программа направлена на поддержку проектов по восстановлению объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии
- Кредит на льготных условиях может быть предоставлен **правообладателям ОКН**, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, **на разработку** проектной документации, **реставрацию** и **приспособление** объекта для современного использования
- С июня 2025 года для инвесторов по всей стране действует **единая льготная ставка** по кредитам на восстановление — **до 9% годовых** и при адаптации объекта под гостиницу снижается **до 6%**. Кредиторами программы являются 6 банков - Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк, Совкомбанк, Банк ДОМ.РФ и ВЭБ.РФ
- **По состоянию на июнь 2026 года с привлечением льготных кредитов восстанавливается 21 объект в 14 регионах**

# РЕНОВАЦИЯ ОКН В ЗПИФ ПО ПРОГРАММЕ ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## СРОК ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Важно. Общий срок кредитного договора по восстановлению ОКН не ограничен.
- Льготный период в течение которого государство субсидирует часть процентной ставки составляет **не более 8,5 лет**.

**Проектный срок** проведения работ по сохранению ОКН и приспособления ОКН для современного использования, предусмотренный Программой:

**1. Проектирование** — 1,5 года

**2. Проведение работ по сохранению и приспособлению ОКН для современного использования** в зависимости от площади ОКН:

- ✓ не более 500 м<sup>2</sup> — 2,5 года;
- ✓ не более 1500 м<sup>2</sup> — 3 года;
- ✓ не более 5000 м<sup>2</sup> — 4 года;
- ✓ более 5000 м<sup>2</sup> — 5 лет.

**3. Эксплуатация восстановленного ОКН** — 2 года с даты акта приемки выполненных работ.

# РЕАЛИЗОВАННЫЙ ПРОЕКТ

**ОБВОДНЫЙ ДВОР**  
деловое пространство

Адмиралтейский район СПб,  
наб. Обводного канала, д.199-201  
**ЗПИФК «Петербургский арендный №1»**

**Деловой центр «Обводный Двор»** занимает территорию бывших императорских винных **складов**, построенных во второй половине XIX века. После 1917 г. на территории работал механический завод. В конце 90-х, после приватизации, здания использовались под мелкие производства и ремонтные мастерские. Общего управления в комплексе не было, территория медленно, но верно приходила в упадок.

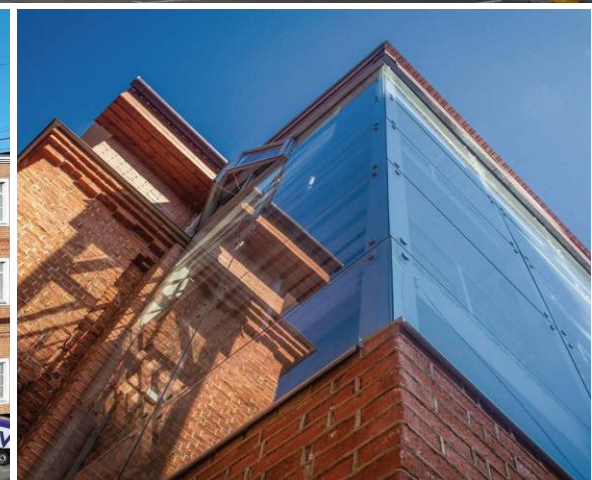


## Преобразование пространства велось в составе ЗПИФК «Петербургский арендный №1»

- Ежеквартальная выплата дохода.
- Среднегодовая доходность – 10%.
- Основной источник дохода Фонда – платежи от сдачи в аренду помещений и реализации части помещений.
- Доходность с учетом прироста пая – 80%

### Параметры объекта

- Комплекс из **17 зданий XIX века**
- Помещения от **30 до 2300 кв. м**
- Общая площадь - более **25 000 кв. м**
- Парковка на **300 мест**
- Реконструкция велась 5 лет
- При реконструкции использовались тепло- и энергосберегающие инновационные технологии



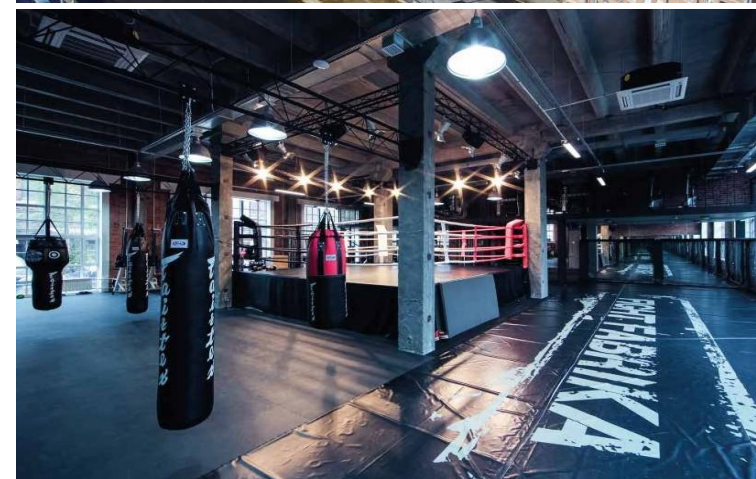
# ОБВОДНЫЙ ДВОР

деловое пространство

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

**Спортивный клуб Fight fabrika** занимает **770 кв. м** — залы для занятий боевыми искусствами. Здесь проводятся занятия и соревнования для взрослых и детей по классическому и тайскому боксу, тхэквондо, дзюдо. **В 2018** на 700 кв. м открылся масштабный кофейный хаб Sibaristica, кофейня и цех обжарки кофе.

В 2020 году открылось **танцевальное пространство Кононов concept** (площадь **1000 кв. м**): 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.



# ПРОЕКТ В РЕАЛИЗАЦИИ

**СКОРОХОД**  
ЛОФТ-КВАРТАЛ

Московский район СПб, ул.  
Заставская, 33  
**ЗПИФК «Лофт-Инвест»**

Здание фабрики было построено в 1896 году по проекту А.И.Рейнбольдта. Основатель фабрики Скороход – предприниматель Генри Кирштейн. В 1900 году на Всемирной выставке в Париже продукция получила премию за лучшую мужскую пару обуви, которую в народе называли «сороход». На фабрики впервые была применена конвейерная система, даже ранее чем у Генри Форда (1913). В 2005 фабрика прекратила производство обуви по этому адресу. В 2019 году площадка была приобретена в структуру ЗПИФК Лофт-Инвест.

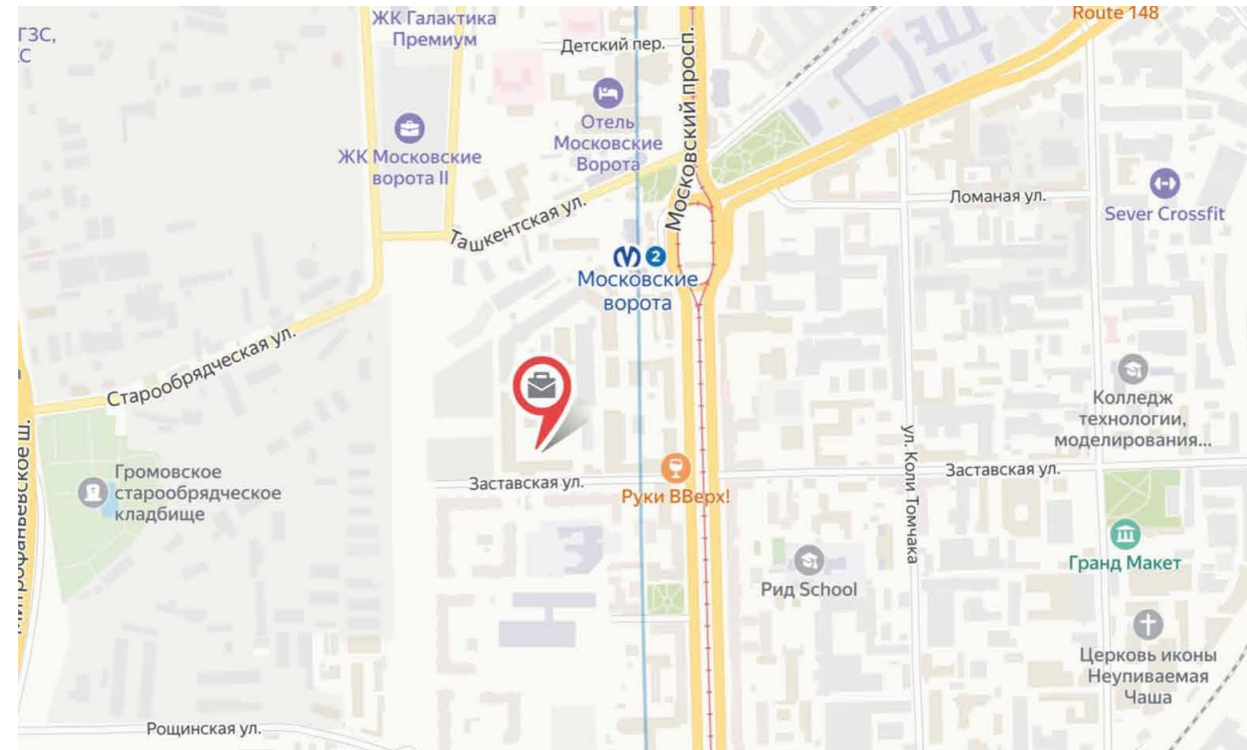
**В 2020 году паи Фонда выведены на Московскую биржу, ISIN – RU000A0JU9B1, что привлекло дополнительный приток инвесторов на 150 млн. руб. И проведено три доп. эмиссии на сумму 430 миллионов рублей**



## Параметры объекта

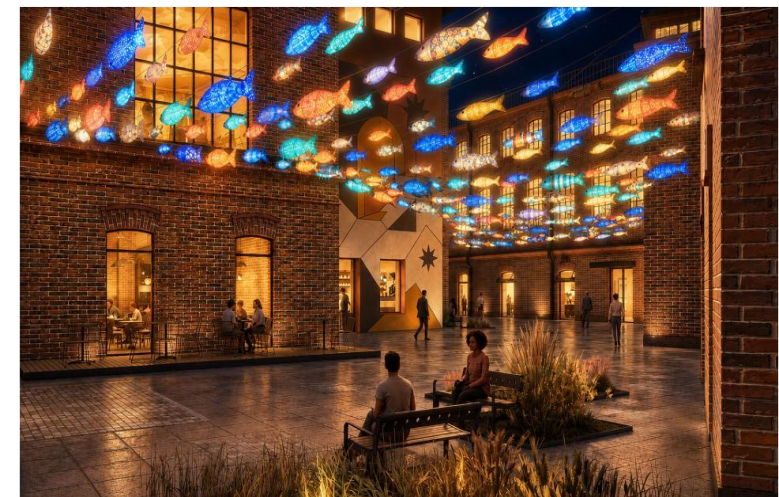
- Объект расположен в центре деловой активности Санкт-Петербурга, в **15 минутах от аэропорта Пулково и Московского вокзала**
- **3,3 га** территории, **12** зданий
- Общая площадь около **55 000 кв. м**: торговые (площадью до 15 тыс. кв. м) и офисные пространства (до 25 тыс. кв. м), а также апартаменты (5–10 тыс. кв. м)
- Планируемый срок реализации - **2028 г.**
- Реконструкция идет поэтапно, что позволяет как продавать, таки сдавать объекты в аренду
- Стоимость пая за время функционирования ЗПИФ (с 2006 года) – **выросла в 3 раза**

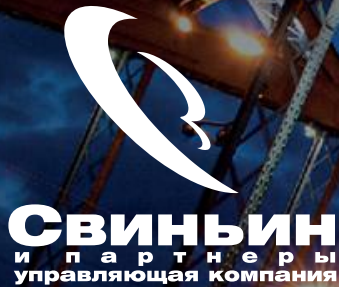
На 01.07.2026 - 43 владельца инвестиционных паев



## Особенности проекта

- Синергия функций пространства
- Общественно-деловое назначение
- Сохранение исторического наследия  
Экосистемы
- Система галерейных переходов – метод  
«сухие ноги»
- Размещение арт-объектов и акцент на  
озеленение





## КОНТАКТЫ

ООО «Управляющая компания  
«Свиньин и Партнеры»

Лицензия:  
№21-000-1-00588 от 01.10.2008

Адрес:  
Россия, 190020, город Санкт-Петербург,  
набережная Обводного канала, дом 199-201,  
литера А, офис 1

Телефон: +7 (812) 324-05-24,

Сайт: [www.svinin.ru](http://www.svinin.ru)

Эл. почта: [snv@svinin.ru](mailto:snv@svinin.ru)