

**Наталья Сухарева**

к.э.н., Управляющий партнер ООО «Управляющая компания
«Свиный и Партнеры»

Эпоха возрождения

27 000 РОССИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МОГУТ БЫТЬ РЕСТАВРИРОВАНЫ ЧЕРЕЗ МЕХАНИЗМЫ ЗПИФ

Восстановление и управление зданиями, представляющими культурную или историческую ценность, может приносить хороший доход, несмотря на ограничения, накладываемые охранным обязательством.

На протяжении последних 10 лет в качестве доходоприносящих объектов в составе имущества ЗПИФ рассматриваются не только бизнес-центры и логистические терминалы, но и, казалось бы, инвестиционно непривлекательный актив — недвижимость со статусом «объект культурного наследия». Объект культурного наследия (ОКН) — объект недвижимости, который представляют особую историческую или культурную ценность. Учитывая локацию ОКН, обычно это здания, расположенные в центре города, либо усадьбы в живописных местах РФ, и при грамотном техническом подходе

и бизнес-модели, объект возможно преобразовать в доходоприносящий актив, например бизнес-центр, либо медицинские учреждения, санатории, в гостиничную инфраструктуру, выставочные комплексы.

29 февраля 2024 года в послании Федеральному Собранию РФ Президент РФ обратил внимание на важность сохранения историко-культурного наследия нашей страны, в частности в Перечне поручений были поставлены задачи предусмотреть дополнительные меры поддержки лиц, принимающих участие в реализации программы, в том числе



Деловой центр «Обводный двор» в ЗПИФК «Петербургский арендный № 1»



Лофт — квартал «Скороход» в ЗПИФК «Лофт-Инвест»

механизм сопровождения инвесторов, участвующих в мероприятиях по обеспечению сохранности ОКН.

На сегодняшний день, согласно единому государственному реестру ОКН, в РФ более 150 000 объектов, из них порядка 18% находятся в неудовлетворительном состоянии.

Особенности владения недвижимостью со статусом ОКН

Основной особенностью владения таким объектом недвижимости является охранное обязательство, которое накладывает ограничения на собственника объекта.

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, ответственность несет не только лицо, совершившее нарушение охранного обязательства, но и текущий собственник такого объекта. В случае с ОКН не подходит утверждение — «имущество мое, что хочу, то и делаю», и в ряде

случаев это серьезная ошибка со стороны собственников ОКН. Уровень штрафов сопоставим с уровнем штрафов управляющих компаний по нарушению деятельности доверительного управляющего. При этом штраф за нарушение охранного обязательства ОКН, входящего в состав имущества ЗПИФ, полностью возлагается на УК и выплачивается из собственных средств доверительного управляющего.

ЗПИФ, как форма коллективных инвестиций с точки зрения риск-менеджмента очень комфортно распределяет уровни ответственности, а именно ОКН может входить в состав имущества только ЗПИФ

предназначенного для квалинвесторов; контроль за проведением реновации ОКН должны осуществлять специалисты, и это бремя ответственности берет на себя УК. При этом, паи ЗПИФ могут обращаться на бирже и привлекать дополнительные инвестиции на реновацию ОКН.

Следует отметить, что реализация работ (услуг) по сохранению объекта культурного наследия освобождена от обложения НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 149 НК РФ. При внесении ОКН в состав ЗПИФ согласно п.11 ст.171 НК РФ возможно предъявить НДС к возмещению на ЗПИФ.

Потенциал для рынка ЗПИФ через объекты реновации ОКН

До 2025 года реализация проектов по реновации ОКН в ЗПИФ производилась за счет инвесторов, и тому есть успешные примеры, в частности, реализованные нашей УК. Нами реализован проект в рамках ЗПИФ в исторической части Санкт-Петербурга на территории 25 000 кв.м. И, еще один проект на территории 3,3 га в деловой части Санкт-Петербурга лофт-квартал «Скороход» — в этом году получил престижную награду, признан лучшим проектом в номинации «Концепция редевелопмента», премии Real Estate Property Awards 2025 (REPA).

На сегодняшний день УК «Свиньин и Партнеры» управляет 11 ОКН в Москве и Санкт-Петербурге. Несмотря на то, что первые 3 года ОКН

не приносит доходов, и нет возможности выплачивать доход пайщикам, мы выстроили структуру активов ЗПИФ, которая наряду со значительной затратной частью ЗПИФ на редевелопмент ОКН, формировала доход для пайщиков ЗПИФ.

В конце 2024 года Правительством РФ было принято решение о государственной поддержке реновации ОКН в России. В частности, на пленарном заседании ПМЭФ-2025 Президент РФ Владимир Путин заявил: «Старинные здания, усадьбы, объекты культурного наследия являются зримым воплощением нашей национальной идентичности, самобытности. Мы договорились к 2030 году отремонтировать, привести в порядок не менее тысячи таких объектов по всей стране, дать им вторую жизнь. Пилотная программа по восстановлению объектов культурного наследия с льготным кредитованием таких проектов уже охватила 9 регионов России. Таким образом на реставрацию и капитальный ремонт старинных зданий, в том числе, и в интересах бизнеса, можно будет дополнительно привлечь ресурсы с пониженной ставкой».

Государством предоставлено порядка 922 млрд руб. в рамках программы льготного кредитования. Ставка варьируется от 4% до 9% в зависимости от региона расположения ОКН. Одним из основных требований к ОКН для участия в льготной программе является неудовлетворительное состояние. Согласно информации региональных органов, порядка 27 000 ОКН находятся

в неудовлетворительном состоянии, и потенциально могут стать объектами ЗПИФ для реновации и увеличения уровня доходности по паям ЗПИФ.

Необходимо отметить, что проектный срок проведения работ по сохранению ОКН и приспособления ОКН для современного использования в рамках льготного кредитования должен быть не более 8,5 лет. И, что важно, срок кредитного договора, который заключает ЗПИФ может быть ограничен только сроком действия правил доверительного управления. При таких условиях кредитования ЗПИФ, срок выхода ЗПИФ на хороший уровень доходности значительно сокращается.

Несомненно, государственная поддержка посредством льготного кредитования ЗПИФ для проведения реноваций ОКН положительно отразится на доходной составляющей паев и привлекательности инвестирования в ЗПИФ. Под контролем опытных команд профессиональных управляющих компаний реализация данных проектов позволит охватить достаточное количество ОКН, при этом увеличив не только финансовую привлекательность ЗПИФ, но и повысив уровень социальной ответственности, с учетом инвестиционного вклада в поддержку культурного и исторического достояния РФ. 