

К. К. Гндлян, А. А. Шершитский

Студенты

*Сибирско-американский факультет менеджмента
Байкальской международной бизнес-школы
Иркутского государственного университета*

МУНИЦИПАЛЬНОЕ-ЧАСТНОЕ ПАРТНЁРСТВО В РЕНОВАЦИИ ОБЪЕКТОВ АРХИТЕКТУРНОГО ИЛИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ПРИМЕРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА РАЗВИТИЯ ПАМЯТНИКОВ ИРКУТСКА

Аннотация. Иркутск обладает самым большим из городов Сибири разнообразием памятников деревянного зодчества XIX в. Проблемы, возникающие с необходимостью реставрирования данных сооружений, являются наиболее актуальными на сегодняшний день. Эффективным решением можно считать механизм взаимодействия муниципального и частного секторов. Одним из примеров данного взаимодействия является деятельность Агентства развития памятников Иркутска (АРПИ). В статье рассматривается подробная характеристика данной организации, цель ее создания и дальнейшее функционирование.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство, АРПИ, инвестор, объект архитектурного или культурного наследия, аукцион, этапы реставрации, частная собственность, Build-Operate-Transfer, Vasco da Gama Bridge, Skynet 5.

В мировой практике накоплен значительный опыт по успешной реализации проектов на условиях государственно-частного партнерства. Рассмотрим два из них: Vasco da Gama Bridge и Skynet 5.

Проект строительства моста Vasco da Gama Bridge, чей бюджет составлял 1,1 млрд долл., был разделен на 4 части, за каждую из которых отвечала отдельная частная компания. Вся деятельность контролировалась специально созданной комиссией. Подготовка проекта продолжалась около 18 месяцев. Столько же времени понадобилось для того, чтобы сконструировать это сооружение. Около трех с половиной тысяч человек одновременно работали над проектом. Формой осуществления механизма государственно-частного партнерства была выбрана система Build – Operate – Transfer (англ. «Построй – Управляй – Передай» – концессионный механизм: строительство, право пользования (без права собственности) в течение срока соглашения и передача государству). В результате совместных усилий государства и частного сектора в Португалии был построен самый длинный в Европе мост [5].

Skynet 5 – это проект стоимостью около 3,6 млрд долл., задачей которого является обеспечение спутниковой связи для Министерства Обороны Великобритании. Проект был утвержден в октябре 2003 г., а его завершение намечено на 2020 год. На сегодняшний день уже спроектировано, построено и запущено на орбиту около 3 новых спутников в 2007 и 2008 гг. Skynet 5 уже играет значительную роль в сфере воен-

ной деятельности Великобритании по всему миру. Этот проект не только является крупнейшим в Европе, но также единственный в своем роде, так как в его реализации принимает участие частный сектор [4].

Данные примеры показывают, к каким поразительным результатам может привести активное взаимодействие государства и частных компаний. И таких примеров великое множество. Развитые страны уже на протяжении многих десятилетий активно используют инструменты ГЧП. Что касается нашего государства, то здесь ситуация немного иная: мы только начинаем привыкать к таким методам взаимопомощи. Однако можно привести примеры МЧП и в нашем городе. Многие здания-памятники истории и культуры в Иркутске были отреставрированы силами известной компании «Иркут-Инвест». На их счету не один десяток успешно выполненных проектов. К самым значимым из них можно отнести фонтан на Площади труда, фонтан на площади Дворца спорта, здание железнодорожного вокзала станции «Иркутск-Пассажирский», здание-памятник XIX в. «Дом Попова», римско-католический костел и другие [3].

Еще одним примером успешного взаимодействия Иркутского муниципалитета и частного сектора является бизнес-центр на ул. Кожова недалеко от 130-го квартала. Данное здание является не только настоящим украшением нашего города, но и эффективным средством реализации своего коммерческого потенциала для многих компаний. Данные примеры показывают, насколько актуально и выгодно взаимодействие муниципального и частного секторов в г. Иркутске.

ОАО «Агентство развития памятников Иркутска» учреждено администрацией г. Иркутска в 2012 г. Цель создания Агентства – реставрация, восстановление и приспособление к современному эффективному использованию деревянных памятников архитектуры. В ближайшей перспективе запланирована реставрация более 40 зданий. Агентство осуществляет поиск инвесторов и меценатов для восстановления зданий – объектов культурного наследия, в первую очередь памятников деревянного зодчества, с последующей, после проведения реставрационных работ, передачей в собственность объектов и земельных участков. Основными условиями заключения инвестиционного контракта являются:

- 1) объект культурного наследия должен быть отреставрирован согласно охранному обязательству и проектно-реставрационному заданию;
- 2) инвестор оплачивает остаточную стоимость объекта культурного наследия и финансирует реставрацию объекта.

Для обеспечения надежности и эффективности процесса получение технических условий, согласование проекта реставрации и приспособления объекта культурного наследия к современному использованию, получение разрешительной документации на проведение реставрационных работ и ввод объекта в эксплуатацию производится службой заказ-

чика-застройщика ОАО АРПИ. После реставрации и ввода объекта в эксплуатацию, объект культурного наследия и земельный участок, на котором он расположен, передаются в собственность инвестора. Возможное назначение всех объектов – жилое или нежилое административное: кафе, рестораны, офисы, магазины, гостиницы и прочее. Объекты расположены в центральной части города Иркутска. Расчетная стоимость реставрационных работ 1 м² объекта культурного наследия составляет от 30 до 40 тыс. руб. [1].

Рассмотрим функции агентства:

- агентство помогает подобрать объекты культурного наследия (ОКН) под наилучшее использование в интересах Инвестора;
- агентство выполняет услуги заказчика-застройщика по реставрации ОКН;
- агентство выполняет комплекс работ по оформлению, согласованию и утверждению необходимой документации на ОКН;
- агентство проводит конкурсы по отбору лицензированных подрядных организаций в целях предложения наилучших условий цена – качество.

Основные этапы работы с инвестором: открытый конкурс, заключение инвестиционного контракта с победителем, проектирование и реставрация объекта и передача объекта в собственность инвестору.

Полный инвестиционный цикл ориентировочно составляет 1,5–2 года:

- 1) проведение открытого конкурса, заключение инвестиционного договора – 30 дней;
- 2) определение лицензированного генерального подрядчика на проектные работы – 15 дней;
- 3) разработка проекта реставрации и приспособления – 90 дней;
- 4) историко-культурная экспертиза – 30 дней;
- 5) получение разрешения на реставрацию – 15 дней;
- 6) определение лицензированного генерального подрядчика на строительные-монтажные работы – 15 дней;
- 7) реставрация и осуществление технического надзора – 200–400 дней;
- 8) ввод объекта в эксплуатацию;
- 9) выдача охранного обязательства инвестором и регистрация права собственности – 30 дней [1].

Итак, с чего же все начинается? Для передачи объекта культурного или архитектурного наследия в частные руки с целью осуществления некоторых преобразований проводятся аукционы. За месяц до начала аукциона на официальном сайте официального портала города Иркутска размещается объявление о том, что определенный объект будет выстав-

лен на торги. Вместе с этим размещаются правила проведения аукциона и характеристика выставляемого объекта, а именно:

- тип помещения и его назначение; его площадь, этажность;
- адрес помещения;
- справка о том, выставлялось ли это помещение на торги до нынешнего времени;
- начальная цена объекта приватизации без учета НДС, задаток, необходимый для участия в аукционе;
- шаг аукциона;
- порядок оплаты;
- дополнительная информация (предыдущие арендаторы, предпочтения будущей сферы деятельности объекта после реставрации и прочее);
- список необходимых документов для участия в торгах, порядок и сроки их подачи;
- реквизиты, на которые должен быть переведен денежный задаток;
- дата определения участников аукциона;
- минимальное количество участников;
- критерии выявления победителя;
- обязанности победителя;
- санкции, наступающие в случае отказа или уклонения покупателя от оплаты имущества.

Инвестором может стать физическое или юридическое лицо, заинтересованное в реставрации объекта культурного наследия в целях превращения его в высоколиквидную недвижимость и приспособления объекта для современного использования (магазин, офис, ресторан, гостиница и др.). Однако в торгах не могут принимать участие государственные и муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 %. Как правило, для проведения аукциона необходимо наличие, минимум, двух участников. Им необходимо предоставить список нижеперечисленных документов:

- заявку установленного образца в 2 экземплярах;
- опись представленных документов в 2 экземплярах;
- платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий оплату задатка участником аукциона – в размере 10 % от начальной цены Имущества.

Юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Физические лица также предъявляют документ, удостоверяющий личность, или предоставляют копии всех его листов.

В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем. Далее, на указанные реквизиты необходимо внести определенный денежный задаток. Это необходимое условие участия в торгах.

После того, как все документы сданы, задача инвестора прийти на аукцион в указанное время. Только там он узнает, получил ли он разрешение на участие в публичных торгах, т. е. он вполне может получить отказ в случае невыполнения необходимых требований. Если инвестор все же получил доступ на аукцион, то затем происходит стандартная процедура торгов, включающая в себя соревновательный момент, а затем фиксирование данных победителя. Чтобы выиграть торги, необходимо, как правило, предложить наивысшую цену за выставяемый лот.

В случае если победитель отказывается покупать объект, в его отношении применяются определенные санкции, а именно: организатор аукциона забирает его денежный задаток. Что касается выставяемого объекта, то он снова будет выставлен на торги через некоторый срок [2].

Этапы развития объекта культурного наследия подразделяются на этап проектирования и этап реставрации.

Процесс проектирования состоит из:

- выбора лицензированной проектной организации;

- сбора необходимой документации;
- разработки проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия;
- прохождение историко-культурной экспертизы.

Необходимо отметить, что в случае, если здание состоит из 3 и более этажей необходимо прохождение технической экспертизы.

Процесс проектирования составляет 2–3 месяца, прохождение историко-культурной и технической экспертизы – 1 месяц.

Этап реставрации включает в себя:

- реставрацию объекта культурного наследия согласно проекту реставрации;
- подключение к инженерным коммуникациям;
- чистовую внутреннюю отделку помещений и благоустройство территории вокруг здания-памятника;
- ввод здания в эксплуатацию.

Право собственности на объект культурного наследия и земельный участок переходит к инвестору проекта при условиях:

- полной оплаты их выкупной стоимости;
- окончания и оплаты работ по реставрации и приспособлению объекта к современному использованию;
- подписания Акта о результатах реализации инвестиционного проекта;
- оформления охранного обязательства инвестором проекта на себя, с момента государственной регистрации права собственности в управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Возможное назначение всех объектов – жилое или нежилое здание. Так как все объекты культурного наследия – памятники архитектуры располагаются в центральной части Иркутска, то они могут быть востребованы для организации кафе, ресторанов, магазинов, гостиниц, а также иных объектов деловой и социальной инфраструктуры.

На данный момент администрацией города Иркутска в собственность агентства переданы такие сооружения, как «Доходный дом» на Декабрьских Событий, 17; «Дом жилой» на Лапина, 45; «Дом жилой» на Сурикова, 9; «Особняк» на Горького, 34; «Дом жилой» на Октябрьской Революции; «Особняк» на Тимирязева, 5; «Дом общества «Утоли моя печали» на Фурье, 11; «Усадьба Горячкиной: флигель» на Фурье, 5а; «Дом жилой» на Байкальской, 27; «Дом жилой» на Седова, 64; «Особняк Тараканова» на Софьи Перовской.

Муниципально-частное партнерство играет важную роль в сохранении и улучшении различных сооружений города. На данный момент в перспективе города имеются планы дальнейшего развития АРПИ,

улучшения этапов реставрации и внедрения иных источников для поддержания архитектуры Иркутска. Ключевым моментом остается вопрос мотивации инвесторов в вопросе партнерства с муниципальными организациями. Что же будет в дальнейшем и каким предстанет город через несколько лет зависит от того, насколько продвинется деятельность муниципального и частного секторов.

Список литературы

1. URL: <http://arpi38.ru/>.
2. URL: <http://admirk.ru/Pages/Otkrytyi-aukcion-po-prodaje-municipalnogo-imuschestva-%28g--Irkutsk,-ul--Aviastroitelei,-d-14,-ul--Kievskaya,-d-11%29.aspx#>.
3. URL: <http://irkut-invest.ru/page/napravlenie/restovraciyapamyatnikov.html>.
4. URL: <http://www.pppforum.com/case-studies/skynet-5-0>.
5. URL: http://en.wikipedia.org/wiki/Vasco_da_Gama_Bridge#Construction_and_cost.