

# Проблемы редевелопмента исторической застройки: взгляд юриста

Ольга Мищенко, советник практики недвижимости и строительства, адвокат

27.10.2021

### Пример: Vieux Lille, Лилль, Франция



Фото: Pixabay.com

© Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры

### Пример: Валлония, Бельгия



Изображение: Wikipedia.org

### Пример: Royal Albert Docks, Ливерпуль, Англия

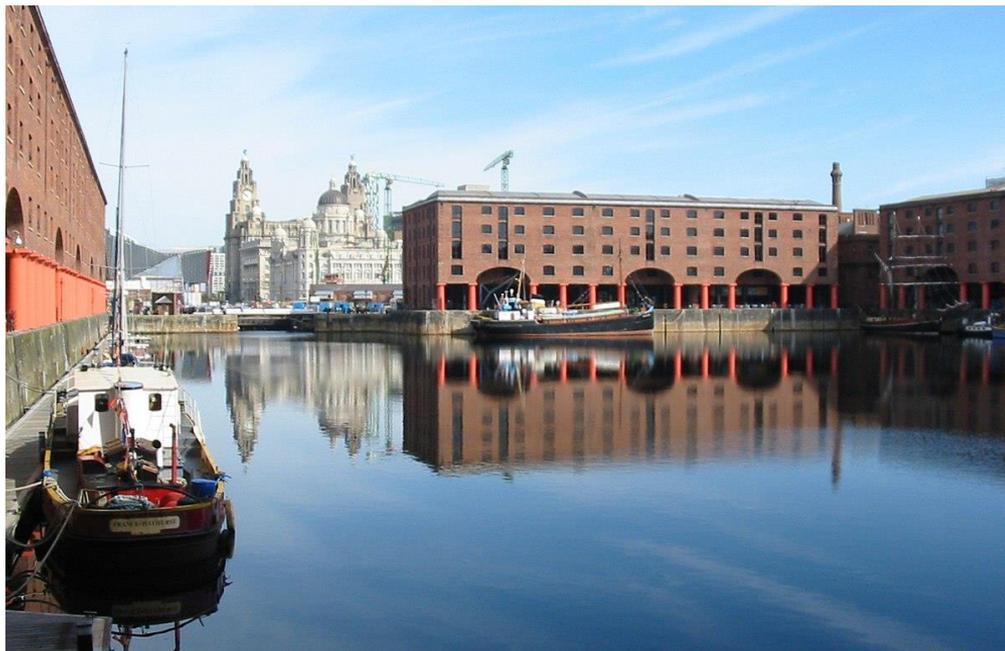


Фото: Wikipedia.org

© Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры

| 4

- ГЧП по приспособлению ОКН для современного использования;
- Приватизация памятников за 1 рубль;
- Аренда памятников за 1 рубль;
- \* Субсидии / государственные программы;
- \* Налоговые льготы

Усадьба Гончаровых (усадебный комплекс «Полотняный завод»), Калужская область



Усадьба Железнова, Екатеринбург

Особняк В.И. Турчаниновой, Санкт-Петербург



Фото: [goncharov-park-hotel.ru](http://goncharov-park-hotel.ru); [agenda-u.org](http://agenda-u.org); [gov.spb.ru](http://gov.spb.ru)

- ГЧП для ОКН как самостоятельной формы нет! По функционалу необходимо соответствовать **закрытому перечню объектов** концессионного соглашения/соглашения о ГЧП) – преобладающая часть проектов с ОКН сейчас в области туризма;
- Законодательство о ГЧП не оперирует такими понятиями, как «приспособление для современного использования», «реставрация» и т.д. (все это реконструкция в значении законов № 115-ФЗ и 224-ФЗ);
- В рамках ГЧП проекта инвестор обязан не только реконструировать, но и **эксплуатировать объект**

## Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества":

- 1 Начальная цена продажи устанавливается **равной 1 рублю**, если:
  - Приватизируется объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии;
  - В обязанности покупателя входит проведение работ по сохранению объекта на основании эскизного проекта реставрации



Дом Жигаловых в Великом Устюге

Фото: Официальный сайт Департамента имущественных отношений Вологодской области

- 1 **Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 (в отношении федеральной собственности) и региональные НПА** (напр.: Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ППО)
- 1 **Обязанность** инвестора произвести работы по **сохранению** объекта в течение определённого срока (обычно 5-7 лет)
- 1 **Различный подход** к применению правила «аренда за 1 рубль»:
  - Начальная цена аукциона – 1 рубль за 1 кв.м. площади объекта (федеральные объекты, Ленинградская область);
  - Арендная ставка 1 рубль за 1 кв.м. с момента завершения инвестором работ по сохранению объекта (Москва, Московская область, Санкт-Петербург)

# NB!

- 1 **Необходимы значительные затраты** для получения мер поддержки;
- 1 **Сложность и длительность** ряда процедур (например, процедуры заключения концессионного (ГЧП) соглашения), получения субсидий
- 1 **Разработка концепции проекта** – «головная боль» инвестора

## Тенденции: точечные проекты и микродевелопмент



Фото: [businessdnevnik.ru](http://businessdnevnik.ru); [bz-berlin.de](http://bz-berlin.de)

© Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры

# Спасибо за внимание!

27.10.2021