

Опубликовано 24 апреля, 2019 - 12:44

Холдинг «Главстрой», который Олег Дерипаска передал своим доверенным лицам, не оставляет попыток заполучить лакомый кусок в центре Петербурга - проект реконструкции Апраксина двора, который то получает, то теряет с 2008 года. Сейчас компания претендует на реновацию исторического объекта с новой концепцией, которую, правда, не готова реализовать в одиночку. Но у нее уже появился конкурент — петербургский бизнесмен Николай Пономарев



В 2008 году компания «Главстрой СПб», входившая в холдинг «Главстрой» Олега Дерипаски, выиграла конкурс на реновацию Апраксина двора — исторического комплекса в центре Санкт-Петербурга. С тех пор компания, которой сейчас владеет бывший топ-менеджер Дерипаски, так и не приступила к реализации проекта, из-за чего не раз конфликтовала с городскими властями. А Апраксин двор, занимающий почти 14 гектаров в историческом центре Петербурга, остается местом нелегальной торговли, где в основном работают эмигранты из стран бывшего СССР.

Но «Главстрой СПб» не оставляет надежд. Компания хочет снова подать заявку на реконструкцию Апраксина двора, сообщило в понедельник, 22 апреля, петербургское издание «Фонтанка». В Комитете имущественных отношений (КИО) Санкт-Петербурга подтвердили Forbes, что получили от компании новый проект и эскизы реновации Апраксиного двора. По словам главы КИО Валерия Калугина, ведомству сперва нужно обсудить проект с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Решение может быть принято до конца мая.

Есть ли у компании шансы завершить реконструкцию?

Компания «Главстрой СПб» была создана в 2006 году Олегом Дерипаской вместе с совладельцем группы «Русское море» Максимом Воробьевым и его партнером Михаилом Кениным (у них был блокпакет 25% акций). И сразу же начала агрессивно скупать землю в Санкт-Петербурге. Реконструкция Апраксина двора стала четвертым по счету проектом компании в Петербурге после получения права на строительство жилых комплексов в районах Парнас и Юнтолово, а также в Адмиралтейском районе (между улицами Шкапина, Розенштейна и Обводным каналом). В конкурсе на реконструкцию Апраксина двора с Дерипаской боролся девелопер Шалва Чигиринский. Проект последнего, автором которого был британский архитектор Норман Фостер, предполагал строительство подземного комплекса за 32,5 млрд руб. Архитекторы «Главстроя» предлагали снести восемь зданий, накрыть Апраксин двор «парящей» крышей и также построить открытого моста через реку Фонтанку. Дерипаска планировал инвестировать в проект 28-40 млрд руб.

В 2011 году инвестиции «Главстроя» в четыре петербургских проекта оценивались в 280 млрд рублей. Из них на реконструкцию Апраксина двора приходилось 30 млрд рублей. Но к тому моменту проект застопорился. Сначала помешали кризис и сложности по выселению огромного количества мелких частных собственников площадей, которые контролировали 40% комплекса. А позднее, когда с «Главстрой-СПб» был заключен договор на аренду 12 га, историко-культурная экспертиза показала, что все объекты Апраксина двора являются культурным наследием и снос или новое строительство запрещены. После этого проект

окончательно остановился. В итоге за 10 лет компания так и не приступила к работам.

Топ-менеджеры «Главстроя», работавшие в то время в компании, говорят, что городу не хватило решимости, чтобы реализовать проект. «У города просто не хватило силы воли его «расчистить», — считает Артур Маркарян, возглавлявший «Главстрой» в 2006-2009 годах. — Во всем мире, как правило, государство выполняет функцию ленд-девелопмента: выкупает землю, зачищает и кусками продает договора частным компаниям. А как было в случае с Апраксиным двором? Мы не справляемся, давайте отдадим это инвесторам». Город не пошел на конфликт с обществом, добавляет говорит Игорь Евтушевский, возглавлявший «Главстрой-СПб» до 2012 года. «Это было политическим компромиссом, город отступил и утвердил историко-культурную экспертизу, которая не позволила ничего сделать с территорией. При том, что на тот момент 70% помещений Апраксина двора функционально никому не были нужны, и все проектировщики предлагали изменить его концептуально».

Несмотря на регулярные конфликты, город дважды продлевал «Главстрою-СПб» инвестиционные договоры на разные корпуса двора — в 2013 году и в 2016 годах. Но в апреле 2018 года петербургский арбитраж удовлетворил иск КИО о взыскании 1,6 млн рублей пеней с «Главстроя-СПб», расторжении инвестиционного договора и выселении компании из 12 зданий двора (всего 66 корпусов). Компания только в этом году освободила их. Сейчас «Главстрой-СПб» владеет только тремя корпусами в Апраксином дворе.

Новый проект и конкурент

В 2018 года Олег Дерипаска вышел из числа собственников всего холдинга «Главстрой». По данным СПАРК, собственником 90,9% «Главстрой-СПб» через «Главстрой-инвест» сейчас является кипрская Fenestraria Consultants Ltd. А она, согласно выписке из торгового реестра Кипра, принадлежит компании «Либра Холдингс». Ее бенефициары — пять физлиц, среди которых давний член команды Дерипаски — Аркадий Саркисян, в 1990-х возглавлявший его охрану, а с 2012 года курирующий строительные активы. «Либра холдинг» также владеет и другими компаниями «Главстроя». При этом в «Главстрой-СПб» около 10% (также через «Главстрой-инвест») принадлежит Юрию Чечихину, которого оппозиционер Алексей Навальный называл мужем Жанны Золотовой, дочери генерала Виктора Золотова, главы Росгвардии РФ. В «Главстрое» не ответили Forbes, при каких обстоятельствах Чечихин стал совладельцем «Главстрой-СПб».

Новых проектов (помимо строительства на Парнасе и в Юнтолово, которое планируется завершить в 2021 году и 2025 году соответственно) в Санкт-Петербурге у «Главстроя СПб» нет. И теперь компания хочет отказаться от сноса зданий в Апраксином дворе и предлагает создать там театральные кластер, реконструировав восемь корпусов. Компания обещает реализовать проект за семь лет, но самостоятельно инвестировать в него уже не готова и надеется на участие как минимум двух стратегических инвесторов.

Впрочем, у «Главстроя» уже есть конкурент на реконструкцию Апраксина двора. Из 172,5 кв. м, которые составляет площадь его зданий, 65,4 кв.м находятся в частной собственности (остальное принадлежит городу). Большая часть площадей принадлежит концерну «Питер» петербургского бизнесмена Николая Пономарёва. Среди его активов торговые комплексы «Сенная» и «Питер», а также гостиница Park Inn by Radisson в Петрозаводске. В ноябре 2017 года власти Петербурга уже одобрили проект реновации, разработанный для концерна «Питер» в «Студии-44» архитектора Никиты Явейна (среди проектов — реконструкция Главного штаба Эрмитажа). Однако договор с компанией пока еще не подписан. К тому же для начала реконструкции нужно внести изменения в несколько законов. Впрочем, в концерне «Питер» сообщили Forbes, что готовятся приступить к работам уже в июле. И к 2025 году

обещает приспособить 21 объект в Апраксином дворе под гостиницы, торговые, спортивные и развлекательные комплексы за 5,1 млрд рублей.

Впрочем, Александр Лелин, генеральный директор компании «Главстрой-СПб», сказал Forbes, что проект «Студии-44» не удастся реализовать «по той же причине, по которой это раньше не удалось сделать самому Главстрою». Зато проект театрального кластера, по его словам, имеет преимущество, поскольку предполагает «не торговые помещения, а рекреационную зону».

В концерне «Питер» сообщили, что предложения поучаствовать от «Главстрой-СПб» в новом проекте реновации двора в качестве соинвестора им не поступало.

Автор

Анна Михеева

Автор фотографии

Антон Ваганов

Источник

<https://www.forbes.ru/milliardery/375199-kak-byvshaya-kompaniya-deripaski-boretsya-za-centr-peterburga>

Source URL:

<http://vspro.info/article/kak-byvshaya-kompaniya-deripaski-boretsya-za-centr-peterburga>