



АДВОКАТСКОЕ  
БЮРО

ЕГОРОВ  
ПУГИНСКИЙ  
АФАНАСЬЕВ  
И ПАРТНЕРЫ

# Реновация объектов культурного наследия на основе государственно-частного партнерства

Ольга Мищенко

Советник, руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП

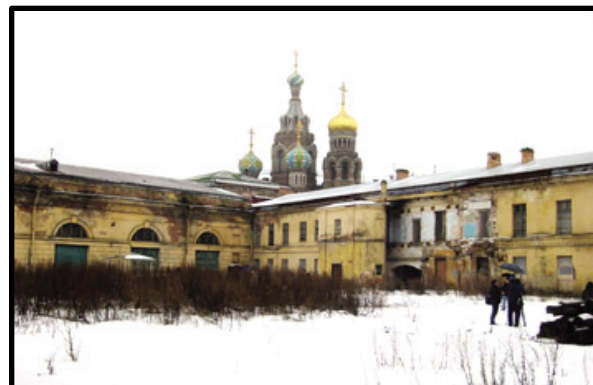
Санкт-Петербург

01.05.2018

## Инвестирование в редевелопмент ОКН

- Ограниченные возможности по изменению пространственных характеристик объекта;
- Дополнительная административная нагрузка при согласовании проекта;
- Высокие инвестиционные затраты;
- Риски, связанные с окупаемостью проекта

- Социальная значимость сохранения исторического наследия;
- Создание точек социального притяжения;
- Комфортная городская среда;
- Развитие туризма и привлечение инвестиций



**Вопрос:** подходит ли формат ГЧП для инвестирования в ОКН?

## 1 Регулирование сейчас:

«Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения»

**Вопрос:** требуется ли расширение функционала для ОКН?

## 1 Возможные опции:

- **Расширение перечня** объектов соглашений, в состав которых входят ОКН, по сравнению с действующими перечнем объектов;
- Возможность создания на базе ОКН **«многофункциональных объектов»** (например, креативные пространства, кластеры) с преобладающей долей функционала в соответствии с установленным перечнем объектов.

## Корректировка норм, допускающих двойное прочтение:

<p>Часть 3 Статьи 3 Закона о концессионных соглашениях</p>	<p>Часть 5 Статьи 3 Закона о концессионных соглашениях</p>
<p>К реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по ... <b>изменению ... функционального назначения объекта</b> концессионного соглашения или его отдельных частей...</p>	<p><b>Изменение целевого назначения</b> реконструируемого объекта концессионного соглашения <b>не допускается</b></p>

## Адаптация отдельных условий 115-ФЗ для нужд сохранения ОКН:

- Обязанность инвестора по соблюдению требований охранного обязательства в качестве **существенного условия** концессионного соглашения;
- Возможность досрочного расторжения концессионного соглашения в случае нарушения охранных обязательств.



АДВОКАТСКОЕ  
БЮРО

ЕГОРОВ  
ПУГИНСКИЙ  
АФАНАСЬЕВ  
И ПАРТНЕРЫ

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

191186, Россия, Санкт-Петербург,  
Невский пр., 24, офис 132,  
Тел.: +7 (812) 332 96 81  
Факс: +7 (812) 322 96 82  
[www.epam.ru](http://www.epam.ru)

## Ольга Мищенко

Руководитель практики недвижимости,  
строительства и ГЧП (Санкт-Петербург)  
[olga\\_mischenko@epam.ru](mailto:olga_mischenko@epam.ru)