

[Главная](#) > Проекты по недвижимости EPFL подверглись критике

Проекты по недвижимости EPFL подверглись критике | L'EPFL critiquée pour ses projets immobiliers

Автор: Татьяна Гирко, Лозанна-Берн, 31. 08. 2016.



"Квартал инноваций" EPFL (© EPFL)

Два комплекса Федеральной политехнической школы Лозанны (EPFL), реализованные в сотрудничестве с частными партнерами, могут стоить Конфедерации 380 млн франков, говорится в последнем докладе Федеральной службы по финансовому контролю (CDF).| Deux complexes immobiliers de l'EPFL réalisés en partenariat avec des privés pourraient valoir une facture de 380 mio de francs à la Confédération, selon le dernier rapport du Contrôle fédéral des

finances (CDF).

На долю Федеральных политехнических школ Лозанны и Цюриха приходится один из крупнейших в Швейцарии парков недвижимости общей стоимостью 4,6 млрд франков, говорится в опубликованном на этой неделе докладе ведомства. Речь идет не только о зданиях, в которых расположены лаборатории и исследовательские центры, но и о постройках, имеющих другое предназначение (например, общежитиях для студентов). В последнем случае руководство вуза, как правило, привлекает к финансированию третьих лиц.

Федеральная служба по финансовому контролю изучила информацию о пяти подобных проектах, реализованных в Лозанне и Цюрихе. Ведомство интересовало в первую очередь условия, которые вузы предоставили инвесторам, и возможные финансовые последствия для них самих и Конфедерации. «Выбранные модели и используемые параметры дают лишь приблизительную оценку действительности. Следовательно, результаты содержат долю неопределенности», – говорится в докладе CDF.

Особое внимание проверяющих привлекли проекты EPFL «Квартал инноваций», где расположены штаб-квартиры наукоемких компаний, таких как Logitech, и «Северный квартал», предназначенный для проживания студентов и профессоров, а также организации конференций. На их долю в сумме пришлось 358 млн франков, вложенных сторонними партнерами. Конфедерация предоставила частному инвестору право строительства на определенном участке земли сроком на 99 лет. Возведенные здания были арендованы EPFL на 30 лет с условием покрытия всех рисков, связанных с их эксплуатацией. По истечении этого срока государство может досрочно вернуть себе право на земельный участок, что Федеральная служба по финансовому контролю и рекомендует сделать.

По оценке CDF, чистая приведенная стоимость конференц-центра SwissTech Convention Center, в котором проходят научные форумы и торжественные мероприятия, являющегося частью проекта «Северный квартал», отрицательна, и без соответствующих мер риск существенных убытков остается высоким. При этом в данном случае партнерство с частными инвесторами не подразумевает распределения потерь, которые в итоге придется взять на себя EPFL, отмечается в докладе.

«В обоих проектах - «Квартал инноваций» и «Северный квартал» - стороны договорились о необычном методе распределения расходов на поддержание, ремонт и реновацию зданий, которые, в соответствии с Гражданским кодексом, возлагаются на арендодателя. В данном случае инвестор должен осуществлять только крупные работы и поддерживать «оболочку» зданий, а обеспечение внутреннего обустройства и установка технического оборудования возлагается на EPFL», – пишут авторы доклада. На сегодняшний день условия эксплуатации построенных зданий невыгодны Федеральной политехнической школе Лозанны, пришли к выводу эксперты CDF.

По оценке Федеральной службы по финансовому контролю, возвращение зданий Конфедерации повлечет для EPFL потребность в дополнительном финансировании в размере 380 млн франков (напомним, что бюджет федеральных политехнических школ на 90% формируется из средств, выделяемых Конфедерацией).

Команда Патрика Эбишера, который [покинет](#) пост президента EPFL в конце этого года, защищает свои проекты. Сжатые сроки, в течение которых должно было быть принято решение о привлечении инвестора к проекту «Северного квартала», объясняют выбор метода финансирования. К тому же с тех пор правила изменились, и отныне такое партнерство должно получить одобрение на федеральном уровне.

В свою очередь Грегуар Деморе из CDF считает, что рентабельность обоих проектов не так просто оценить: «инновационная» зона приносит прибыль, в то время как конференц-центр – нет. Именно поэтому, полагает специалист, EPFL рассматривает оба проекта в совокупности.

Добавим, что «Квартал инноваций», насчитывающий 13 зданий, в которых расположились офисы 160 компаний, был открыт в 2008 году. Инвестором выступил банк UBS, вложивший 134 млн франков. «Северный квартал», в котором было построено жилье на 800 апартаментов, супермаркет, поликлиника и конференц-центр, рассчитанный на 3000 человек, начал заселяться осенью 2013-го – весной 2014 годов. Расходы на его строительство в размере 224 млн франков взял на себя Credit Suisse. По расчетам EPFL, проект должен выйти на безубыточность в течение пяти лет.



Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий
