

ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



«В России лучшие ландшафты используют утилитарно»

Власти Самары собираются превратить депрессивную застройку у слияния Волги и Самары в открытую и активную городскую территорию с эффектными панорамами и достопримечательностями. О ходе преобразований рассказывает Наталья Трунова, генеральный директор петербургского института «Ленгипрогор», разработавшего проект планировки для стрелки Самары (стр. 6).

интервью

Елена БОДРОВА: «Гильдия нужна на очередном этапе эволюции»

В 2015-м Российская гильдия управляющих и девелоперов пополнила список членов, открыла новые представительства в регионах и запустила несколько новых проектов — обучающих, событийных и даже издательских. Не менее насыщенным обещает стать и нынешний год. Подробнее о планах РГУД рассказывает ее исполнительный директор Елена Бодрова (стр. 2).



дела корпоративные

Совет на выезде

Экспертный Совет РГУД по комплексному освоению территорий запустил проект «Реестр соответствия КОТ». Эксперты будут инспектировать крупные проекты жилой застройки Петербурга и Ленобласти и оценивать их соответствие параметрам, заявленным на старте (стр. 2).

проект

Наш ответ Помпиду

Компания «Первостроитель» (Екатеринбург) превратит площадку бывшей фабрики «Уралобувь» в арт-кластер «Фабрика». Подробности проекта объявят на международном форуме Design StartUP Week, который пройдет в Екатеринбурге в конце апреля (стр. 3).

инфраструктура

ВТБ припаркуется в Смольном

ПАО «Банк ВТБ» может стать инвестором единого парковочного пространства в историческом центре Петербурга. Администрация города реализует этот проект в формате государственно-частного партнерства (стр. 4).

опрос

Без государства — ни шагу

Российская делегация участвует в инвестиционном форуме MIPIM невзирая на экономические неприятности. Мы поинтересовались у полномочных представителей РГУД, какие сегменты рынка недвижимости в регионах особенно нуждаются в притоке инвестиций и способны обеспечить привлекательную доходность. Какие активы стоит приобретать на фоне ослабления рубля? Какие региональные проекты достойны того, чтобы показать их в 2016-м на инвестиционных форумах? (стр. 5)

редевелопмент

Переделка по правилам

Времена, когда арендаторы разбирали любые торговые площади, давно прошли и вряд ли вернутся. О том, как сделать морально или физически устаревшие комплексы более привлекательными, рассуждали члены Экспертного совета по редевелопменту РГУД (стр. 7).

радNEWS

Модные предместья

Объявлены торги по 11 участкам под строительство жилья во Всеволожском районе Ленинградской области. Высота будущих домов составит от четырех до восьми этажей (стр. 11).



Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры» совместно с Комитетом по законодательству НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» представляют вашему вниманию:

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА «Юридический справочник застройщика»

Справочник — это практическое пособие по юридическому созданию объекта недвижимости, он подробно отражает процедуры подготовки и согласования документации на каждом этапе проекта. Для застройщиков справочник интересен тем, что в нем проанализированы и собраны все требования к юридическим процедурам и документам, что позволяет получить необходимую информацию, не прибегая к многочисленным нормативным актам.

Заказать доставку справочника можно в Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Коллектив авторов справочника возглавил Дмитрий Некрестьянов, к.ю.н., партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры», руководитель Комитета по законодательству РГУД.

Контакты:
+7 (812) 334-65-95
e-mail: assist@rgud.ru

СТОИТ ПРОЧИТАТЬ!

хроника

Совет на выезде

Экспертный Совет РГУД по комплексному освоению территорий запустил проект «Реестр соответствия КОТ». Эксперты будут инспектировать крупные проекты жилой застройки Петербурга и Ленобласти и оценивать их соответствие параметрам, заявленным на старте.

«Мы не сравниваем проекты друг с другом. Главная задача — проанализировать презентуемую покупателю информацию и фактически создаваемую среду. Будем выяснять, насколько заявленные планы развития территории, создания благоприятной инфраструктуры и качество строительства соответствуют тому, что реализуется на самом деле», — рассказывает Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ РГУД, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Первую выездную сессию провели в Кудрово (Ленинградская область), где реализуются проекты КОТ суммарно на 1,9 млн кв.м. В реестр включили пять ЖК: «Новый Оккервиль», «Весну», «Капитал», «Семь столиц» и «Прогресс». По методике каждому присваивают две оценки в процентах. Оценка выполнения говорит о том, насколько реализован сейчас план девелопера, в том числе по созданию инфраструктуры. Оценка соответствия отражает, насколько построенное соответствует информации в разрешительных документах и рекламе.

Средний показатель выполнения обязательств по формированию инфраструктуры в Кудрово составляет 82%, подсчитали в Совете. «Если анализировать проекты с готовностью от 40%, их инфраструктурная «нагрузка» создана не менее чем на 80% от плана. Это высокий показатель», — полагает г-н Васильев.

Недостатки у проектов КОТ тоже, естественно, нашлись. «Жители этих комплексов и их гости будут сталкиваться с большими проблемами при парковке», — полагает Ольга Варлыго, член Совета по КОТ РГУД, заместитель генерального директора ООО «Национальная кадастровая служба». «Во многих проектах заявлены магазины шаговой доступности, но по факту их нет. При большом внимании к внутреннему пространству упускается его доступность извне. Пока жители Кудрово могут комфортно выезжать за пределы квартала только на личном автомобиле, добираться пешком от метро очень трудно», — добавляет Надежда Морозова, член Совета по КОТ РГУД, ведущий архитектор компании АЕСОМ.

В ближайших планах Экспертного совета — оценить новостройки массива «Янино» (Ленинградская область).

Инновации под пальмой

В Сочи прошла III Всероссийская конференция «Инновации рынка недвижимости», организованная Сбербанком России. За три дня в ней участвовали более 1000 представителей власти и рынка, в том числе компании — члены РГУД: «Группа ЛСР», «БЕСТ-Новострой», MR Group и др.

Эксперты обсуждали ипотечное кредитование, изменения в 214-ФЗ, онлайн-сервисы, использование современных IT-технологий и инструменты для повышения продаж. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» и председатель Экспертного совета РГУД по инновациям на рынке недвижимости, стала модератором панельной сессии для застройщиков. Андрей Бриль, председатель совета директоров «Корин Холдинг» и полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области, участвовал в дискуссионной площадке «Агентства недвижимости как дополнительный канал продаж для застройщиков. Преимущества и недостатки». «Такие мероприятия полезны для межрегионального общения и обмена мнениями. Были интересные кейсы региональных фирм, например агентства «ЭТАЖИ». Приятно видеть в числе спикеров столь масштабной конференции представителей руководства РГУД», — говорит директор по развитию РГУД Наталия Черейская.

Финансы для продвинутых

В Общественной палате РФ прошел «круглый стол» «Финансирование строительной отрасли в условиях кризиса».

Его участникам рассказали о международных практиках. Эксперты обсудили, какие возможности есть в России по проектному финансированию, факторингу, использованию закрытых паевых инвестиционных фондов, схем совместного финансирования. Особенно жаркая дискуссия возникла по поводу возможностей интернет-технологий, например, crowdfunding при финансировании строительных и девелоперских проектов.

РГУД на мероприятии представляли Вера Сецкая, полномочный представитель Гильдии в Москве и Московской области, президент GVA Sawyer, и Сергей Ореханов, генеральный директор «Портал групп».

Евгения ИВАНОВА

интервью



Елена БОДРОВА: «Гильдия нужна на очередном витке эволюции»

Беседовала Наталья АНДРОПОВА Фото Елены Яковлевой

В 2015-м Российская гильдия управляющих и девелоперов обновила список членов, открыла новые представительства в регионах и запустила несколько новых проектов — обучающих, событийных и даже издательских. Не менее насыщенным обещает стать и нынешний год. Подробнее о планах РГУД рассказывает ее исполнительный директор Елена Бодрова.

— В 2016-м РГУД откроет представительства в Новосибирске, Перми и Краснодаре. Почему именно в этих регионах? Вы оценивали их по объему рынка, его зрелости?

— Мы взяли за точку отсчета объем жилищного строительства. При значительном объеме рынка возникает спрос на информацию, потребность в налаживании бизнес-процессов. Все это может дать Гильдия. Открывая представительство, мы стремимся опереться на понятную местному рынку и властям компанию-лидера. В марте мы впервые примем участие в Камском форуме недвижимости в Перми, приурочив к нему открытие представительства. В Краснодаре Рождественский саммит уже показал высокую деловую активность. Сибирь подтягивается медленнее. Но наши планы, связанные с открытием представительств за Уралом, подтвердились после Байкальского саммита в Иркутске, собравшего множество девелоперов из восточной части страны.

— В РГУД приходят новые компании. Но кто-то отказывается от участия в жизни сообщества или просто уходит с рынка. Вы актуализируете состав?

— Да, в 2015 году мы избавились от «мертвых душ», их накопилось примерно 10-15%. За счет новых членов общее число компаний не изменилось, их около 400. Но качественно состав обновился. Ядро Гильдии образуют около 100 очень активных фирм. При этом и остальные 300 умеют пользоваться теми возможностями, которые предоставляет РГУД. Мы повысили качество рассылок, расширили партнерские программы, предоставили скидки на участие в них, увеличили число бесплатных вебинаров. Начали взаимодействовать с британским Королевским обществом оценки RICS. На части конференций теперь члены Гильдии приравниваются к членам RICS, на них распространяются условия участия в совместных программах.

— Меняется ли политика Гильдии по отношению к новичкам? По каким критериям вы оцениваете, например, репутационные риски?

— В прошлом году мы отклонили несколько заявлений о приеме именно из-за репутационных рисков. Но на самом деле Гильдия — открытая организация. Размер членских взносов не менялся с 2003 года. Очевидно, что Гильдия нужна бизнесу на очередном витке эволюции. Она помогает обновить связи, посмотреть на конкурентов, подобрать партнеров, подпитаться новыми идеями. И после этого с головой уйти в дела, отвлекаясь от общественной деятельности.

— Какое участие РГУД принимает в MIPIM?

— Гильдия — партнер ключевых мероприятий деловой программы: Русского завтрака, панельных дискуссий, организованных редакциями «Коммерсантъ» и «Ведомости», и Investor's Club, который посвящен развитию городов с историческими центрами: Нижнему Новгороду, Самаре, Иркутску, Краснодару. Члены Гильдии, представляют свои проекты: ГК «Пионер» покажет концепцию redevelopment фабрики им. Крупской в Петербурге, «ВТБ Девелопмент» везет деловой квартал «Невская ратуша», SRV едет показать ТРЦ «Охта Молл». РГУД представит Каталог строительной продукции, рекомендованной для бюджетного строительства, справочник «Гильдия в деталях» и первую книгу, изданную при поддержке Гильдии. Это Юридический справочник застройщика, написанный специалистами адвокатского бюро «Качкин и Партнеры».

У любого объекта недвижимости две истории — физическая и юридическая, которая делает недвижимость законной. Книга на примере конкретных кейсов показывает, в какой очередности происходят все процедуры от выбора и приобретения участка (какую документацию запросить,

как оформить сделку) до регистрации здания. Мы привлекли к изданию спонсоров, чтобы сделать справочник бесплатным для членов Гильдии.

— Как идет работа над каталогом строительной продукции?

— Каталог возник по заказу Комитета по строительству Петербурга, РГУД выбрана его оператором. Нам удалось прописать процедуры по администрированию каталога, чтобы он стал понятным и экспертам, и производителям, и чиновникам, которые отвечают за размещение госзаказа. Было важно получить высокий уровень доверия к проекту, и мы смогли собрать высокопрофессиональный состав экспертов, около 100 (от 10 до 14 по каждому виду строительной продукции). Это ученые, представители бизнеса, эксперты Роспотребнадзора. Около полусотни заявок уже обработаны, продукция занесена в каталог. Важно, что он поддерживает не только производителей из Петербурга и Ленобласти. Подать заявку могут компании из любого региона.

— Вы поддержали в 2015-м году рейтинг качества жилых проектов ИТМО и института «Урбаника», хотя он получил неоднозначную оценку рынка.

— Нас пригласили поддержать готовый продукт. Гильдия пошла навстречу исходя из возможностей, которые рейтинг открывает для бизнеса. Проект интересный, но действительно спорный. В будущем участие экспертов РГУД позволит авторам избежать практических неточностей. Мы продолжим сотрудничество с научным сообществом. Вместе с ИТМО, Северо-Западным транспортным союзом и «Деловой Россией» Гильдия войдет в состав организации «Петербургский урбанистический форум». Она будет проводить мероприятие, аналогичное Мосурбанфоруму.

Внимание участников рынка недвижимости!

ГУД NEWS

ПРИГЛАШАЕМ К ИНФОРМАЦИОННОМУ И РЕКЛАМНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!

- Присылайте новости вашей компании и ваших проектов, итоги контрактов и совместных сделок!
- Информировать о важных событиях города!
- Предлагайте темы обзоров и опросов!
- Иницируйте темы для встреч и дискуссий!
- Размещайте рекламные модули на страницах общероссийской газеты «ГУД NEWS»!

Газета «ГУД NEWS» распространяется бесплатно среди членов РГУД, подписчиков газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» и портала www.stranaestate.ru, участников тематических мероприятий РГУД в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Самаре, Казани, Нижнем Новгороде, Омске, Тюмени и других регионах России.

PDF-версия «ГУД NEWS»

размещается на сайте www.gud-estate.ru, материалы — на сайте газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» — www.nsp.ru и на сайте «Недвижимость России» — www.stranaestate.ru

КОНТАКТЫ:

Редактор «ГУД NEWS» — Евгения Иванова, jivanova@inbox.ru
 Специалист по рекламе — Юрий Панютин, (812) 327-27-20 (*165) yura@np-inform.ru
 (в письмах указывать — информация/реклама в «ГУД NEWS»)

Поддерживайте и продвигайте свой бизнес!

Используйте возможность заявить о себе и своей компании со страниц газеты!

проект

Наталья АНДРОПОВА

Наш ответ Помпиду

Компания «Первостроитель» (Екатеринбург) превратит площадку бывшей фабрики «Уралобувь» в арт-кластер «Фабрика». Подробности проекта объявят на международном форуме Design StartUP Week, который пройдет в Екатеринбурге в конце апреля.

ПРОМЫШЛЕННАЯ территория, подлежащая редевелопменту, расположена в Екатеринбурге между улицами Мира, Педагогической и Библиотечной. Собственник — компания «Первостроитель» — намерен превратить ее в современный многофункциональный комплекс городского масштаба. Поблизости девелопер строит жилой микрорайон «Университетский», рассчитанный на 10 000 человек, — более 480 000 кв.м жилья и коммерческих помещений.

Считается, что «Фабрика» станет уральским аналогом дизайн-завода Flacon, созданного в 2009 году компанией Realogic на территории бывшего завода «Хрустальный» в Москве. Проект оказался успешным, на площади 21 000 кв.м разместились более 200 представителей креативного бизнеса. Нашлось место для коворкингов, мастерских do it yourself, около 30 шоу-румов известных брендов и молодых дизайнеров, площадок для проведения мероприятий разного формата (пространство Loft, трехэтажное пространство-трансформер

Cube и камерная двухуровневая «Кафе-дра»).

Правда, заместитель директора по развитию компании «Первостроитель» Алексей Коноплев прямого сходство проектов отрицает. «Корректнее сравнивать «Фабрику» с Центром Жоржа Помпиду в Париже, — говорит он без лишней скромности. — Они будут даже внешне похожи. Мы оформим здание с помощью интерактивных панелей, медиафасадов». Возможно, разработчики проекта таким образом постараются компенсировать отсутствие на площадке пром-арта и старинных промышленных зданий, столь привлекающих для работников креативной индустрии. Завод «Хрустальный» в Москве был наследником основанного в 1865 году завода Дютфуа, на его территории есть памятники краснокирпичной промышленной архитектуры. Остатки «Уралобуви» такой ценности, видимо, не представляют. Однако по функционалу «Фабрике» предстоит стать таким же островком постиндустриальной экономики, как Flacon. «Мы хотим создать пространство с креа-

тивными площадками, ремесленными мастерскими и развлекательной составляющей. Это будет центр для семей, для малого и среднего бизнеса, в том числе креативных людей. Мы ориентируемся на такие форматы, как заведения здорового питания, фермерский рынок, ателье», — поясняет Алексей Коноплев.

Девелопер называет Екатеринбург городом с высоким дизайнерским потенциалом. Кроме того, пространство, пригодное для организации мастерских, лабораторий, арт-галереи, с открытыми планировками в стиле лофт, с эксплуатируемой кровлей, на которой разместятся сад и площадки для отдыха, должно притягивать и вдохновлять студентов и выпускников находящего по соседству Уральского федерального университета. Сейчас застройщик готовится провести конкурс среди архитекторов. Его предмет — концепция «Фабрики». Выйти на площадку компания собирается уже до конца года. По предварительным оценкам, инвестиции в проект превысят 100 млн рублей.

сделка

Евгения ИВАНОВА

Акции на метры

«Яндекс» купил семь офисных зданий в деловом квартале «Красная Роза» у компании KR Properties (Москва). В оплату сделки, оформленной как покупка юрлица, пойдут не только деньги, но и акции крупнейшего российского поисковика.

ДЕЛОВОЙ квартал «Красная Роза 1875» располагается на улице Тимура Фрунзе в Хамовниках на месте одноименной ткацкой фабрики. На территории 5,6 га построены малоэтажные бизнес-центры, стилизованные под краснокирпичные промышленные здания, реконструированы два исторических особняка. Общая площадь недвижимости — 137 000 кв.м. Проект редевелопмента реализует компания KR Properties, которой и принадлежат все объекты, сдаваемые в аренду.

Для сделки с «Яндексом» девелопер создал специальную фирму, которая по-

лучила в собственность семь зданий общей площадью 80 000 кв.м. На нее же переведены долги KR Properties в размере \$490 млн. Новое юрлицо и досталось IT-компаниям.

Около 53 500 из этих 80 000 «квадратов» сейчас арендует сам «Яндекс», тратя на это примерно \$55 млн в год. Оставшиеся площади сданы банку «Открытие», Regus, Correas, Semifreddo. Расторгать договоры новый владелец не планирует, но и продлевать их, скорее всего, не будет. Поисковик активно развивается и, очевидно, захочет использовать офисы для расширения.



Общая стоимость сделки оценивается примерно в \$660 млн. «Яндекс» не только погасит долги KR Properties, но и отдаст ей 12,9 млн своих акций (почти 4%). «Сделка позволит нам улучшить рентабельность бизнеса и получить сразу после ее закрытия дополнительную прибыль на акцию», — говорит финансовый директор «Яндекса» Грег Абовски.

прямая речь

NEW

Сетевой разбор

В ГУД News — новая рубрика. Собственную колонку в газете ведет Комитет по законодательству РГУД. На этот раз юристы рассказывают об особенностях оформления строительства инженерных сетей.

Инженерные сети — обязательный элемент любого капитального строительства. Но у большинства застройщиков, да и уполномоченных органов, нет однозначного понимания того, как оформить разрешительную документацию на них. Как следствие, в правоприменительной и судебной практике возникает много споров.

Не улучшает ситуацию и законодатель: вместо разработки общих правил он выборочно меняет и без того отрывочное правовое регулирование этой области. Например, п. 4 ст. 4 закона от 29.12.2014 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» говорит, что с 1 января этого года линейные объекты можно строить только на основании проекта планировки территории, а не градостроительного плана, как было ранее. Все готовились к изменению правил, однако 29 декабря 2015-го в закон внесли поправки, сделав исключение для Москвы. До конца года в столице по-прежнему достаточно градплана.

Все инженерные сети законодатель условно делит на две группы: часть здания и самостоятельные (линейные объекты недвижимости). К первым относят коммуникации, необходимые для эксплуатации только одного объекта недвижимости и расположенные в пределах застраиваемого участка («внутриплощадочные»). Их создание оформляют в общей проектной документации на здание. Получать отдельное разрешение не нужно.

Линейные объекты не всегда относятся к объектам капитального строительства. Согласно письму Минрегионразвития от 20.05.2011 № 13137-ИП/08 «О государственной экспертизе проектной документации...» инженерия, рассчитанная минимум на два сооружения, уже рассматривается как отдельный объект. Это квартальные газопроводы, водопроводы, канализация, линейно-кабельные сооружения связи и пр. При этом Министерство не считает самостоятельными объектами, функционально являющиеся частью капитального сооружения, если они расположены в границах отведенного под строительство участка и не выходят за пределы квартала или микрорайона.

В свою очередь, судебная практика относит сети к линейным объектам недвижимости, если они прокладываются вне здания (до внешней границы наружной конструкции), проходят через несколько участков или имеют значительную протяженность. В обязательном порядке линейными признаются сети, обеспечивающие минимум два объекта или выходящие за пределы квартала или микрорайона.

Для сетей, отнесенных к категории сооружений, по нормам Градкодекса обязательно получать разрешение на строительство. Правда, в некоторых регионах (например, Петербурге, Ленинградской области и т.п.) местные законы отменяют это требование (что допускается законом).

Казалось бы, вся эта классификация интересна лишь юристам, но это не так. Девелоперу нужно самому разбираться в вопросе, чтобы избежать обвинения в самовольном строительстве. При рассмотрении таких споров в расчет принимают наличие разрешения на строительство (если оно нужно) и наличие прав на землю. К сожалению, именно об оформлении прав на участок практически всегда забывают.

После вступления в силу поправок в Земельный кодекс процедура предоставления государством участков для строительства линейных объектов существенно изменилась.

Пп. 4 п. 2 ст. 39.6 кодекса предусматривает, что землю под объекты обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи можно получить в аренду без торгов.

По мнению Минэкономразвития, норма распространяется на все сети, а не только на те, которые отнесены к объектам федерального, регионального или местного значения. Эту позицию, правда, не разделяют многие региональные чиновники.

При этом ст. 39.23 кодекса для размещения линейных объектов на государственных или муниципальных землях допускается заключать соглашения об установлении сервитута (если это не противоречит разрешенному использованию участка). А в Постановлении Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня...» есть список сетей, которые можно строить на публичных землях, не оформляя какие-либо права. Земельный кодекс не регламентирует прокладку инженерии по частным территориям, в таких ситуациях девелоперу нужно договариваться с собственником. Иначе можно получить иск о сносе сетей как самовольной постройки.

Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», председатель Комитета по законодательству РГУД

10 YEARS OF BUSINESS DELIVERY
PROESTATE
 INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT FORUM
МОСКВА
 14-16 СЕНТЯБРЯ
 +7(495)651-61-05
 WWW.PROESTATE.RU

КОНГРЕСС ПАРК
 RADISSON ROYAL
 HOTEL MOSCOW

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

ОРГАНИЗАТОРЫ:
 ИВАНОВ А. И. И. И.
 АССОЦИАЦИЯ ИНВЕСТИТОРОВ МОСКВЫ
ARE
 ГУД

хроника

Юрист на службе

Управляющий партнер «Качкин и Партнеры» Денис Качкин назначен офицером Комитета по банковскому праву Международной ассоциации юристов (IBA). Ассоциация образована в 1947 году, объединяет почти 200 адвокатских ассоциаций и юридических сообществ и более 55 000 специалистов в области права со всех континентов.

Комитет по банковскому праву занимается вопросами регулирования рынков капитала, инвестиций, проектного финансирования. «Роль проектного финансирования как основы любого успешного проекта государственно-частного партнерства возрастает, и я намерен продвигать этот институт на постсоветском пространстве», — делится планами Денис Качкин.

Пивной менеджер



Индустриальный парк «Балтика-Вена» в Петербурге.

Компания PROFMAN получила в управление два заводских комплекса в Челябинске и Красноярске, принадлежащих компании «Балтика». Ей доверены вопросы property management. В списке задач — реконцепция и превращение закрытых заводских комплексов в современные индустриальные парки, а также последующая сдача площадей в аренду. Аналогичную работу PROFMAN сейчас выполняет на бывшем заводе «Балтика-Вена» в Петербурге.

НДВ выбирает шансон

«НДВ-Недвижимость» презентовала совместный с «Радио Шансон» проект — «Счастливый билет». Застройщик подарит квартиру в ЖК «Город» одному из зрителей фестиваля «Ээхх, Разгуляй!», который проходит по городам России. Он начнется с Тулы, затем концерты состоятся в Рязани, Омске, Уфе, Новосибирске, Краснодаре, Ставрополе, Ижевске, Перми. Заключительный назначен в Сочи, здесь и выберут победителя — по номеру билета.

«Мероприятие прекрасно соотносится с концепцией «НДВ-Недвижимости». Мы предлагаем доступные билеты, а наши партнеры — недорогое жилье», — говорит генеральный директор «Радио Шансон» Андрей Неклюдов. «Для нас это хорошая возможность представить интересный проект и показать, что квартиры в Москве могут быть доступными и для региональных покупателей», — комментирует генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев.

Деньги для «Мастера»

Правительство РФ утвердило перечень из 15 проектов индустриальных парков и технопарков, которые до конца года получат субсидии из федерального бюджета. Общая сумма выплат превышает 4 млрд рублей, это налоги и таможенные пошлины, внесенные резидентами парков. В числе получателей — парки Калужской, Новосибирской, Тульской и Ульяновской областей, Ставропольского края и Татарстана. В том числе субсидию в размере 58 млн рублей выплатят индустриальному парку «КИП «Мастер».

Генплан из прошлого

В обновленный Генплан Краснодара войдут разработки, касающиеся реконструкции центра города, которые еще в 2007 году подготовил институт «Урбанистика». Проект «Урбанистика» касался 250 кварталов общей площадью более 1500 га. Из зоны реконструкции предполагалось расселить свыше 60 000 человек, обитающих в ветхих и аварийных домах.

На их месте должны построить жилье, торговые комплексы, офисы и пр. — всего порядка 5 млн кв.м.

Евгения ИВАНОВА, Наталья АНДРОПОВА

новый курс

Евгения ИВАНОВА

Президент в игре

Президент РАТМ Холдинга Эдуард Таран возглавил Новосибирскую областную федерацию футбола. Бизнесмен пообещал поднять престиж федерации и напомнил о намерениях построить стадион городского масштаба на 15 000 зрителей.

В ЧИСЛЕ своих задач новый президент называет налаживание контактов с Российским футбольным союзом, что позволит реализовать программу модернизации существующих футбольных объектов и строительства новых.

Многопрофильный промышленный холдинг (точнее, одна из его структур — управляющая компания «РАТМ-Девелопмент») и сам планирует возвести стадион-пятнадцатитысячник, который

должен стать самым большим в городе. Сейчас рассматриваются две площадки: на территории центра спортивной подготовки «Заря» в Ленинском районе и рядом с участком, выбранным для строительства Центра спортивной гимнастики в Заельцовском районе. Стоимость проекта предварительно оценивается в 100 млн евро. Стадион сделают многофункциональным, чтобы на нем можно было проводить не только спортивные

мероприятия, но и концерты, конференции и даже корпоративы. Строительство, по расчетам девелопера, продлится три-четыре года.

Кстати, РАТМ контролирует 56,34% доли ОАО «Стадион «Спартак», где проводит домашние встречи местный футбольный клуб «Сибирь» (РАТМ является акционером и учредителем «Сибири»). Пока это крупнейший стадион в Новосибирске.

Также Новосибирская областная федерация футбола намерена развивать массовый и детско-юношеский футбол. Для этого разработают специальные карты размещения спортивных площадок в микрорайонах, обустраиваемых за счет бюджетных и привлеченных средств.

Эдуард Таран будет занимать пост президента в ближайшие четыре года.

инфраструктура

Наталья АНДРОПОВА

ВТБ припаркуется в Смольном

ПАО «Банк ВТБ» может стать инвестором единого парковочного пространства в историческом центре Петербурга. Администрация города реализует этот проект в формате государственно-частного партнерства (ГЧП).

ОРГАНИЗАЦИЕЙ сети платных парковок власти Петербурга озаботились в 2014 году. В сентябре 2014-го на Караванной улице и частично на Итальянской заработала демонстрационная зона. Деньги за стоянку не взымали, но водители должны были протестировать работу системы. Пилотная зона платной парковки протяженностью 15,3 км на 27 улицах между Невским и Лиговским проспектами, Кирочной улицей и набережной реки Фонтанки заработала годом позже. Здесь расположено 2895 машиномест. В первые полгода эксплуатации средняя загрузка стоянок составляла 35,2%. В городскую казну, по данным ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», пока перечислено 63,5 млн рублей. При полной загрузке сборы могут достичь 450 млн рублей.

Осенью 2015-го Банк ВТБ представил в Смольном концепцию единого парковочного пространства на осно-



В центре Петербурга остро не хватает цивилизованных парковок.

ве государственно-частного партнерства. Предусмотрено создание платных стоянок в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском районах и в исторической части Василеостровского общей емкостью от 60 000 до 73 800 мест. Кроме того, инвестор берет на себя обустройство 44 перехватывающих парковок и обслуживание 12 существующих. На их строительство и оборудование потребуется около 2,5 лет. Объем инвестиций предварительно оценивается в 12,3 млрд рублей. Планируемый срок окупаемости вложений — 12 лет и 9 месяцев эксплуатации.

Пока дорабатывалась финансовая модель проекта, профильные комитеты Смольного подготовили адресный перечень будущих стоянок и участков под размещение многоэтажных паркингов. В мар-

те проект концессионного соглашения должны согласовать с потенциальным инвестором.

Банк — один из стратегических партнеров правительства Петербурга. В частности, он инвестирует в развитие аэропорта Пулково (в 2009 году ВТБ вошел в состав консорциума, выигравшего конкурс на реконструкцию городского аэропорта, тоже в рамках ГЧП). Сейчас здесь намечается строительство топливо-заправочного комплекса. Доля города в проекте, который может получить статус стратегического, составит 25%. А в индустриальном парке «Марьино» ВТБ и Смольный собираются возвести универсальный производственный комплекс для предприятий малого и среднего бизнеса. Этот проект будет представлен на MIPIM-2016.

URBAN
WEEK
2016

Вдохновленные городом

URBAN-WEEK.COM
#URBANWEEK2016
#URBANWEEKSPB

14.11
20.11

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОРГАНИЗАТОРЫ:

PROEVENTS

ARE
ACADEMY OF REAL ESTATE

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УРБАНИСТИКОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

РЕКЛАМА

опрос

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

Без государства — ни шагу

Российская делегация участвует в инвестиционном форуме MIPIM невзирая на экономические неприятности. Мы поинтересовались у полномочных представителей РГУД, какие сегменты рынка недвижимости в регионах особенно нуждаются в притоке инвестиций и способны обеспечить привлекательную доходность. Какие активы стоит приобретать на фоне ослабления рубля? Какие региональные проекты достойны того, чтобы показать их в 2016-м на инвестиционных форумах?

Вера СЕЦКАЯ, президент GVA Sawyer, полномочный представитель РГУД в Москве и Московской области:



— Нужно представлять проекты на выставках, несмотря на то что экономическая ситуация не слишком привлекательна как для российских, так и для западных инвесторов. На международных форумах лучше показывать крупные проекты, в которые может быть вложен западный капитал. Самые большие шансы у проектов

с господдержкой на федеральном уровне. Она снимает риски, а инвесторов останавливает именно это.

Я бы не исключала из поля зрения и проекты, которые поддерживаются региональными и городскими властями, например, в рамках ГЧП, для которого наконец-то появилось адекватное законодательство. Или в форме концессионных соглашений, где государство дотирует проект или дает гарантии по возврату капитала. Интересны для инвестиций проекты в особых экономических зонах с налоговыми льготами или госгарантиями, хотя последний инструмент нынче используется редко.

Разумеется, проект должен быть грамотно упакован, с понятными бизнес-планом, структурой сделки, цифрами капиталовложений и доходности. Тогда можно рассчитывать на диалог с потенциальным инвестором.

На выставочных площадках стоит демонстрировать инфраструктурные проекты: платные дороги, транспортно-пересадочные узлы. Интересными для инвестиций могут стать небольшие и не очень капиталоемкие объекты для оздоровления и массового спорта, объекты медицинского назначения, например, из программы развития реабилитационных центров. В таких проектах инвестор может рассчитывать на снижение финансовой нагрузки. Безусловно, важной выставочной темой становятся индустриальные парки. Это тоже разновидность региональных ГЧП.

Спорным с инвестиционной точки зрения является строительство арендного жилья. Хотя при довольно дорогой ипотеке этот сегмент может начать развиваться.

К сожалению, Москва в этом году не участвует со своим стендом в MIPIM. Из масштабных проектов, которые стоило бы представить на выставке такого уровня, я бы назвала Малое кольцо железной дороги (МКЖД) с коммерческой инфраструктурой на станциях. И программу развития транспортно-пересадочных узлов. Она частично пересекается с созданием МКЖД и открывает хорошие перспективы для вложений.

Айрат ГИЗЗАТУЛЛИН, генеральный директор ОАО «Тасма», полномочный представитель РГУД в Республике Татарстан:



— Если оценивать коммерческую недвижимость Казани по ее доходности в текущий момент, ни бизнес-центры, ни торговые или складские объекты нельзя считать эффективным вложением. Если говорить об их потенциале, о ценовых ожиданиях на будущее, интересные активы есть. Например, реально функционирующие

торговые центры с хорошим денежным потоком. Есть и собственники, которые по разным причинам готовы уступить такие объекты на выгодных для покупателя условиях. Подобные активы, как правило, требуют реконцепции. Но вкладывать нужно не столько в сам торговый центр, сколько в идею, в упаковку, в менеджмент.

Для инвесторов, которые держат деньги в валюте, может быть также интересна покупка земли. Участки очень подешевели, и не только из-за изменения валютного курса. У застройщиков есть запас площадок, но поскольку финансировать строительство в ближайшее время они явно не смогут, то не прочь избавиться от земельных активов — даже с существенным дисконтом.

Иностранцам инвесторам выгодно входить в сегмент промышленной недвижимости. Цены здесь очень низкие. Но надо понимать, что это покупка на вырост, с расчетом на рост промышленного производства, а не на текущий денежный поток.

Сейчас хорошо демонстрируют уровень развития региона и привлекают банковское финансирование проекты, реализуемые государственными или окологосударственными структурами. На них меньше влияет текущая ситуация в экономике. К проектам республиканского масштаба в Казани относится «Иннополис», в котором почти 100% государственных инвестиций. Это город-спутник на 150 000 жителей. По мере развития проекта сюда должны прийти частные инвесторы, которые на готовой инженерной инфраструктуре создадут все остальное: торговлю, офисы, социальные объекты. С федеральным и республиканским финансированием строится Свяжский мультимодальный логистический центр. Деловой район «СМАРТ Сити Казань» — более далекая история, хотя мастер-план уже есть. Ближе других к реализации проект «Казань Экспо» — выставочный комплекс в районе аэропорта, предназначенный для проведения WorldSkills-2019 в Казани.

Никита ПЕТУХОВ, генеральный директор консалтинговой компании REC, полномочный представитель РГУД в Самаре:

— Российские выставки и форумы 2016 года я бы строил вокруг предстоящего ЧМ-2018 и сопутствующих ему проектов. В Самаре в первую очередь в притоке денег нуждаются гостиницы, выставочные площадки, места для развлечений, культурно-массовых мероприятий, конференций, скверы, небольшие торговые объекты — все, что после приема чемпионата можно использовать в обычной городской жизни. В стандартные торговые и офисные центры сейчас если и стоит вкладываться, то очень выборочно.

Думаю, сегмент гостеприимства обеспечит инвесторам норму доходности, достаточную, чтобы окупить вложения за 10–12 лет. Большого в сложившихся обстоятельствах ждать не приходится. Важно, чтобы эти объекты были построены максимально качественно и работали в синергии с другими. Акцент сместился на внутренний туризм, люди посещают соседние города в выходные, приезжают отдохнуть и развлечься. В радиусе 400 км от агломерации Самара — Тольятти находится несколько городов-миллионников, куда можно доехать за несколько часов. Чем больше будет у нас проводиться спортивных, культурных, образовательных, политических мероприятий, больше будет интересных мест, новых гостиниц, концептуальных ресторанов, тем больше людей из Волгограда, Нижнего Новгорода, Саратова, Ульяновска, Уфы, Казани захотят посетить наши места. Сейчас Самара, скорее, уезжает к соседям на выходные, на выставки и концерты, чем принимает туристов у себя.

В Самаре местом притяжения служит набережная, которая сейчас реконструируется. Будет хорошо, если сделают канатную дорогу или другую постоянную переправу на острова, к Жигулевскому заповеднику, потому что много людей хотят видеть природные достопримечательности.

Правительство Самарской области анонсировало строительство ипподрома между Самарой и Тольятти, автодрома для гонок европейского уровня и аутлет-деревни рядом с ним на средства частных инвесторов. Деньги бизнеса, безусловно, понадобятся в проекте туристско-рекреационного комплекса «Жигулевская жемчужина». Там намечено строительство трех круглогодичных курортов с горнолыжными трассами, полями для гольфа, яхтенными стоянками.

В самой Самаре началась реновация исторического центра: проекты «Стрелка» и «Пять кварталов» вокруг площади Куйбышева. Это самая большая площадь Европы. Сегодня на нее грустно смотреть, но в дни чемпионата она станет частью фанзоны. Здесь уже есть гостиницы, площадки для спектаклей и концертов. Если муниципалитету удастся создать в этих кварталах городскую среду нового качества с открытыми памятниками, архитектурной подсветкой, торгово-прогулочным пространством — частный капитал сможет реализовать здесь самые быстро окупаемые проекты. Бизнес ждет конкретных предложений с понятными техническими и инвестиционными условиями.

Максим РЕПИН, генеральный директор компании «ОМЭКС», полномочный представитель РГУД в Омске:

— Сейчас в Омске трудно найти проекты, которые обеспечивали бы бизнесу привлекательную доходность. До кризиса мы полагали, что в инвестициях нуждается складской сегмент. Но за последние годы было реализовано только два логистических проекта. Причем речь не о новом строительстве, а о реконструкции существовавших зданий.

Эти объекты полностью удовлетворили потребности рынка, а загружены лишь на 80%. У инвестиций в коммерческую недвижимость в Омске сейчас нет перспектив. В жилищном сегменте кризис продаж наступил уже в конце 2015-го. И теперь компании достраивают начатое, не выходя на новые площадки.

Есть два индустриальных парка, которыми занимается Агентство инвестиций и развития Омской области. И около 20 муниципальных проектов, которые город готов развивать вместе с частными инвесторами. Все они — городского и регионального значения. Например, реконструкция Дома культуры им. Козицкого с важной для города историей. Этот список подробно обсуждался на последнем заседании местного Союза предпринимателей. Но по каждому проекту у бизнеса больше вопросов, чем ответов. Муниципалитет, предоставляя участок, скажем, под разворотную площадку для транспорта, не предусматривает даже 1000 кв.м под коммерческий объект, который оправдал бы для бизнеса участие в таком проекте. Стоит ли удивляться, что предприниматели не заинтересовались ни одним лотом.



Ежегодная конференция компании PSS для инвестиционно-строительных, девелоперских и проектных компаний

7 АПРЕЛЯ 2016 / САНКТ-ПЕТЕРБУРГ BIM НА ПРАКТИКЕ

- Думаете, с чего начать внедрение технологии BIM в вашей компании?
- Сомневаетесь нужно ли заниматься внедрением BIM сейчас или отложить на более поздний срок?
- Для Вас важно получить информацию о сроках внедрения, необходимых инвестициях, о возврате инвестиций после внедрения BIM?



Все ответы на конференции! Приходите лично или записывайтесь на онлайн-трансляцию! Подробности на сайте www.pss.spb.ru или по тел. +7 (812) 622-10-14

реклама

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Наталья ТРУНОВА: «В России лучшие ландшафты используют утилитарно»

Власти Самары собираются превратить депрессивную застройку у слияния Волги и Самары в открытую и активную городскую территорию с эффектными панорамами и достопримечательностями. О ходе преобразований рассказывает Наталья Трунова, генеральный директор петербургского института «Ленгипрогор», разработавшего проект планировки для стрелки Самары.

— Проект реновации 130-го квартала в Иркутске тоже выполнял «Ленгипрогор». Теперь вы пытаетесь возродить часть исторического центра Самары. Задачи похожие?

— Самарская стрелка намного больше, здесь не шесть, а 120 га, по характеру она тоже другая. В военные годы в Самару перевели множество оборонных заводов. В России вообще не редкость, когда места, очень выигрышные по ландшафтным и видовым характеристикам, используют в утилитарных целях. Стрелка, на которой некогда стояла крепость Самара, частично застроена производственными корпусами и складами. Ценной промышленной архитектуры, которая охранялась бы государством, здесь почти нет. Есть грузовой порт с подходящими к нему железнодорожными путями. До недавнего времени был элеватор. Немного жилой застройки.

Еще одно отличие от Иркутска: 130-й квартал расположен между городскими магистралями, а стрелка находится в стороне от них, с транспортной точки зрения она не транзитная. Но и пешеходам тут пока делать совершенно нечего, если они здесь не работают или не живут.

Тем не менее тут осталось семь памятников федерального и 37 — регионального значения. Это два квартала старинных купеческих и мещанских особнячков, каменных и деревянных, которые сохраняют аутентичность места, придают колорит. Их стоит открыть для горожан и туристов, сохранив жилую функцию и добавив на первых этажах торговую, ресторанный и развлекательную. С юга к ним примыкает электромеханический завод. В проекте планировки мы предложили сделать фасад заводского корпуса зеркальным, чтобы он не подавлял, а отражал городскую жизнь.

— Как была спланирована территория раньше? Есть ли там площадь, которая может привлечь горожан?

— Самара все-таки находится в России, где площади никогда не формировались по европейскому прототипу. Если город возник как форпост и центр административного управления территорией (а чаще всего так и было), то и площади служили, скорее, военным плацем. Даже в Петербурге ни одну из них невозможно с ходу приспособить под европейскую тусовочно-кафешечную жизнь. В губернских городах жизнь всегда уходила во дворы, в усадьбы, даже сады не были обращены к улице. В той части центра Самары, с которой мы работаем, есть Хлебная площадь. Сейчас тут конечная остановка общественного транспорта. А в прежние времена здесь торговали зерном, в XIX веке появилось здание Хлебной биржи. Мы предлагаем сформировать вокруг площади общественный центр, провести комплексное обновление исторических кварталов с реставрацией памятников и реконструкцией других зданий в стиле купеческой Самары. Первые этажи нужно отдать под разнообразную коммерцию.

— Но площадь не станет функциональным центром территории?

— Станет, но не единственным. В нашей логике вторым магнитом для горожан должны стать парк на стрелке и пешеходная набережная. Она служит общественным пространством, связывает всю застройку, новую и историческую. В центре парка будет ЗАГС, его проект находится в экспертизе.

— Люди женятся не каждый день. Какие еще функции должны возникнуть, чтобы территория ожила?

— В городе-миллионнике свадеб не так уж мало. Но остается и существующая жилая застройка. Город расселяет только ветхий фонд. В эту ткань добавляются новое среднеэтажное жилье, объекты социальной инфраструктуры, досуговые и торговые предприятия. Ровно столько, чтобы добиться разнообразия, не превращая Самару в подобие Старой Риги, где европейская молодежь буйно веселится до 6 утра. Между жи-

льем и шумными развлечениями должен появиться буфер из деловой недвижимости.

От жилой застройки к парку ведет пешеходная зона, организованная по типу европейской: магазинчики, ресторанички, центры детского развития, художественные и танцевальные студии, галереи, креативные пространства. По ней можно выйти к большому торговому моллу. Можно подъехать и на автомобиле — территория остается доступной для автотранспорта. Если двигаться мимо молла к парку и к воде, выйдете к конгресс-холлу с концертным залом и парком развлечений, преимущественно детских, который не даст месту пустовать с апреля по октябрь.

— Променады вдоль Волги уже 60 лет — популярнейшее место и визитная карточка Самары. Неужели местный бизнес не воспользуется новым кусочком набережной, чтоб построить здесь дорогое жилье?

— Вдоль набережной действительно отведено место для жилья бизнес-класса. Два комплекса уже проектируются. При этом променады остаются открытым, публичным пространством. На первых этажах домов должны появиться рестораны с выходом к воде. Внутренние дворы — другое дело, там полуприватная территория. Наш бизнес-класс не привык и все еще не готов к активному соседству с городом, его средой и жителями. Но когда элитным считается все, что за забором, а безопасность достигается изоляцией от других, это говорит о низком уровне социального капитала. Понятно, что такова реакция людей на отсутствие приватности в советские годы, со временем это пройдет. Рано или поздно наличие услуг и досуга рядом с домом будет добавлять стоимости жилью, как это происходит в Европе. А монофункциональные территории всегда обречены на очень сложную судьбу.

— Какие еще проекты на стрелке нашли своих инвесторов? Местное деловое сообщество предложило оригинальные бизнес-идеи?

— По площадкам под жилье идет работа администрации с инвесторами, по каждому проекту отдельно. Делать все приходится постепенно из-за того, что земли в государственной собственности здесь совсем немного. Приходится договариваться с частными владельцами, причем не обязательно о продаже участков. Им, например, предлагают войти в долю в бизнес-проекте. В нынешней экономической ситуации не приходится ожидать, что на стрелку сразу зайдет пул из 20–25 инвесторов. Конгресс-холл и развлекательный парк, на мой взгляд, — дело отложенного, но не очень далекого будущего. Мы, понимая, что кризис закончится, а другой такой территории в Самаре просто нет, показали, как они могут выглядеть. Пока идеи генерируем мы. Предлагаем их бизнесу, чтобы привести в проект серьезные деньги. Ключевой момент — устройство набережной. Она формирует новую привлекательность места в глазах людей. Но это самая дорогая часть, нужно укреплять берег. Безусловно, это задача государства. Что касается небольших креативных бизнесов, для них все впереди. Они приходят со своими идеями на готовую инфраструктуру.

— Спекулятивный спрос на недвижимость в этом районе вырос?

— Практически нет. В реновацию стрелки не все верят. Плюс плохая экономическая конъюнктура, желание вложить остатки денег во что-то беспроигрышное. А здесь мероприятие хотя и увлекательное, но рискованное. Кроме того, с этой землей слишком много придется сделать, прежде чем удастся ее выгодно продать. Легких денег проект не обещает.

— Власть выполняет свои обязательства по переключению коммуникаций, изменению транспортной схемы?

— Сейчас главный вопрос — перенос грузового порта. Проект планировки администрация утвердила уже без него. Но най-



Вид на стрелку Самары.

ти новое место, спроектировать предприятие и перенести мощности не так просто. По самым оптимистичным оценкам, это займет не меньше трех лет. Модернизация инженерных сетей — дело не быстрое, но решаемое. Понятно, что при нынешней ситуации в экономике и состоянии бюджета проект к 2018 году не завершить. Но проект считается стратегическим для города и, я уверена, будет доведен до конца.

— У вас есть проекты реновации исторической среды и в других городах. Какие из них имеют больше шансов на реализацию?

— В Томске мы разработали детальный мастер-план развития центральной части. Ее площадь составляет 400 га при населении города всего 600 000 человек. Этот проект отличается от других тем, что его инициаторами выступают учреждения высшего образования. Существует концепция инновационного территориального центра «ИНО Томск», одобренная правительством РФ. И мастер-план «Томские набережные» является частью этого мегапроекта.

Мастер-план для Ульяновска мы завершили в начале 2015 года. В зону реновации попал берег Волги, оползневый склон, которому необходима серьезная и дорогостоящая инженерная подготовка. Самый лучший вид из города на реку открывается с этого глинистого косого берега. В послевоенные голодные годы землю здесь отдавали под сады. Часть территории занята гаражами. Самые эффектные видовые точки и невероятная заброшенность. Очевидно, что включить эту территорию в город будет трудно и дорого.

Самым реалистичным выглядит проект в Вологде. Мы сделали мастер-план для 60 га в Заречье, напротив Софийского собора. Территория ограничена по площади, понятна по характеристикам и масштабу проблем. Тротуары, нормальные дороги, благоустройство — все это достижимо лет за пять, даже с учетом кризиса. Особенно с помощью федеральной программы по туризму. Мы предложили идею «Кружевного квартала», учитывая особую роль кружевного промысла для города. Здесь можно разместить центр дизайна и устроить торговую улицу, где будут продавать изделия местного производства.

В рамках федеральной программы «Социально-экономическое развитие Крыма» мы взяли за работу в городе Саки. Это бальнеологический курорт. Постоянных жителей в нем всего 25 000, при этом 70 000 туристов в год приезжают на лечение и еще 200 000 отдыхают на море, хотя пляжная зона не организована. По своим ресурсам Саки способен стать одним из основных грязевых курортов в стране. Вложений в его развитие не было с советских времен. Российские города небезупречны с точки зрения благоустройства среды, но в Саки она просто отсутствует. Мы проектируем набережную вдоль лечебного озера, Курортный бульвар, выстраивая красивый променады. В Саки нет исторической части, за которую мы могли бы зацепиться. Это старое греческое поселение Сакрополь, но того, что осталось от древней крепости, недостаточно. Для нас это новая ситуация. И уникальная, потому что позволяет свободнее играть с идеями и пространством.

правила игры

Евгения ИВАНОВА

Переделка по правилам

Времена, когда арендаторы разбирали любые торговые площади, давно прошли и вряд ли вернуться. О том, как сделать морально или физически устаревшие комплексы более привлекательными, рассуждали члены Экспертного совета по редевелопменту РГУД.

КСТАТИ, сами термины «реконцепция» и «редевелопмент» пока не закреплены ни законодательно, ни профессиональным сообществом. «Нередко одним и тем же словом обозначают и перестройку здания, и просто смену пула арендаторов», — поясняет заместитель генерального директора компании RRG, председатель Экспертного совета по редевелопменту РГУД Эвелина Ишметова. Эксперты договорились, что реконцепция — это значительное изменение идеи проекта (или уже существующего объекта) для повышения его стоимости и привлекательности. А редевелопментом будут называть целенаправленную материальную трансформацию недвижимости для изменения ее класса, а иногда и назначения, в результате чего стоимость объекта увеличивается.



ROOMER — новое лицо некогда депрессивного района. Этот объект дал импульс для развития соседней территории.

шло три года. По итогам арендной кампании, длившейся год, заключены контракты на 95% площадей. «Якорем» стал гипермаркет мебели Hoff.

«Мы много времени потратили на определение целевой аудитории, — делится секретами эксперт. — ROOMER был изначально нацелен на активных работающих семейных людей от 25 лет, которые не хотят стандартных решений и воспринимают интерьер не как демонстрацию статуса, а как возможность для самовыражения. Комплекс работает в среднем ценовом сегменте, это не музей и не магазин с дешевой мебелью. Нам удалось «закрыть» весь ряд (от ванной до кухни) в одном здании, важным было наличие премиум-сегмента. Мы стремились создать открытое пространство, удобное для навигации. У наших арендаторов нет дверей, мы запрещали их делать, в центральных зонах ограничили высоту экспозиции в 1,2 м, чтобы посетителям было хорошо видно каждую галерею и каждого арендатора. В итоге здесь нет мертвых зон. Ключом к успеху г-н Шиферсон называет наличие заинтересованного в реализации проекта идейного вдохновителя, идеолога, а не формальной «рабочей группы».

Очевидно, что основные бизнес-процессы в России распространяются через Москву, но интересные проекты есть и далеко за пределами столицы. Один из них — реконцепция советского универсама «Башкортостан» (Уфа), который превратился в современный «Башкирия lifestyle центр». «Мы приобрели его в 2012 году, понимая, что объект очень старый: он открылся еще в 1987-м. Это был четырехэтажный комплекс общей

площадью 36 000 кв.м (арендопригодной — 14 000 кв.м) с парковкой на 300 машин — крупнейший городской и республиканский торговый центр. Расположен он в центре. У универсама был очень высокий уровень известности и лояльности, — рассказывает Андрей Панин, консультант и разработчик проекта. — Слабые стороны: недостаток парковочных мест, высокая доля складских и административных помещений, устаревшие интерьеры и фасад. Центр воспринимался однозначно как «совковый», особенно когда в Уфе появились современные торговые объекты. Посещаемость упала, он потерял статус городского и стал районным».

Новая концепция не предусматривала привлечения «якорного» арендатора, решено было выделить ключевые специализации: фреш-маркет, товары для дома, детские товары и услуги, творческие пространства, общепит. «За основу взяли рынок фермерских продуктов, а не фуд-оператора. Из нашего микрорайона есть три выезда, на каждом из них — сетевой гипермаркет. Если бы мы взяли обычного оператора, остались бы районным комплексом», — объясняет г-н Панин. Стандартный торговый комплекс — место, где люди совершают покупки, рассуждает эксперт, а формат лайф-стайл — площадка для комфортного времяпрепровождения и только попутно — шоппинга. Так, в числе покупателей много мам, которые пока их дети занимаются, к примеру, в танцевальной школе TODES, отправляются по магазинам, а потом ведут отпрысков на фуд-корт.

«Если вы проводите реконцепцию, ни в коем случае не оставляйте старую команду, — делится опытом Андрей Панин. — И следует закрывать объект на реконструкцию, потому что прежних арендаторов в новый комплекс вы все равно, скорее всего, не возьмете».

На следующем заседании Совета, которое пройдет в мае, обсуждать будут проекты гостиниц и апарт-отелей, в августе поговорят о промышленных территориях, в ноябре — об остальной недвижимости. Возможно, дублирующие мероприятия пройдут в региональных представительствах РГУД, где представят местные проекты.

дела корпоративные

Календарь деловых мероприятий

Российская гильдия управляющих и девелоперов регулярно проводит и поддерживает разнообразные конференции, «круглые столы», экскурсии и выставки в России и за рубежом, предназначенные для профессионалов отрасли. Предлагаем анонсы ближайших мероприятий. Подробнее о них можно узнать на сайте РГУД www.rgud.ru в разделе «Мероприятия».

Мероприятие	Дата и место проведения	Описание
«MIPIM. Послевкусие устриц»	25 марта/ Петербург	Деловое rendez-vous по итогам инвестиционной выставки MIPIM, которая по традиции проходит в марте в Каннах.
«Собственная генерация на предприятиях»	24-25 марта/ Москва	Бизнес-платформа для обсуждения перспектив развития малой распределенной энергетики в России.
IV Обучающая конференция «Управление строительством»	29 марта/ Москва	Тема: «Новая жизнь строительных проектов в реалиях современного рынка».
II Межотраслевой промышленный форум	30 марта/ Москва	Посетителям продемонстрируют механизмы господдержки предпринимателей и дадут рекомендации по ее получению и участию в госпрограммах.
Конференция «Российский рынок услуг по уходу и недвижимости для пожилых»	31 марта/ Петербург	Конференция в рамках деловой программы международного форума «Старшее поколение». Она станет первым специализированным мероприятием в российской отрасли senior housing and care. Участники: операторы рынка ухода за пожилыми, инвесторы, девелоперы, консультанты, представители органов власти. Темы: рынок недвижимости и услуг для пожилых в России, международный опыт, финансирование таких проектов и участие государства, строительство недвижимости для пожилых, операторы таких объектов и пр.
«Стратегия управления строительством по принципу разделения работ на пакеты»	5 апреля/ Петербург	Семинар для обсуждения преимуществ профессионального управления строительством, его основных принципов, примеров из практики.
«BIM на практике: эффективное взаимодействие участников инвестиционно-строительного проекта»	7 апреля/ Петербург	Конференция по практическому применению технологии информационного моделирования в строительных проектах. Эксперты зарубежных и российских компаний обсудят вопросы взаимодействия участников BIM-проектов на различных стадиях жизненного цикла объектов.
«Особенности продаж Краснодарской недвижимости жителям других регионов»	15-17 апреля/ Краснодар	На конференции расскажут, как правильно взаимодействовать с покупателями из других регионов, кто сегодня готов покупать жилье на юге, какая именно недвижимость интересует иногородних покупателей и как организовать продвижение в территориально удаленных регионах.
Бизнес-форум Syn-ergy Insight Forum	23 апреля/ Москва	Программа Форума включает 16 выступлений по ключевым темам развития бизнеса: инвестиции, стратегия, переговоры, маркетинг, продажи, интеллект, нетворкинг, лидерство, тайм-менеджмент.
Business & Design Dialogue 2016	26 мая/ Москва	Форум по дизайну, технологиям, менеджменту офисных и общественных пространств.
«Ярмарка недвижимости в Сочи-2016»	28 мая/ Сочи	Тематическая выставка, дополненная деловой программой: встречами и консультациями с представителями госорганов, дискуссионными и обучающими мероприятиями для застройщиков, риэлторов и населения. Прорепутуры по Большому Сочи.
ИННОПРОМ-2016	11-14 июля/ Екатеринбург	Крупнейшая международная промышленная выставка в России. Проводится в Екатеринбурге ежегодно с 2010-го. Сейчас РГУД формирует делегацию для посещения и участия в деловой программе ИННОПРОМа.

Начинаем прием заявок!

2016

НОВЫЙ КАТАЛОГ

ВЫХОД ЛЕТО 2016

Каталог компаний Гильдии
Представительства в регионах
Аналитика региональных рынков недвижимости

Приглашаем к сотрудничеству:
аналитические компании, готовые предоставить статистику рынков недвижимости

+7 (812) 334-65-95; assist@gud-estate.ru

ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ

Группа компаний «Денова» закрыла сделку по аренде торгового помещения площадью 2000 кв.м. Арендатор — турецкий оператор Vona Dea. Новый магазин ритейлора, специализирующегося на продаже кожаных и меховых изделий, откроется в тюменском ЦУМе.

что: ГК «Денова», число сотрудников — 20, генеральный директор — Наталья Девяткова (на фото). Web: www.denowa.ru

где: Регионы присутствия — Тюменская область, ХМАО, ЯНАО.

когда: Группа основана в 2006 году.

зачем: Группа компаний «Денова» работает исключительно с объектами коммерческой недвижимости, крупными инвестиционными проектами и участками. Сейчас в портфеле группы есть 53 бизнес-центра, 21 торговле-развлекательный комплекс и более 1800 объектов street-retail в Тюменской области, включая ХМАО и ЯНАО. Среди реализованных проектов — БЦ «Панорама» (27 000 кв.м), БЦ «Менделеев House» (9500 кв.м), ТРК «Фаворит» (29 000 кв.м), ТРК «Солнечный» (52 000 кв.м), ТЦ «5 звезд» (4130 кв.м), МФК «Уренгой плаза» (30 000 кв.м), ДЦ «Ямал» (26 661 кв.м). Заказчики компании — холдинг «Мост», ООО «МПФ Партнер», IKEA, УК «ПАРТИКОМ», ООО «Калинов мост» и другие.



в чем «фишка»? Компания первой в Тюмени взялась за разработку концепций для крупноформатной коммерческой недвижимости, предложила собственникам специальные технологии и правила наполнения и управления объектами. В группу «Денова» входит ООО «Денова управление». С 2009 года она является управляющей компанией полного цикла, берет на себя не только техническую эксплуатацию, но и маркетинг, управление арендными отношениями и денежными потоками.

ГК «Денова» состоит в Российском совете торговых центров, Объединении риэлторов Тюмени, Российской гильдии управляющих и девелоперов.



ТРК «Фаворит».

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» начала передавать покупателям квартиры в комплексе «Чапаева, 16». ЖК бизнес-класса построен в стиле «северный модерн» недалеко от Каменноостровского проспекта в Петербурге. С террас и балконов открываются виды на исторический центр города.

что: Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» — региональное подразделение финского строительного концерна YIT. Генеральный директор — Михаил Возиянов (на фото). Web: www.yitspb.ru

где: Санкт-Петербург и Ленинградская область. У концерна YIT есть также региональные подразделения в Москве и Московской области, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону и Казани. Всего концерн работает в восьми странах.



когда: Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» ведет деятельность с 1988 года. Концерн YIT основан в 1912-м.

зачем: Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» работает в сфере жилищного строительства. С 2000 года ввела в эксплуатацию более 820 000 кв.м жилья под брендом «ЮИТ ДОМ». В настоящее время строит пять жилых комплексов общей площадью около 280 000 кв.м в Центральном, Василеостровском, Приморском, Пушкинском и Красногвардейском районах Северной столицы. Самые крупные проекты — жилые комплексы «Новоорловский» и INKERI — подразумевают комплексную застройку территории. В историческом центре, рядом со Смольным собором, ЮИТ сооружает элитный жилой комплекс «Смольный проспект» по проекту испанского архитектора Рикардо Бофилла. Компании принадлежит также индустриальный парк Greenstate площадью 115 га, расположенный к югу от Петербурга.



в чем «фишка»? Компания строит жилье в сегментах «комфорт», «бизнес-класс», «элита» и «люкс». Все квартиры сдаются с базовой финской отделкой или с полной отделкой «под ключ». Эксплуатацию домов осуществляет управляющая компания «ЮИТ Сервис». «ЮИТ Санкт-Петербург» — неоднократный победитель и лауреат профессиональных конкурсов «Доверие потребителя», «Лидер строительного качества», «Строитель года», Urban Awards, FIABCI Prix d'Excellence и др.

Жилой комплекс на ул. Чапаева, 16 в Петербурге.

В адвокатском бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» — новое назначение. Советником и руководителем налоговой практики в России стал Сергей Калинин. В его послужном списке — компании «Линия права», «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» и др. Г-н Калинин работал с «ВТБ Капитал», Роснано, ГК «Ренова», Банком Москвы, ВЭБ, ГК «ИНТЕКО» и пр.

что: Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры». Число сотрудников в России и СНГ — более 500 человек, руководитель — председатель комитета партнеров Дмитрий Афанасьев (на фото).

где: Офисы бюро расположены в России (Москва, Петербург), Украине (Киев), Белоруссии (Минск), ассоциированные офисы — в Великобритании (Лондон) и США (Вашингтон).

когда: Бюро основано в 1993 году.

зачем: Бюро оказывает полный спектр юридических услуг: разрешение споров в России и за рубежом, правовое обеспечение проектного финансирования и ГЧП, сопровождение сделок слияния и поглощения, реструктуризации долгов и банкротства. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» осуществляют юридическое и налоговое структурирование сделок с недвижимостью, поддержку при государственной регистрации. Юристы фирмы консультируют в области антимонопольного права и госзаказа, энергетики, экологии, технического регулирования и промышленной безопасности, управления государственным имуществом и приватизации, интеллектуальной собственности, уголовного и трудового права, налогообложения. Кроме того, бюро представляет интересы клиентов в органах власти и берет на себя взаимодействие со СМИ и общественностью.



в чем «фишка»? Бюро сопровождало несколько крупных строек: промышленных предприятий, олимпийских объектов, коммерческой и жилой недвижимости. Выступая в интересах архитектурных, инженеринговых и строительных компаний, юристы фирмы дают консультации по всем аспектам реализации проектов, начиная с участия в публичном тендере, составления договоров подряда (в том числе по модели ФИДИК). За юридическую поддержку строительства спортивной инфраструктуры к Олимпиаде-2014 в Сочи бюро получило международную награду The Lawyer European Awards и было признано «Юридической фирмой года в Европе» (2014). АБ не раз получало титул лучшей юридической фирмы в России.

В торговом-офисном центре Festival City (Омск) откроется семейный парк развлечений. Он займет более 1500 кв.м. Новый оператор обновит и дополнит концепцию комплекса.

что: ООО «ФестМолл», директор — Екатерина Стецкова (на фото). Web: www.festmall.ru

где: Омск.

когда: Дата открытия ТОЦ — февраль 2009 года.

зачем: Торгово-офисный комплекс Festival City включает в себя четырехэтажный торговый центр и 15-этажный бизнес-центр класса А. Общая площадь здания превышает 36 000 кв.м. Объект примыкает к историческому центру Омска и расположен на пересечении улиц 70 лет Октября и Конева с плотными пешеходными и транспортными потоками. Даже сейчас в комплексе очень низкий процент вакантных площадей. Среди арендаторов торговой части — «Макдоналдс» и «МакКафе», «Эльдорадо», «Дочки-Сыночки», MODIS, Zolla и др. Festival City пока остается единственным в городе сертифицированным бизнес-центром класса А. Он оборудован современными системами безопасности, вентиляции и кондиционирования, скоростными лифтами, оптоволоконной связью. Есть парковка на 800 машин, конференц-зал, кафе и фитнес-клуб. Площади бизнес-центра арендуют компании «Деловые линии», Unilever Russia, British American Tobacco, «Алкогольная Сибирская группа» и т.д.



в чем «фишка»? Здание Festival City — высотная доминанта этой части Омска, оно выделяется современной архитектурой и интересным дизайном интерьеров. Сначала объект назывался «Фестиваль», но из-за конфликта с собственниками одноименного московского ТК владельцам пришлось переписать имя латиницей. Компания не только сменила название, но и полностью пересмотрела формат проекта, разбив районный комплекс до городского уровня.



Торгово-офисный комплекс Festival City.

В НОМЕРЕ:

Личный заповедник	10
За залогом — на курорт....	10
Онлайн ообъединяет	11
Выставочный образец.....	11
Культурная программа для инвестора.....	12

регионы

Евгения ИВАНОВА

КПД на миллиард

Владелец ГК «КПД-1» (Ульяновск) планирует продать компанию. Покупателя для регионального строительного холдинга рассчитывают найти на торгах, стартовая цена — 1,2 млрд рублей.

ПО ПОРУЧЕНИЮ собственника 100% долей ГК «КПД-1» готовит к продаже Российский аукционный дом. Холдинг создан на базе завода «КПД-1», который работает с 1962 года. В него входят семь компаний, занимающихся реализацией девелоперских проектов на всех этапах: проектированием, выпуском стройматериалов, транспортными перевозками, строительными работами, реализацией объектов и пр. Важная составляющая бизнеса — производство панелей 75-й серии, производственные мощности — 145 000 кубометров в год.

Холдинг работает в крупных городах Поволжья: Ульяновске,



Жилой дом КПД-1 в Ульяновске.

и «Репино» в Ульяновске. Также холдингу принадлежат 34 000 кв.м коммерческой недвижимости в Ульяновской области. На балансе предприятия находятся восемь участков общей площадью 18 га в Ульяновской и Самарской областях. Из них 14,9 га заняты производствами, еще 3,1 га предназначены для жилья. EVIDTA холдинга за 2014 год — 168,5 млн рублей, за 9 месяцев 2015-го — 73,8 млн.

«Это действующий строительный бизнес более чем с полувековой историей и устойчивым финансовым положением. Холдинг занимает значительную часть строительного рынка Поволжья. Компания предоставляет услуги по возведению жилья, коттеджей, офисных помещений и различных торговых комплексов. На сегодня примерно две трети современных многоэтажных домов в Ульяновске смонтированы из панелей, выпущенных КПД-1», — рассказывает Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

Дата торгов пока не определена.

В ГРУППУ КОМПАНИЙ «КПД-1» ВХОДЯТ:

- ООО «Комбинат панельного домостроения-1»
- ООО «Русские Строительные Материалы»
- ООО «Средневолжская Строительная Компания»
- ООО «СимбирскСтройПроект»
- ООО «Торговый Дом КПД-1»
- ООО «Транспортная Компания КПД-1»
- ООО «Троя»

Новоульяновске, Димитровграде, Сызрани, Тольятти. Сейчас компания присматривается к Самаре, Казани и другим городам в радиусе 300–350 км от Ульяновска.

КПД-1 в настоящее время строит восемь жилых домов в Сызрани, Ульяновске и Новоульяновске общей площадью около 100 000 кв.м. Крупнейшие — жилые комплексы «Заря»

prime location

Юлия МИХЕЕВА

Коммерция под старину

РАД реализует коммерческие помещения в старинном двухэтажном особняке на Большой Садовой ул., 146 в Ростове-на-Дону. Объекты оценены в 35 млн рублей.

НЕЖИЛЫЕ встройки общей площадью 296,3 кв.м расположены на обоих этажах здания и продаются едином лотом: на первом этаже — 149,9 кв.м, на втором — 146,4 кв.м.

Бывший жилой дом 1884 года постройки не числится в перечне памятников культуры, никаких обременений по предлагаемому помещению нет. Все они обеспечены необходимыми коммуникациями, однако требуют капитального ремонта. Окна выходят на улицу. Встройки универсальные и могут быть использованы как под офисы, так и под торговлю.

Большая Садовая улица — один из основных торговых коридоров в Ростове-на-Дону (помимо Буденновского и Ворошиловского проспектов). Аренда контор на магистрали может обойтись в 600–

750 руб./кв.м в месяц, ставки для магазинов варьируются от 1000 до 2600 рублей за «квадрат».

Особняк расположен в оживленном и уважаемом месте. Прямо напротив — конгресс-отель Don-Plaza и Покровский сквер. Через квартал работает крупный деловой и торговый комплекс «Лига Наций». По соседству — музыкальный театр, супермаркет «Магнит» и спортивный «Реал». Поблизости есть остановки общественного транспорта.

КОНТЕКСТ

Кстати, в Ростове-на-Дону есть уникальное здание, выполненное в виде гигантского трактора. Это Драматический театр им. М. Горького. Его проект, разработанный в 1930–1932 гг., вошел в отечественные и зарубежные издания по истории архитектуры, а в музеях Осаки и Лондона представлен в виде макетов как образец самого грандиозного многофункционального театрального здания в стиле конструктивизма.



«Ростов-на-Дону готовится к играм Чемпионата мира по футболу-2018. Город перспективен для

развития бизнеса и сохраняет привлекательность для инвесторов. Компактный особняк в историческом центре интересен своей универсальностью с точки зрения коммерческого использования. Там можно разместить магазины, медицинский центр, камерный бизнес-центр или представительский офис», — рассуждает директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

итоги

Евгения ИВАНОВА

Акционер номер один

Росимущество подвело итоги продажи федеральных пакетов акций предприятий в 2015 году. Почти три четверти результата обеспечили торги Российского аукционного дома.

ПО ИТОГАМ прошлого года Росимущество реализовало 103 пакета акций предприятий на общую сумму 7,3 млрд рублей. При этом РАД, привлеченный к торгам по таким объектам в конце 2014-го, реализовал 35 пакетов на общую сумму 5,3 млрд рублей.

Крупнейшие сделки, заключенные при участии компании: реализация 100% акций Мурманского морского рыбного порта за 1 млрд рублей (коэффициент превышения стартовой цены составил 1,4), 100% акций компании «Авиатехснаб» (за 986 млн) и 25,5% акций Мурманского морского пароходства (за 660 млн).

Центральный аппарат Росимущества нашел новых акционеров для 18 компаний, общая сумма сделок — 1,1 млрд рублей. Территориальные управления Росимущества реализовали 51 пакет акций на 900 млн.

Наибольшее превышение итоговой цены над стартовой на аукционах, где продавались лоты, оцененные от 40 млн рублей, зафиксировано на торгах РАД, центрального аппарата Росимущества и территориального управления в Республике Саха (Якутии). РАД отмечен ведомством и как площадка с превышением стартовой цены не менее чем на 20%.

По информации РАД, общая сумма сделок компании с пакетами акций, принадлежавшими Федерации, превышает 8 млрд рублей. Одна из последних — продажа 100% акций ОАО «Свердловск-автодор», крупнейшего дорожного предприятия Свердловской области. Оно обслуживает все федеральные автомобильные дороги, проходящие по территории области, и более 70% областных и муниципальных автодорог общего пользования. В торгах участвовали два претендента. Победила компания «Гарант» из Екатеринбурга. Цена сделки составила 800,5 млн рублей при начальной стоимости пакета акций в 800 млн. «Свердловск-автодор» удалось реализовать по рыночной цене, несмотря на неблагоприятную ситуацию в дорожной отрасли и убыточность предприятия. Сейчас оно находится в процедуре банкротства, его долг перед Газпромбанком превышает 1 млрд рублей. Компания функционировала исключительно за счет выполнения госзаказа, объемы которого в последнее время снизились на порядок», — комментирует Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

хроника

Неформатный товар

Сбербанк объявил о продаже шести помещений в Петербурге, ранее занятых его отделениями. На торги 31 марта выставлены: 87,7 кв.м на Ивановской ул., 20 (стартовая цена — 13 840 000 рублей), 602,4 кв.м на Таллинской ул., 16 (43 млн), 212,2 кв.м на Пловдивской ул., 9 (15 502 000 рублей), 94,2 кв.м на Большой Пороховской ул., 56 (7 812 000 руб.), 147,1 кв.м на Большеохтинском пр., 6 (11 949 000 рублей) и 299,8 «квадрата» на Приморском пр., 27 (22 491 000 рублей). Встройки предлагаются под магазины и объекты сферы услуг. Торги пройдут в электронной форме на площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

Помещения продают по программе реформирования отделений Сбербанка, запущенной в 2011 году. По всей стране банк реализует недвижимость сберкасс, характеристики которых не соответствуют новым требованиям по локации, площади и пр.

По итогам прошлого года в Петербурге и Ленинградской области проданы помещения 20 отделений на общую сумму 293,3 млн рублей (в 2014-м — 13 помещений на 240,6 млн). Всего по стране в прошлом году реализовано 141 помещение на 1,6 млрд рублей, в 2014-м — 214 встроек общей стоимостью 2,3 млрд.

Инвесторы жгут на берегу



Юго-Западный филиал РАД проведет 28 апреля торги на право аренды участка на берегу Азовского моря, на территории порта Темрюк. Он предназначен для размещения морского терминала.

Потенциальным инвесторам предлагают в долгосрочную аренду 3,1 га в западной части порта у канала Глухой в дельте Кубани. Плата по договору — около 250 000 рублей в год. Правообладатель земли — ОАО «Кубанское речное пароходство». Компания планировала построить здесь комплекс мощностью 2 млн тонн грузов в год, но отказалась от проекта стоимостью \$45 млн. Стартовая цена лота (переуступка права аренды) — 65 млн рублей.

Темрюк — международный порт на Таманском полуострове в Краснодарском крае, открытый для навигации практически круглый год. Через него везут генеральные и наливные грузы (сжиженные углеводородные газы и химические вещества), а также навалочные и насыпные. Грузооборот в прошлом году составил 2,66 млн тонн — на 25% больше, чем в 2014-м.

За залогом — на курорт

На этой неделе пройдут аукционы по продаже прав требования Сбербанка к дочерним структурам концерна «Вант». Договоры обеспечены залогами. Первый — десятиэтажное административное здание общей площадью 6120,8 кв.м на ул. 50-летия Ростсельмаша, 2а в Ростове-на-Дону. Оно оформлено в собственность, а участок под ним размером 1432 кв.м — в аренду. Торги за право требования по этому договору начнутся с отметки 207 млн рублей, цена отсечения (аукцион будет голландским) — 90 млн.

Второй залог — территория 8500 кв.м (оформлена в аренду до 2058 года) и шесть зданий общей площадью более 5000 кв.м на Курортном пр., 31 в Центральном районе Сочи. В основном это заведение общепита, в том числе построенный в стиле советского модернизма ресторан «Каскад». Девелопер собирался возвести здесь многофункциональный комплекс с квартирами, офисами, магазинами, рестораном и аквацентром. Однако после утверждения новых Правил землепользования и застройки проект потерял актуальность. Впрочем, площадка все еще представляет интерес для девелоперов, говорят в Российском аукционном доме (он проводит торги). Стартовая цена лота — 332 млн рублей, цена отсечения — 110 млн.

анонс

Личный заповедник

Российский аукционный дом готовит к продаже виллу в Сочи. Недвижимость на главном отечественном курорте оценена в 250 млн рублей.

ВИЛЛА построена в Хостинском районе. Она стоит в заповедном парке, граничит с Сочинским национальным парком. Поблизости находятся такие достопримечательности, как Агурские водопады, Орлиные скалы, река Агура, башня Ахун, более 20 пещер.

Общая площадь дома — 349 кв.м, участка — 2000 кв.м. Недвижимость оформлена в собственность. Есть бассейн, зона для отдыха, открытая терраса, двухэтажная баня размером 205 кв.м, хозяйственная постройка (244 кв.м). Все здания и оборудование — современные, уточняют в РАД.

Торги должны пройти на этой неделе. Стартовая цена лота — 250 млн рублей.

Элитная недвижимость в Сочи дорожает быстрее, чем жилье эконом- или бизнес-класса, подсчитали аналитики Macion Realty Group. Самые высокие цены зафиксированы как раз в Хостинском районе. Дома здесь покупают как для про-

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА



живания, так и для сдачи в аренду. В обоих случаях интерес представляют именно элитные варианты, уверены в РАД.

«Сочи пока остается главным курортом в стране — как по уровню туристического спроса, так и по комфортности отдыха. Инфраструктура, появившаяся благодаря Олимпиаде, выделяет Сочи из всех курортов Краснодарского края и привлекает состоятельную публику, привыкшую к сервису, как минимум, европейского класса», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Поэтому качественная недвижимость не за-

держивается в листингах. Ее активно приобретают покупатели из Москвы, Сибири, Краснодарского края и других регионов. С учетом подорожавшей валюты рублевые цены даже на самые дорогие объекты все еще относительно приемлемы и сохраняют потенциал для роста».

КОНТЕКСТ

Кстати, Сочи считается одним из самых длинных городов мира. Он вытянулся на 148 км вдоль линии моря. Опережает наш курорт по этому показателю только Мехико: 200 километров побережья.

prime location

Скидки на историю

Объект Нарышкина на углу Невского и Литейного проспектов (Петербург) продадут на торгах 28 апреля. К повторному аукциону собственник снизил цену на 20% — до 390 млн рублей.

ЗДАНИЕ расположено в самом центре Северной столицы, напротив отеля Radisson и одного из старейших в городе ресторанов «Палкин» по адресу: Литей-

ДОСЬЕ

Объект Нарышкина построен в первой трети XIX века, через несколько десятилетий был реконструирован по проекту архитектора Гарольда Боссе. В 1870-е годы здесь жил обер-прокурор Константин Победоносцев. В Первую мировую войну в здании размещался Синодальный лазарет, а в советское время — филиал Музея Октябрьской железной дороги.

ный пр., 62. Его площадь — 5500 кв.м, размер участка под ним — 2700 «квадратов». Торги по историческому объекту организует Российский аукционный дом.

До недавнего времени недвижимость принадлежала московскому СУ-155. Эта компания собиралась открыть здесь бизнес-центр. Однако проект реализован не был, здание перешло к кредиторам. Объект законсервировали.

В нескольких залах на втором этаже фасадного корпуса сохранились отдельные исторические элементы и парадная лестница. Конфигурация объекта такова, что его корпуса образуют два двора.

В дальнейшем стоит действующая котельная, которую можно снести, а потом застроить освободившуюся площадку.

По градплану объект можно приспособить под жилье, гостиницу, деловой центр или торговый комплекс. Возможен и микст: в фасадной части открыть универсам, дворовую использовать под гостиницу или офисы. Первый двор можно перекрыть, а в образовавшемся атриуме разместить ресторанный зону.

Здание пытались продать в конце прошлого года, на торги его выставили за 480 млн рублей. Сейчас стартовая цена снизилась до 390 млн. «Собственник решил привести начальную стоимость в соответствие с текущим состоянием рынка. Она установлена по нижней границе — около 71 000 рублей за квадратный метр. Это привлекательная цена за объект с уникальными характеристиками», — считает Юлия Акимова, заместитель начальника Коммерческого департамента РАД.

регионы

Кухонная утварь

Мебельная компания «Шатура» продает имущественный комплекс в городе Балаково Саратовской области. Оператор торгов — Российский аукционный дом.

НА АУКЦИОН выставлены 100% долей компании, которой принадлежат недвижимость и оборудование фабрики в Саратовской области.

Территория размером 40,4 га находится в 6 км от центра Балаково, на Транспортной ул., 12. Это северо-восточная часть города, зона промышленно-складской застройки. К площадке подведены железнодорожные пути. Единым лотом реализуют производственный комплекс (фабрика

оснащена современным немецким, французским и итальянским оборудованием), склады, административное здание и прочие сооружения инфраструктуры общей площадью почти 200 000 кв.м. ОАО принадлежит Европейской мебельной компании. Завод был закрыт прошлой весной из-за уменьшения числа заказов и падения рентабельности. Его максимальная мощность составляла около 860 000 изделий в год, специализация — производство корпусной ме-

бели и кухонных гарнитуров под брендом «Оливия». Летом собственник объявил, что хочет выручить от продажи 600 млн рублей. Сейчас, с поправкой на кризис, стартовую цену установили в 200 млн.

Точная дата аукциона не назначена, в РАД говорят, что он пройдет в конце II квартала.

КОНТЕКСТ

Город Балаково знаменит Музеем В.И. Чапаева. Здесь народный герой жил с родителями до призыва в армию в 1908 году. А в 2014-м Балаково прославилось тем, что его уроженка Юлия Алипова стала «Мисс Россия». Красавица не только получила два высших образования, но и умеет стрелять.

развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

Могные предместья

Объявлены торги по 11 участкам под строительство жилья во Всеволожском районе Ленинградской области. Высота будущих домов составит от четырех до восьми этажей.

ОБЩАЯ площадь территории — 47 га. Она находится рядом с поселком Щеглово, в 5 км от Всеволожска, около ж/д станции Щеглово. Земля принадлежит компании Constanta Development. Здесь можно возвести почти 230 000 кв.м жилья и торгово-развлекательный комплекс на 25 222 кв.м. Открытые наземные автостоянки займут в общей сложности 59 745 кв.м. Зарезервированы пятна под школу и два детских сада.

К торгам участок разделили на 11 лотов, их размеры варьируются от 1,7 до 3,1 га. Земля полностью готова к застройке: утвержден проект планировки, получены градпланы и техусловия для присоединения инженерных сетей. Начальные цены — от 36,9 млн до 92,8 млн рублей. «Нагрузка получается около 3000 рублей на 1 кв.м продаваемого жилья, это очень приемлемая сумма.



Plus для девелопера — высокая степень готовности документов, это так называемые полные пакеты. Чтобы выйти на площадку, не хватает только разрешения на строительство», — комментирует Юлия Акимова, заместитель начальника Коммерческого департамента Рос-

сийского аукционного дома (компания реализует участки по договору с собственником).

Реализуемая территория граничит с ЖК «Щегловская усадьба» (общая площадь — 80 000 кв.м, планируемый срок ввода в эксплуатацию — 2017 год). Неподалеку строятся комплекс «Традиция», коттеджный поселок «Всеволожский» и ЖК «Азбука», которыми занимаются разные структуры Constanta Development Group. «Всеволожский район сегодня активно застраивается, здесь появляется качественная коммерческая и социальная инфраструктура. Другие важные аргументы для покупателей жилья — близость к городу и хорошая экология. Благодаря этому район уже несколько лет самый популярный в Ленинградской области», — говорит Юлия Акимова.

анонс

Юлия МИХЕЕВА

Выставочный образец

Готовится к продаже административное здание в Пятигорске. В городе не хватает конгрессных площадей, а в этом объекте как раз можно разместить небольшой экспоцентр.

ЗДАНИЕ расположено в Лермонтовском развязе (район 9-й автостанции). Оно стоит на въезде в Пятигорск со стороны поселка Иноземцево, у пересечения района 9-й автостанции и проспекта Калинина. По документам объект построен на 64%, однако на самом деле полностью готов и даже меблирован. Его площадь — почти 5000 кв.м, участка под ним — около 1,5 га. Собственником является Сбербанк России. Здание можно приспособить под учебное заведение, административный комплекс для органов власти или даже больницу. Возможны и более коммерческие варианты: выставочный комплекс или конгресс-холл.

Существует проект, по которому поблизости должен быть построен круп-

ный конгресс-центр: 40 000 кв.м выставочных площадей, отель на 240 номеров уровня четыре-пять «звезд» (потенциальным оператором называли Marriott), концертная площадка и пр. Комплекс должен стать не только лучшим в городе, но и одним из крупнейших во всем Северо-Кавказском федеральном округе. Проект центра стоимостью \$50 млн подготовили консультанты Knight Frank и британская архитектурная компания Duer. Его представили публике в 2011 году, но до воплощения идеи в жизнь дело пока не дошло. А выставочных площадей в регионе по-прежнему не хватает.

По информации Сбербанка, в этот же район планируют перевести автовокзал

из центра Пятигорска. Поэтому городская администрация обещает вложиться в транспортную инфраструктуру.

Дата торгов пока не определена. Проводить их поручено Российскому аукционному дому. Стартовая цена составит порядка 200 млн рублей, полагает директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

КОНТЕКСТ

Кстати, именно в Пятигорске находится легендарное озеро Провал, деньги за билет к которому («чтобы не слишком проваливался») собирал Остап Бендер. Водоем с теплой водой голубого цвета расположен на дне пещеры и является одной из главных городских достопримечательностей.

правила игры

Евгения ИВАНОВА

Онлайн объединяет

Минэкономразвития выпустило приказ, по которому можно совмещать функции организатора торгов и оператора электронной площадки при реализации имущества банкротов. Нововведение позволит повысить эффективность продаж, полагают в Российском аукционном доме.

ПРИКАЗ министерства «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме...» датирован июлем прошлого года. Дата соответствует сроку, к которому его должны были подготовить, объясняют в РАД, но процесс затянулся. На самом деле документ подписан в феврале и вступил в силу на прошлой неделе.

В основном циркуляр посвящен техническим изменениям, но есть принципиальное новшество: возможность совмещать функции организатора торгов и оператора электронной площадки. «Не секрет, что рынок банкротств — «серый». Имущество должников зачастую уходит

по заниженной стоимости. Одна из причин в том, что продажи таких активов уязвимы с точки зрения злоупотреблений и рассекречивания информации», — поясняют в РАД. — В процессе реализации задействованы конкурсный управляющий, который может сам организовывать торги или привлечь профессионального продавца, и электронная площадка. До сих пор это были разные юрлица, и каждый из них мог «играть» в интересах определенного покупателя. Объединение функций сужает круг ответственных, становится очевидно, с кого спрашивать за результат».

Объемы рынка проблемного имущества стремительно растут, к банкротству бизнес-структур прибавилось массовое банкротство кредитных организаций, говорят в РАД. Поэтому внедрение эффективных механизмов продажи активов становится первоочередной задачей.

Стоит отметить, что принятая министерством норма не носит обязательного характера. Кстати переделывать под нее функционал большинства площадок не понадобится: те, кто реализует, например, имущество частных собственников, уже давно приняли необходимые регламенты.

хроника

«Самсон» собирает компанию



Российский аукционный дом назначил на 19 апреля торги по участкам на территории завода «Самсон» в Московском районе Петербурга. Аукционы пройдут по десяти площадкам для строительства жилья и апартаментов.

Участки «Самсона» не используются как промышленные уже более десяти лет. Территория расположена на юге Северной столицы, недалеко от аэропорта Пулково, вдоль Московского шоссе.

Концепция редевелопмента подразумевает возведение на бывшей заводской площадке 540 600 кв.м жилья, 228 000 кв.м гостиниц (включая апартаменты) и 138 500 кв.м коммерческих объектов. Территория нарезана на участки, которые по поручению собственника продает РАД. Их часть уже реализована и застраивается. Так, компания «Лидер» летом 2014-го приобрела здесь пятно площадью 1,8 га и уже начала возводить жилой комплекс «Сириус». В сентябре прошлого года 2,5 га по соседству выкупил архангельский холдинг «Аквилон-Инвест». Компания построит жилой комплекс почти на 90 000 кв.м.

Лагерь для инвесторов

Торги по имущественному комплексу детского лагеря «Думчино» в Орловской области пройдут 1 апреля. Он принадлежит Российским железным дорогам (это бывший лагерь Орловско-Курского отделения Московской железной дороги) и продается как непрофильный актив.

Общая площадь зданий (административный корпус, домики для детей, библиотека, столовая и пр.) — более 3500 кв.м. Они занимают два участка — по совокупности свыше 16 га. Вся недвижимость оформлена в собственность. «Думчино» находится в Орловской области, недалеко от села Малое Думчино, в 10 км от Мценска и в 40 км от Орла. Добраться до него можно по трассе М-2 (Е-105), от трассы — 5 км. Лагерь давно закрыт, последняя смена там отдыхала в 2007 году. Территория, однако, не заброшена и охраняется, постройки в хорошем состоянии.

Стартовая цена — 12,7 млн рублей. Торги пройдут по голландской системе, на понижение. Минимальная планка — 4,5 млн.

Дилера пускают по наклонной

В течение месяца РАД проводит торги посредством публичного предложения по бывшему дилерскому центру компании «БалтАвтоТрейд» в Калининграде. Комплекс общей площадью 4600 кв.м расположен на одной из главных городских магистралей, на Московском пр., 173. Вместе со зданиями (два административно-бытовых корпуса, автомастерские и пр.) продается право аренды участка размером 8600 кв.м. Недвижимость идет в комплекте со всем оборудованием для ремонта и обслуживания транспорта: электрогидравлическими подъемниками, сварочными автоматами, линиями диагностического контроля, компьютером для измерительной системы, стендом для восстановления кузовов, окрасочно-сушильной камерой и пр.

Компания «БалтАвтоТрейд» — бывший дилер BMW в Калининграде, она признана банкротом в 2014 году.

Стартовая цена — 106 млн рублей. Аукцион завершится 30 марта на отметке 74 млн.

Каменный залог

Права требования Сбербанка к ООО «Балтстрой» продадут на аукционе 30 июня. Обеспечением по кредиту служат 100% долей ООО «Щебсервис» и 100% акций ЗАО «Щебсервис плюс». Последняя компания обладает лицензией на добычу доломитов для производства 285 000 кубометров щебня в год на Роговицком месторождении (Ленинградская область).

Кроме того, в залоге находятся два производственных комплекса по изготовлению щебня, доломитовой муки и минерального порошка в Волосовском районе Ленобласти. Общая стоимость заложенного имущества превышает 200 млн рублей, говорят в РАД.

Торги пройдут на электронной площадке РАД lot-online.ru. Начальная цена лота — 450 млн рублей, цена отсечения — 150 млн.

Евгения ИВАНОВА

prime location

Евгения ИВАНОВА

Культурная программа для инвестора

Российский аукционный дом назначил на 30 марта торги по усадьбе Гребнево в Подмоскowie. Исторический комплекс, принадлежавший князьям Голицыным, продают вместе с приусадебным участком площадью почти 50 га. Потенциальным инвесторам памятник федерального значения предлагают под отель, spa- и лечебно-восстановительный центр или административно-коммерческие цели.

ГРЕБНЕВО находится в 21 км от МКАД по Щелковскому шоссе. История усадьбы началась в XVI веке, когда она принадлежала одному из придворных Ивана Грозного. На протяжении веков поместье переходило из рук в руки, тут жили Трубецкие, Голицыны. Именно при Голицыных усадьба приобрела тот вид, в каком ее предстоит реконструировать. В 1845 году княжеская семья продала Гребнево. После этого в разное время здесь размещались винокурный и купоросный заводы, во флигелях работали шелкоткацкие фабрики, которые сменила «фабрика мелкого барашка» купцов Федотовых, где производили искусственный каракуль. В 1913-м усадьбу приобрел врач Федор Гриневский и организовал в ней престижный санаторий. После революции комплекс национализировали и устроили в его стенах санаторий им. Н. Семашко для туберкулезных больных. Потом долгое время здесь располагался Щелковский техникум электровакуумных приборов, затем подсобное хозяйство НИИ «Платан». В конце 1980-х в восточном флигеле работал Историко-культурный центр.

Усадьбу несколько раз реставрировали. Но в 1991 году произошел пожар, практически уничтоживший отреставрированные строения. В 2007-м случился еще один. С 2008-го начались разговоры о восстановлении исторического комплекса, с территории вывезли мусор, но к реставрационным работам так и не приступили.

Через некоторое время Гребнево перешло в собственность Распорядительной дирекции Министерства культуры. В 2014 году в числе семи подмосковных усадеб его решено было передать в частную собственность по программе «Зеленый коридор».

ЗА УСАДЬБОЙ — В КОРИДОР

К аукциону дирекция провела комплексную оценку объектов, собрала информацию о зонах охраны участков, а также подготовила предварительную финансовую модель. По условиям торгов победитель сначала получит усадьбу в пользование на правах арендатора. Пока идут реставрационные работы, собственником останется дирекция, которая вместе с инвестором будет готовить проект. Переход права собственности произойдет только после ввода объекта в эксплуатацию и оформления охранного обязательства (в нем среди прочего пропишут условия доступа к памятнику для общественности). Распорядительная дирекция по программе «Зеленый коридор» обязуется получить все необходимые разрешительные документы «в максимально короткие сроки» и обещает помогать на всех этапах, в том числе при разработке и согласовании проектов реставрации. «Работы должны продлиться не более семи лет.

ДОСЬЕ

В декабре 2014 года РАД на аналогичном аукционе продал усадьбу Болдино. Площадь зданий в составе комплекса — 1200 кв.м, участка — 70 га. Победителем торгов стало ЗАО «Мегапарк» (входит в ГК ASG), предложившее за лот 4,5 млн рублей.

Болдино — родовое имение Татищевых, построено в первой половине XVIII века. Позднее оно принадлежало знаменитому купцу Николаю Феттеру, основателю «Патронного завода Феттер». Во время Великой Отечественной войны Болдино входило в зону боевых действий и сильно пострадало. Инвестору усадьба досталась в разрушенном состоянии. По архивным материалам, исторически усадебный комплекс насчитывал около 30 зданий общей площадью примерно 12 000 кв.м. После реставрации ASG намерен включить Болдино в туристический кластер из десятка своих поместий и объектов других компаний.



Фасад главного здания со стороны пруда.



Парадные ворота на въезде в усадьбу.



Облицовка зданий практически не сохранилась.



Исторические кровли пострадали от пожаров.

Если инвестор справится раньше, значит, объект перейдет в его собственность сразу после подписания акта приемки восстановительно-реставрационных работ», — говорит Мария Ко-

нопицкая, заместитель генерального директора Распорядительной дирекции. Условия оплаты: 20% от общей стоимости усадьбы после подписания договора, остальное — равными частями во время проведения работ, до получения права собственности.

«Зеленый коридор» призван отсечь от аукционов спекулянтов, не заинтересованных в возрождении исторических комплексов. Право собственности, пусть даже и отсроченное, делает проект более привлекательным с финансовой точки зрения, уверены в Минкульте. Кстати, в основном региональные власти сдают такие усадьбы в долгосрочную аренду, прописывая в договорах обязательства инвесторов по реконструкции. Арендная ставка на время рестав-

рации определяется на аукционе, но после ввода в эксплуатацию она пересчитывается по программе «Один рубль за квадратный метр».

ДВОРЦЫ ДЛЯ ТУРИСТОВ

В имущественный состав комплекса Гребнево сегодня входят восемь разрушенных зданий и участок. Это господский дом (дворец) с двумя флигелями, два служебных дома, конный двор, каретный сарай, ворота с оградой. Общая площадь зданий — 4200 кв.м, прилегающего участка — 47,8 га.

Начальная цена лота — 152,4 млн рублей. По данным Минкульта, ремонтно-реставрационные работы стоят около 594 млн. Однако в эту сумму не включены затраты на подготовку площадок, инженерию, благоустройство территории и пр.

В Российском аукционном доме, привлеченном дирекцией к продаже, гребневскую усадьбу предлагают под отель, spa- и лечебно-восстановительный центр или под административно-коммерческие цели. Можно вернуться и к историческому назначению — для проживания, говорит продавец. «Арендаторы могут использовать усадьбу по своему усмотрению, точное функциональное назначение в договоре не прописано», — комментирует генеральный директор РАД Андрей Степаненко. — Но основное направление — рекреационное, поместье идеально подходит для камерных бутиковых отелей. Спрос на них гарантируют не только исторический контекст, но и близость к Москве, а также рост внутреннего туризма. Соотечественники постепенно открывают для себя российские достопримечательности, но мест для отдыха с уровнем сервиса, к которому мы привыкли за последние годы за рубежом, пока мало. На опыте Сочи видно, что с появлением современной инфраструктуры возникает и спрос на нее. Уверен, усадебные отели быстро соберут постояльцев».

Действительно, гостиничная функция сегодня наиболее популярна у инвесторов, занимающихся реставрацией подмосковных усадеб. Первый подобный проект реализует инвестиционная группа компаний ASG из Татарстана. В конце 2013 года она выиграла аукцион по усадьбе Агиных в деревне Талицы Пушкинского района Подмоскowie. Тогда на торгах, которые продолжались несколько дней, стартовая цена поднялась со 159 000 рублей примерно до 2,6 млн. Уже через год инвестор завершил основные работы на объекте, отреставрировав фасады и обустроив интерьеры (в том числе использовал антиквариат из собственной коллекции). По плану ASG, здесь будет работать апартамент-отель на шесть номеров с собственным натуральным хозяйством. Домики для постояльцев откроются в бывших хозяйственных постройках. Чтобы обеспечить доходность проекта, инвестор намерен возвести дополнительные строения за пределами охраняемой территории и сдавать их в аренду. В Пушкино-на-Наре эта же компания планирует открыть отель на 60 номеров, «фишкой» которого станет производство экологически чистых продуктов на животноводческой ферме. «Базэл девелопмент» собирается создать в усадьбе Апраксиных пятизвездочный гостиничный комплекс «Ольгово» на 160 номеров. Все проекты подразумевают комплексную реставрацию исторических ансамблей, приведение в порядок парков, цветников, аллей, водоемов и пр.

«В сегодняшних условиях найти инвестора, а по сути — мецената, который готов вкладываться в возрождение русских усадеб, — большая удача, — признает Елена Гайдай, директор Московского филиала РАД. — Проект требует серьезных долгосрочных инвестиций, его окупаемость — вопрос десятилетий. В то же время историческая аура этих объектов придаст уникальность любому бизнесу, сделает его привлекательным для потенциальных клиентов».