

ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



Байкал как энергетик

В Иркутске состоялся первый Байкальский саммит недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов. Его специально провели в разгар лета, чтобы гости из других регионов могли полюбоваться красотами Байкала. Саммит собрал более 150 представителей строительных, девелоперских, инвестиционных компаний, архитекторов, консультантов и бизнес-аналитиков (стр. 7).

интервью



Михаил ВОЗИАНОВ: «Нам интересны регионы с емкими рынками»

В сентябре в Москве состоится очередной инвестиционный форум PROEstate. В его рамках пройдет съезд Российской гильдии управляющих и девелоперов. На повестке дня — программа работы на год и вступление в должность нового президента сообщества. О том, что произошло в Гильдии с прошлого PROEstate, и о грядущих переменах рассказывает генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» и президент-элект РГУД Михаил Возиянов (стр. 2).

производство

Фуд-корт на высоте



Компания «Атомстройкомплекс» завершила строительство ТЦ «Октябрь» на Уралмаше в Екатеринбурге. Крышу комплекса приспособят под террасу для нескольких ресторанов (стр. 3).

правила игры

Партнерские возможности

Принят закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ», который, по подсчетам Минэкономразвития, позволит реализовать проекты общей стоимостью 1,3 трлн рублей. По этой схеме можно строить объекты туризма, здравоохранения, образования, культуры, спорта и социнфраструктуру (стр. 4).

технологии бизнеса

Финны подружились с гномами

В петербургском комплексе «Охта Молл», который строит финский концерн SRV, появится развлекательный парк «Фэнтези Град». Первый подобный объект в России работает в екатеринбургском «Гринвиче» (стр. 4).

выставка

Заводы хотят остаться

Организаторы промышленной выставки «ИННОПРОМ», проходившей в июле в Екатеринбурге, уделили в этом году необычайно много внимания градостроительным проблемам промышленных центров. Предприятия нуждаются в квалифицированных специалистах, а те — в комфортной жилой и общественной среде (стр. 6).

дела корпоративные

Гостей — на стройку

Общественные пространства почти отсутствуют в российских городах. Представители девелоперских компаний Урала и Сибири посетили стройплощадки Петербурга. Гости интересовало все: от организации производственных и бизнес-процессов до технологии продажи квартир (стр. 7).

радNEWS

«Чемодан» на продажу

На торги Российского аукционного дома выставляются трехзвездочную гостиницу «Карелия» в Красногвардейском районе Петербурга. После продажи нынешний собственник готов арендовать объект на пять лет, взяв на себя все расходы по содержанию здания (стр. 9).



PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

7-9 СЕНТЯБРЯ

Москва,
Конгресс Парк
Radisson Royal Hotel Moscow



Регистрация:
WWW.PROESTATE.RU
+7 (495) 651 61 05

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
КОНФЕРЕНЦИИ «ВЕДОМОСТИ»:



ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИИ:



ПАРТНЕРЫ:



ПАРТНЕР ЗОНЫ
ДЕЛОВОГО ОБЩЕНИЯ:



ПАРТНЕРЫ ДЕЛОВОГО ЗАВТРАКА:



реклама

конкурсы

Пятерка для победителей

Одна из важнейших составляющих деловой программы международного форума PROEstate — многочисленные конкурсы. В этом году девелоперы и управляющие поборются за победу в Green Awards, GOOD Innovations, а также в международных этапах FIABCI Prix d'Excellence и TOBY Awards, а подрастающие таланты — за призы в состязании молодых архитекторов.

Прием заявок на все конкурсы уже завершен. К Green Awards, который в этом году проводится в шестой раз, допущено более 25 проектов от застройщиков из Москвы и регионов, работающих в сегментах жилой, социальной, коммерческой и индустриальной недвижимости: NCC, Radius Group, архитектурно-строительной корпорации «АрхиТэк», Архитектурной мастерской А. Мельниченко «Грандтерьер Атриум», ЗАО «Северная Башня», «Леорса Эйдженси», PPF Real Estate, KASKAD Family, AB Development, RD Group и пр.

«Традиционно больше всего участников, реализующих жилые и коммерческие проекты. Стабильно поступают заявки в номинации «Объекты социальной сферы». Из проектов государственного значения сразу четыре заявлены от «Сколково» (в разных номинациях) — рассказывает Евгений Тесля, заместитель председателя Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития «БЮРО ТЕХНИКИ». Все конкурсные работы эксперты оценят по профессиональному стандарту в области энергоэффективности и экологичности GREEN ZOOM, который был официально презентован на прошломоднем PROEstate. Оргкомитет отмечает рост числа заявок из регионов. Например, на конкурс представлены ЖК «Ясный берег» в Новосибирске (комплексное освоение территории площадью около 40 га), бизнес-центр класса А «Президент» в Екатеринбурге, инновационный детский сад в городе Белоярский (ХМАО-Югра).

В этом году Экспертный совет по инновациям на рынке недвижимости РГУД инициировал конкурс среди проектов Good Innovations. На участие в нем подано более 25 заявок, от компаний Capital Group, АО «Региондевелопмент», ГК «Спектрум», ООО «АКВА СИТИ», Meeting Point, ООО «СтройКомфорт», ООО «Доступное Жилье Новосибирск», BPS International, ООО «Маяк», ООО «Вива Групп INDIGO development» и др. Номинанты представили проекты, в которых применены разные «продвинутое» разработки. Например, во FreeDOM (ООО «Вива Групп INDIGO development») заложена система свободной планировки на основе блоков планировочных модулей. В архпроект «Лица» Capital Group на базе Wi-Fi создана общедомовая сеть, работающая как интеллектуальная система распознавания въезжающих автомобилей, «виртуальный» консьерж и т. п. ГК «Спектрум» представила первый завершенный проект в рамках подготовки объектов транспортной инфраструктуры к ЧМ-2018 — пассажирский терминал международного аэропорта Курумоч в Самаре, спроектированный с применением BIM-технологии.

В национальном этапе всемирного конкурса «Лучший реализованный девелоперский проект-2015» FIABCI Prix d'Excellence участвуют такие компании, как ТЕКТА GROUP, «ЛСР. Недвижимость-Урал», «КамаСтройИнвест», Capital Group, ФСК «Лидер», ГК «Эталон» и пр. «Стройпроект» представил на конкурс крупнейший торгово-развлекательный центр Тюмени и Тюменской области «Кристалл». Компания Rose group выдвинула в номинации «Жилая недвижимость. Высотное строительство» проект «В лесу» в Московской области (1,5 млн кв. м жилья на 77 га с благоустроенным лесным парком, который займет 7 га в самом центре квартала). Компания «Галс-Девелопмент» в номинации «Торговая недвижимость» заявила проект «Центральный Детский Магазин на Лубянке» (торговый центр с десятью бесплатными развлекательными интерактивными зонами, Музеем детства, Шоу динозавров, детским городом профессий «Кидбург», смотровой площадкой и пр.). Девелоперская компания «Сити-XXI век» в номинации «Общественный сектор» представила проект учебного комплекса НИУ «Высшая школа экономики».

Впервые в этом году пройдет российский этап TOBY Awards (The Outstanding Building of the Year), одной из самых престижных и узнаваемых премий на рынке управления недвижимостью. В рамках конкурса оцениваются все аспекты управления зданием: от общественной ориентированности и привлекательности для арендаторов до применения энергоэффективных и «зеленых» технологий в эксплуатации. Проекты российских номинантов будут представлены на международном форуме BOMA Every Building, который пройдет в Вашингтоне в июне следующего года. Участников официально объявят уже на форуме.

Начинающие архитекторы тоже смогут проявить себя в конкурсе. Номинации этого года: «Диалог с водой», «Архитектура обновления», «Пространства интерактивности», «Музеи о прошлом для будущего».

Евгения ИВАНОВА

интервью

Беседовали Евгения ИВАНОВА и Наталья АНДРОПОВА



Михаил ВОЗИАНОВ: «Нам интересны регионы с емкими рынками»

В сентябре в Москве состоится очередной инвестиционный форум PROEstate. В его рамках пройдет съезд Российской гильдии управляющих и девелоперов. На повестке дня — программа работы на предстоящий год и вступление в должность нового президента сообщества. О том, что произошло в Гильдии с прошлого

PROEstate, и о грядущих переменах рассказывает генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» и президент-элект РГУД Михаил Возиянов.

— Михаил Владимирович, сколько компаний входит в Гильдию сегодня?

— Порядка 400 компаний из 40 городов, официальные представительства РГУД есть в десяти регионах. За 2014 год в Гильдию вступили 70 фирм, из них половина — из Екатеринбурга, Нижнего Новгорода, Тюмени и других нестоличных городов. За первое полугодие 2015-го добавились еще 24 компании.

— Есть ли планы расширить географию представительства?

— В сентябре на президиуме будет представлен план регионального развития. В первую очередь нам интересны регионы с емкими рынками недвижимости: южное направление, Сибирь. В основном речь идет о миллионниках, но мы рассматриваем и активно развиваемся города с меньшим населением.

— Представительства функционируют самостоятельно или связаны между собой?

— Они работают автономно, однако у нас как у партнерства есть единая повестка и цели, сводящие эту деятельность воедино. Недавно мы проводили специальную сессию, на которой присутствовали все представительства, обсуждали проблемы и потребности разных городов. В начале года на сайте Гильдии открылся портал, где компании делятся опытом, рассказывают о своих проектах, достижениях и пр. Наша задача состоит в укреплении деловых связей. Часто наши предста-

вители выступают на мероприятиях друг у друга, обмениваются опытом.

— Что сейчас может дать Гильдия регионам?

— Есть большая потребность в обучении, информации, особенно по узкоспециализированным темам, например государственно-частному партнерству. Для решения этих задач мы, в частности, организуем вебинары, которые проводят специалисты из профильных комитетов. Проходят мероприятия формата «ГУД-Диалог», куда мы приглашаем чиновников. Это очень полезные встречи.

— Как повлияла на объединение нынешняя экономическая реальность?

— Тут работают две противоположные тенденции. В сложное время не до общественной нагрузки — нужно заниматься основным бизнесом, выплывать ситуацию и пр. Но с другой стороны, часто получается, что у компаний высвобождается время на развитие, объем деятельности уменьшается. Люди становятся более аккуратными в принятии решений, осторожными, пытаются изучить ситуацию, ищут источники информации. Поэтому интерес к общению в такие времена возрастает.

— Какова сегодня повестка Гильдии?

— Поставленная в прошлом году задача усилить региональное присутствие частично выполнена. Городами много занимались, открыли два новых представительства, выработали план развития. Но потенциал для роста еще большой.

Ставилась также задача структурировать работу комитетов. Мы поменяли нескольких руководителей. Например, возобновил активную деятельность Комитет по офисной недвижимости, сейчас перезапускаем работу Комитета по торговой недвижимости, который готовит рейтинг торговых центров.

Обсуждаем возможность членства в Гильдии физических лиц. Это актуально для оценщиков, консультантов, кадастровых инженеров и пр. Планируем сделать специальный Комитет по членству и этике, который будет рассматривать вопросы приема и исключения компаний, заниматься платежами и т. д.

— Планируются ли структурные изменения в Гильдии?

— Обсуждаемые перемены связаны с необходимостью активизировать работу президиума. В его состав входит много уважаемых людей, которые давно в Гильдии, немало сделали для ее развития, но теперь не очень вовлечены в работу. Мы хотим создать что-то вроде попечительского совета, а в президиуме оставить тех, кто готов к активной деятельности, может часто собираться, ездить по городам, курировать комитеты и пр. А общее расширенное заседание можно проводить раз в год, чтобы обсудить стратегические вопросы.

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

Александр ОЛЬХОВСКИЙ, вице-президент РГУД, вице-президент компании «ВТБ-Девелопмент»:

— За последние два-три года организация существенно окрепла в плане лоббирования интересов профессионального сообщества. Она стала чаще влиять на законодательные инициативы. Среди ее членов — все больше серьезных компаний, которые генерируют здравые идеи в части законодательства. И у самой Гильдии стало больше возможностей, чтобы интегрировать эти идеи в законодательные акты. Гильдия активно участвовала во внесении изменений в Земельный кодекс. Теперь участки под строительство могут выделяться не только на основании конкурса, но и целевым назначением, и это частично ее заслуга. А для рынка это важно, потому что позволяет реализовать социально значимые, необходимые государству проекты по разумной себестоимости. К сожалению, закон об охране памятников, принятый в октябре 2014-го, вышел в крайне неудачной редакции, хотя юристы Гильдии много работали с этим документом. Сейчас мы при участии КГИОП Петербурга инициируем его изменения. Гильдия представляет не интересы отдельных компаний, а консолидированную позицию всех своих членов. Она может и должна эту позицию высказывать, если речь идет о системных вещах, об условиях, которые определяют структуру рынка, будь то законодательство или ресурсы для развития целой отрасли. И хотя взаимопонимание с властью сегодня невелико, мы не зашли в тупик. Нам просто предстоит большая работа.

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»!

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

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.

КОНТАКТЫ:

Редактор «ГУД NEWS» — Евгения Иванова, jivanova@inbox.ru
Специалист по рекламе — Юлия Левитова, (812) 327-2720 (*146) grig@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!

Сентябрьский выпуск «ГУДNews» будет распространяться среди участников форума PROESTATE (7-9 сентября, г. Москва)

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА, Наталья АНДРОПОВА

Фуд-корт на высоте

Компания «Атомстройкомплекс» завершила строительство ТЦ «Октябрь» на «Уралмаше» в Екатеринбурге. Крышу комплекса приспособят под террасу для нескольких ресторанов.



ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС относится к категории районных, площадь коммерческих помещений — всего около 3400 кв.м. Здание трехэтажное (включая один подземный), на первом уровне около 550 кв.м отведено под продуктовый «якорь» — «Пятерочку». Оставшиеся площади первого и минус первого этажей займет торговая галерея. Второй этаж полностью предназначен под общепит, здесь разместятся ре-

стораны «Рататуй», «Бадриджани» и заведение грузинской кухни. Помещения как сдают в аренду, так и продают. Примерно 70% площадей уже реализовано. Арендные ставки не разглашаются.

Выделить «Октябрь» из ряда районных центров должна эксплуатируемая кровля, где расположится летняя терраса ресторанов, работающих в ТЦ. Она займет примерно 500 кв.м и будет открыта для посе-

тителей с мая по сентябрь. Зимой кровлю эксплуатировать не будут.

На объекте заканчиваются отделочные работы, запустить комплекс планируют в сентябре. Летняя терраса заработает только в мае следующего года. В компании не комментируют, во что обошлось создание «ресторанной» кровли. Будет ли возможность разместить столики на крыше дополнительной опцией для арендаторов или им придется доплачивать за нее в теплое время года, собственники здания пока не уточняют. Такое решение компания предлагает впервые, опыт покажет, будет ли оно тиражироваться.

Очевидно, что владельцы новых ТЦ в Екатеринбурге стремятся обеспечить себе конкурентное преимущество. Из 65–70 городских объектов торговой недвижимости, которые можно отнести к качественным, примерно половина — ТЦ районного типа. По данным Уральской палаты недвижимости и компании IDEM, средние арендные ставки для магазинов в торговых галереях составляют в Екатеринбурге 2200–3000 руб./кв.м в месяц. Расценки сильно дифференцированы в зависимости от конкурентоспособности объекта. Между тем уровень вакантных торговых площадей в уральском мегаполисе пока не превышает 2–3%.

проект

Наталья АНДРОПОВА

Инвестор пошел по грибы

Девелоперская компания Cross Development Group объявила о создании агропромышленного парка в Первоуральске (Свердловская область). К 2020 году на территории почти 50 га появится комплекс по тепличному выращиванию, переработке и хранению овощей и грибов. Инвестиции в две первые очереди проекта составят 4,8 млрд рублей.



В СТРОИТЕЛЬСТВО агропромышленного парка «Новоуральский» помимо основного инвестора — Cross Development Group — вложится администрация Новоуральского городского окру-

га. Сколько придется на долю каждого участника проекта, пока неизвестно. Уже подсчитано, что только на строительство сетей и приобретение необходимых энергомошностей уйдет порядка 516 млн рублей.

Объект должен обеспечить региону 600 рабочих мест.

Сейчас у девелопера есть готовый проект, ведется поиск соинвесторов и резидентов. По плану, первая очередь (13 га) будет запущена в ближайше два года. В 2017–2020 гг. будут освоены еще 36 га. Здесь должны появиться научно-исследовательские лаборатории, теплицы, склады, административные и торговые помещения. В перспективе агропарк может расширить территорию до 120 га.

Представители компании говорят, что выбрали это место из-за обеспеченности ресурсами (газом, электричеством и водой) и подъездными пу-

тями. Это позволит сократить срок реализации проекта.

Новоуральск расположен на равном удалении от Екатеринбурга и Нижнего Тагила — крупнейших рынков сбыта Свердловской области. Печено доставки овощей и грибов до потребителей таким образом не превысит 100 км. Сейчас большая часть овощных культур и грибов поставляется в промышленные центры Урала из других регионов России, Европы и стран Юго-Восточной Азии, что не может не отражаться на ценах.

Осенью 2014-го Министерство агропромышленного комплекса и продовольствия Свердловской области заявило, что готово поддерживать субсидиями инвестпроекты по производству и хранению овощей. Например, компания «Главсельхоз» обещает вложить 18 млрд рублей в производство и переработку огурцов, помидоров и зелени по соседству с особой экономической зоной «Титановая долина».

хроника

На одном «Дыхании» со Старком

ФСК «Лидер», работающая в массовом сегменте, презентовала первый в своем портфеле проект премиум-класса — жилой комплекс «Дыхание» на севере Москвы. Для разработки внутреннего дизайна пригласили архитектора и дизайнера Филиппа Старка, руководителя бюро YOO inspired by Starck. Мэтр займется созданием дизайн-проектов для входных групп и разработает четыре варианта отделки: Minimal, Classic, Culture, Nature. В «Дыхании» помимо эксплуатируемой кровли и подземного паркинга для жителей откроются собственная библиотека, ресторан, танцевальная школа и бизнес-зал. Строительство дома началось в этом году и завершится в конце следующего. Стоимость «квадрата» начинается с 211 500 рублей.

Строители разулись

«Уралобувь», один из крупнейших застройщиков в Свердловской области, меняет название. Компания, изначально занимавшаяся строительством промышленных зданий и ведомственного жилья с «социалкой» при обувном предприятии, теперь будет называться «Первостроитель». Сейчас «Уралобувь» специализируется на крупных проектах, в том числе на редевелопменте промышленных территорий. В частности, она заканчивает застройку площадки обувной фабрики в Екатеринбурге и готовит проект освоения территории завода «Каучук» (там же).

Финны взяли «Мегу»

Компания SRV 360 (входит в финский концерн SRV) вышла на рынок Калининграда, заключив пятилетний контракт на управление торгово-офисным центром «Мега» площадью более 100 000 кв.м. Ей поручены property & facility management: предстоит разработать стратегический план и лизинговую концепцию, управлять арендными отношениями (в том числе речь идет о ротации и поиске арендаторов), заниматься операционным управлением и технической эксплуатацией, маркетингом и юридическим сопровождением. «Комплекс был первым современным объектом в Калининградской области, ему, как и любому серьезному проекту с десятилетней историей, необходимы перемены. Начнем с аудита, затем приступим к реконцепции, изменению имиджа, ребрендингу. Основная цель — максимально увеличить доходность», — говорит Татьяна Осипова, генеральный директор SRV 360. До этого времени компания работала только в Москве и Петербурге, в ее портфеле — недвижимость общей площадью более 400 000 кв.м.

«Южный» поумнеет

Петербургская компания «СТАРТ Девелопмент» (разрабатывает проект комплексного освоения «Южный» на 134 000 жителей) и корпорация IBM объявили о научно-техническом сотрудничестве в рамках концепции «Разумный город». Использование интеллектуальных технологий для управления городским хозяйством повышает качество среды, а также стимулирует устойчивое развитие, экономическую эффективность и инвестиционную привлекательность города, говорится в сообщении девелопера. Один из возможных проектов — инновационная система управления водными ресурсами. Помимо этого IBM, возможно, примет участие в создании и развитии «Иннограда науки и технологий», который заявлен в составе «Южного».

АЕСОМ пришел первым

Компания АЕСОМ выиграла конкурс на разработку мастер-плана жилого района «Порт-Петровский» (бывшего «Каспий-сити») на территории закрывшегося махачкалинского ипподрома. Проект застройки 50 га рядом с Каспийским морем предусматривает возведение 600 000 кв.м жилья эконом-, комфорт- и бизнес-класса, гостиниц (уровня 4 и 5 звезд), торгово-общественных центров с магазинами и ресторанами, четырех детских садов, двух школ и двух спортивных комплексов. Глава Дагестана Рамазан Абдулатипов при подведении итогов рекомендовал уделить особое внимание внешнему виду зданий: «Архитектура должна быть близкой к образу наших гор. Возможно, стоит использовать стиль террасных домов, соорудить традиционные квадратные башни, чтобы комплекс отличался национальным колоритом». Работы на объекте планируется начать в 2016 году.

Весар окольцевали



Управляющая компания NAI Весар заключила договор о комплексном техническом обслуживании инженерных систем и оборудования в пятизвездочной гостинице «Золотое кольцо». Здание площадью более 30 000 кв.м находится на Смоленской ул., 5, в самом центре Москвы, напротив Министерства внутренних дел и рядом с международным выставочным комплексом «Экспоцентр». В отеле работают 293 номера различных категорий. Контракт подписан на четыре года.

Евгения ИВАНОВА



8 сентября 2015

Москва, форум PROEstate

**XIII Съезд
НП «Российской гильдии
управляющих и девелоперов»**

Приезжай сам или направь делегата!

реклама

правила игры

Партнерские возможности



Один из первых в стране проектов, реализованных по схеме государственно-частного партнерства, — аэропорт Пулково.

Принят закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ», который, по подсчетам Минэкономразвития, позволит реализовать проекты общей стоимостью 1,3 трлн рублей. По этой схеме можно строить объекты туризма, здравоохранения, образования, культуры, спорта и социальную инфраструктуру.

Для бизнеса этот закон важен прежде всего тем, что государство признало ГЧП инструментом привлечения инвестиций в инфраструктуру и обозначило его как важный приоритет государственной политики, объясняет Денис Качкин, управляющий партнер, руководитель практики по инфраструктуре и ГЧП компании «Качкин и Партнеры»: «Долгое время ГЧП рассматривали как нечто непонятное, далекое, как остров Русский. Пионером в этой сфере стал Петербург. Благодаря ГЧП существуют реконструированный аэропорт Пулково, ЗСД, школы и детсады в Славянке. Затем Федерация создала ГК «Автодор», появились первые платные дороги. Сегодня слова «концессия», «ГЧП» уже воспринимаются вполне естественно и даже буднично. Государство свыклось с мыслью, что для эффективного управления публичной инфраструктурой необходимы не только внешние инвестиции, но и компетенции бизнеса».

До принятия закона о ГЧП в России уже некоторое время действовал закон «О концессионных соглашениях». Ключевое отличие нового документа — возможность приобретения частным партнером права собственности на объект соглашения. Оно позволяет оформить залог и теоретически привлечь средства на более выгодных условиях. Однако не стоит забывать, что ГЧП — это прежде всего проектное финансирование, говорит Денис Качкин. «Ипотека выполняет здесь факультативную роль. Инфраструктура — это актив с весьма сомнительной ликвидностью, — поясняет он. — У закона есть существенные недостатки в части регулирования залоговых отношений, которые, надеюсь, будут устранены уже в этом году».

В законе прописана возможность частной инициативы, то есть процедура, по которой любой инвестор может запустить проект ГЧП. Для этого он должен подготовить заявку (по установленным требованиям), содержащую среди прочего описание ключевых рисков, оценку возможного дохода сторон от реализации проекта, информацию о прогнозируемом объеме финансирования — как бюджетного, так и частного, а также планируемый срок погашения кредитов и займов (если они предусмотрены). Кроме того, инициатор ГЧП представляет проект соглашения. Публичный партнер обязан рассмотреть предложение в течение 90 дней и либо направить его в уполномоченный орган, либо принять мотивированное решение об отказе. Если проект прошел первый этап, проводится оценка его финансовой и социально-экономической эффективности, определяются его преимущества (по методике, которую еще предстоит разработать Правительству РФ). На все это должно уйти не больше полугодия. Если проект одобрен, информация о нем размещается на официальном сайте в течение 45 дней. При отсутствии альтернативных заявок соглашение заключается с инициатором проекта, а если есть конкуренция, проводится конкурс.

Перечень возможных объектов соглашения органичен списком из пятнадцати разновидностей инфраструктуры. «Из списка принципиально исключили объекты тепло- и водоснабжения, которые могут представлять определенный интерес, однако их эксплуатируют с использованием концессионной модели», — говорит г-н Качкин.

Сегодня, по данным Центра развития ГЧП, такие проекты наиболее распространены в Петербурге, Татарстане, Москве, Ленинградской, Новосибирской и Нижегородской областях. В первую десятку регионов также входят Самарская, Свердловская, Московская и Воронежская области. Всего в стране в стадии реализации находится 586 проектов ГЧП: 194 — в области коммунального хозяйства, 165 — в социальной сфере, 64 — в транспортной и 163 — в энергетической.

Евгения ИВАНОВА

производство

Наталья АНДРОПОВА

Панель республиканского значения

В Казани после модернизации запустили Казанский ДСК, принадлежащий ГК «АК БАРС Девелопмент». Мощность завода крупнопанельного домостроения увеличилась втрое — с 50 000 кв.м до 150 000 кв.м жилья в год.



КАЗАНСКИЙ ДСК создан на производственной базе завода КПД-3, выпускавшего железобетонные изделия для жилых домов с 1977 года. Модернизацию его мощностей группа «АК БАРС» начала в 2012-м. Объем вложений оценивается в 1,5 млрд рублей. Инвестор рассчитывает за счет этого проекта вдвое сократить сроки строительства массового жилья, снизить тем самым его себестоимость, и увеличить конкурентоспособность продукции. Новое оборудование позволяет

применять в крупнопанельном домостроении цветной бетон, стеклопластиковую арматуру и другие современные материалы, добиваться разнообразия фасадных решений. В перспективе мощности предприятия могут вырасти до 250 000 кв.м в год. «ДСК полностью преобразился, — подчеркнул на открытии завода вр. и.о. президента Республики Татарстан Рустам Минниханов. — Здесь самое современное оборудование, и мы уже видели проекты микрорайонов, которые будут построены с применением его продукции не только в Казани, но и в других городах и населенных пунктах».

Группа «АК БАРС Девелопмент» занимает одну из ведущих позиций на рынке жилищного строительства в Татарстане, осуществляя полный инвестиционный цикл — от разработки концепции до ввода объектов в эксплуатацию и управления ими. В ее портфеле — более 3,5 млн кв.м недвижимости. В стадии строительства находится еще 400 000 кв.м, включая вторую очередь проекта «Седьмое

небо», подразумевающего комплексное освоение территории 198 га. Так что загрузка комбината на ближайшее время обеспечена.

Дальше многое будет зависеть от политики руководства республики в области массового строительства. Сегодня в Татарстане действуют четыре комбината крупнопанельного домостроения. Их совокупная мощность составляет около 700 000 кв.м жилья в год. Однако реальная загрузка не превышает 45% — 322 000 кв.м. «Спрос на такое жилье существенно зависит от объема госзаказа», — отмечает замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ республики Алмаз Ахметшин. При этом себестоимость квадратного метра в «панельках» на 10–20% ниже, чем в домах, возведенных по другим технологиям. Власти рассчитывают, что к 2030-му за счет жилищных госпрограмм доля современной панели в Татарстане увеличится в структуре ввода с 11 почти до 40%, подвинув кирпичное домостроение с 60 до 50%, а монолитно-каркасное — с 15 до 11%. «Этому будут способствовать модернизация, запуск новых заводов КПД и, как следствие, улучшение качества панельных домов по всем параметрам», — говорит г-н Ахметшин.

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

Финны подружились с гномами

В петербургском комплексе «Охта Молл», который строит финский концерн SRV, появится развлекательный парк «Фантази Град». Первый подобный объект в России работает в екатеринбургском «Гринвиче».



«Фантази Град» в ТРК «Гринвич» (Екатеринбург).

КОМПАНИЯ «Карнавал» арендовала 2200 кв.м в ТРК «Охта Молл», открытие которого на-

сети «Дочки-сыночки», оставшиеся пойдут под развлекательную зону.

Оператор входит в состав подмосковной компании «Галлактика», которая в прошлом году открыла в крупнейшем в Екатеринбурге ТРК «Гринвич» развлекательный парк «Фантази Град».

«Фантази Град» — это средневековый город с волшебником, драконом, эльфами и гномами. В нем есть собственный ресторан. Здесь регулярно проходят тематические праздники: Турнир лучников, Королевский бал и пр. Весной оператор объявил о летнем лагере для школьников — шесть смен по десять дней. Ребята проводят в парке время до вечера, а ночуют

дома. «Фантази Град» создан по образу проекта KidZania в «Дубай Молле». Дети могут учиться, развлекаясь: получить профессию, построить карьеру», — говорит Игорь Заводовский, соучредитель «Общества Малышева 73» (компания-девелопера ТРК «Гринвич»).

Открывая второе заведение в Петербурге, «Карнавал» надеется сделать парк сетевым.

«Охта Молл» строится в рамках крупного комплексного проекта «Охта Сити» общей площадью 450 000 кв.м. Сам ТРК займет 148 000 кв.м. В числе его будущих арендаторов помимо «Карнавала» — магазины «Лента», H&M, Decathlon, «Рив Гош», кондитерская «Буше» и другие. «Формирование зоны развлечений не завершено. У нас появятся и другие не менее интересные операторы», — уверяет Андерс Лильенстолпе, заместитель регионального директора концерна SRV в России.



ГИЛЬДИЯ
В ДЕТАЛЯХ

НОВЫЙ
КАТАЛОГ



Каталог компаний Гильдии ←
Представительства в регионах ←
Аналитика региональных рынков недвижимости ←

Получить издание можно в Гильдии:
+7 (812) 334-65-95; E-mail: assist@rgud.ru

опрос

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

Производственная необходимость

Российская гильдия управляющих и девелоперов впервые открыла собственный стенд на международной промышленной выставке «ИННОПРОМ -2015» в Екатеринбурге. Он стал местом для общения делегации РГУД и региональных компаний, которые входят в Гильдию. РГУД также провела дискуссию в рамках форума «Технологии для городов», который организовали фирма «Формика» и Smart City Expo World Congress. Мы спросили представителей компаний — членов РГУД об их впечатлениях от выставки и ее деловой программы, а также о том, стоит ли и дальше развивать сотрудничество с оргкомитетом «ИННОПРОМа».



Андрей БРИЛЬ, полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге, председатель совета директоров «Корин Холдинга»:

— В дискуссии, которую мы провели, могу отметить высокий уровень спикеров. Все они отлично понимают специфику развития технопарков и промышленных парков (ИП) у нас в стране, потому что реально занимаются этими проектами. Более того, у них было время, чтобы обдумать и систематизировать сделанное. Проблема сложная и большая. Но нам, как мне кажется, удалось ответить на принципиальные вопросы: каков оптимальный состав участников в успешном проекте ИП (с точки зрения его финансирования, девелопмента, административных процедур), какие варианты финансирования сегодня возможны, наконец, какова плотность конкурентной среды и кто лидирует в отрасли. Все более или менее получилось: и обмен мнениями, и обмен контактами в кулуарах.

Аудитория, на которую мы рассчитывали, — частные девелоперы, планирующие создавать промышленные парки, и представители региональных и городских администраций, думающие о реиндустриализации своих городов и регионов. Что неизбежно связано с созданием новой инфраструктуры для современного промышленного производства. Исходя из этого мы и строили свою концепцию. К сожалению, сегодня непросто найти и собрать тех, кто намерен открывать новое производство в ИП. Правда, за день до нашего «круглого стола» состоялась дискуссия о привлечении в промышленные парки иностранных инвесторов.

Организаторы выставки смогли задать нужный вектор — обсудить технологические аспекты градостроительства, не уходя в проблемы урбанистики. Акцент был сделан на цифровые технологии, возможности smart-сити и т. д. У нас есть соглашение с компанией «Формика» о совместной работе, и мы уже думаем о содержании деловой программы форума на следующий год.



Владимир ВИШНЕВСКИЙ, управляющий директор компании «ВТБ Капитал Управление активами» (Петербург):

— Выставка оказалась весьма познавательной. Порадовал сам факт мероприятия такого уровня в Екатеринбурге. Я сравнивал с «Российским промышленником», проходящим в Петербурге. Честно говоря, он сильно проигрывает «ИННОПРОМу». На Урале все более масштабно, мощный состав участников, хорошая организация.

Что касается нашего «круглого стола», я был немного разочарован отсутствием диалога между промышленниками и девелоперами от индустрии. Тех, кого волнует, куда «посадить» свое новое производство, в зале не было, или я не почувствовал их активного интереса к теме. Коллег мы уже зна-

ем достаточно хорошо, встречаемся с ними нередко. Хотелось пообщаться с теми, для кого работаем, получить живую обратную связь, свежие контакты. Может быть, их отсутствие было связано с высокой интенсивностью программы: на третий день не у всех хватило сил. Впрочем, участие в мероприятиях такого уровня полезно, скорее, с точки зрения имиджа. Практическую отдачу в виде звонков от потенциальных резидентов дают деловые встречи B2B с более узкой, сфокусированной на конкретной проблеме аудиторией. Но РГУД надо развивать сотрудничество с выставкой «ИННОПРОМ» (возможно, стоило бы побороться за более выигрышное время в программе) и обязательно участвовать в Петербургском международном экономическом форуме. Это не только хорошее продвижение, но и уйма возможностей для общения с представителями отрасли из других стран, туда можно звать настоящих звезд от девелопмента.



Максим СОБОЛЕВ, директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

— «ИННОПРОМ» привлекает сотни промышленных компаний. Это целевая аудитория для проекта ЮИТ — индустриального парка Greenstate в Ленинградской области. Мы познакомились с несколькими международными компаниями, в том числе китайскими, которые выразили заинтересованность в дальнейшем диалоге. Обширная деловая программа форума также способствовала установлению новых бизнес-контактов. Надеемся, что Гильдия управляющих и девелоперов продолжит сотрудничать с выставкой, будет развивать новые форматы общения. Актуальных и интересных тем для обсуждения представителями девелоперского бизнеса и производственными компаниями достаточно.



Айрат ГИЗЗАТУЛЛИН, генеральный директор компании «Тасма: активы и управление» (Республика Татарстан):

— В этом году «ИННОПРОМ» оказался еще более насыщенным по составу участников, чем в 2014-м. На стендах российских компаний нового было не так много, это, скорее, выставка достижений, отчасти повторилась проекты, которые экспонировались в прошлом году. Зато очень мощно выглядела экспозиция Китая. То есть выставка развивается в том числе за счет участников, приглашенных из-за рубежа.

Я не рассчитывал встретиться в Екатеринбурге с потенциальными резидентами, потому что наши основные клиенты — предприятия малого и среднего бизнеса. В выставках уровня «ИННОПРОМ» они почти не участвуют, здесь присутствует крупная промышленность.

Что касается «круглого стола», посвященного индустри-

альным паркам, все основные игроки рынка присутствовали, и поэтому дискуссия получилась интересной. Мы продолжаем убеждать профессиональное сообщество в преимуществах и хороших перспективах индустриальных парков brown field. Идея таких парков трудно приживается на российской почве, хотя работает хорошо, и мы это доказали. Потенциал браунфилдов не раскрыт пока. Думаю, это связано, во-первых, с тем, что индустриальная недвижимость низкомаржинальна, профессионалы девелоперского рынка охотнее занимаются более доходными сегментами. А во-вторых, с тем, что менеджеры промышленных предприятий не готовы размещать на своей территории много сторонних производств. Что ж, значит, не все так плохо в нашей промышленности. Потому что, когда становится совсем плохо, все больше собственников и руководителей склоняется к выделению и размежеванию части территории, сокращению и оптимизации производственных площадей, чтобы в освободившихся помещениях развивались другие индустриальные проекты. К счастью для нас, руководители предприятий не хотят заниматься этим увлекательным делом самостоятельно и приглашают профессиональных управляющих.

Мнение зарубежных резидентов о возможностях российских парков прозвучало на сессии, посвященной привлечению иностранных инвестиций. Услышать его было особенно важно в нынешних экономических условиях. Сейчас как никогда актуальна информация о намерениях, опыте сотрудничества, по вопросам, которые беспокоят наших иностранных партнеров.

«ИННОПРОМ» интересен в первую очередь лоббистскими возможностями, на него обращают внимание государственные органы. Участие РГУД необходимо, потому что это рупор рынка недвижимости. Пусть это не дает прямых выгод, но сюда приезжают наши потенциальные партнеры, причем не только из сферы промышленности, обсуждается движение капитала, развитие новых территорий, общая экономическая политика.



Николай ПАШКОВ, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:

— В целом выставка получилось весьма интересной. Разумеется, в первую очередь она полезна производственным компаниям. Для меня наиболее актуальной и продуктивной по дальнейшим контактам оказалась дискуссия, посвященная индустриальным паркам.

Для развития ИП современного уровня на базе существующих промышленных площадок есть много препятствий. Собственники ограничены в инвестиционных возможностях, не могут самостоятельно преобразить участок и здания с высокой степенью износа в современный индустриальный парк или видят более привлекательные альтернативы развития своей территории. Есть и объективные сложности с приспособлением старых производственных объектов к современным требованиям: слишком частый шаг колонн, чрезмерный объем помещения, удорожающий эксплуатацию, охранные ограничения, затрудняющие приспособление здания для новых целей.

Между тем многие давно существующие промышленные предприятия расположены близко к центру города, недалеко от сложившихся жилых или деловых зон. А спрос на готовые производственные помещения небольшой площади так велик, что арендаторы согласны сами инвестировать в их ремонт. Собственник, предоставивший помещения на льготных условиях, через три-четыре года получит обновленную и заполненную арендаторами площадку. Такой опыт создания ИП браунфилд у нас есть, он успешен, его нужно распространять, в том числе путем общения с собственниками крупных индустриальных площадок.



Владимир КРИЦКИЙ, управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость — Урал»:

— Я поддерживаю любые инициативы, связанные с обсуждением узкоспециализированных вопросов с представителями профессионального сообщества. Это дает возможность увидеть цельную картину отрасли — не только то, что происходит в пределах родного города, но и отследить опыт других мегаполисов и даже стран, перенять его и поделиться знаниями. «ИННОПРОМ» — масштабное мероприятие, которое уже не в первый раз принимает Екатеринбург. С каждым годом уровень организации растет, появляются интересные темы и площадки, рождаются новые идеи и предложения.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОРТАЛ

«Недвижимость России» — это тематический портал, с качественной, максимально полной и объективной информацией о состоянии региональных рынков недвижимости. Это новая бизнес-площадка для профессиональных участников отрасли и пользователей интернет пространства, интересующихся вопросами недвижимости и строительства.

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

STRANAESTATE .RU



ПРИГЛАШАЕМ к сотрудничеству членов Российской Гильдии управляющих и девелоперов!

Присылайте новости вашей компании, информацию о проектах и интересных подходах в их продвижении

Тел.: (812) 575-35-41 e-mail: NR@np-inform.ru

НОВОСТИ

ВЛАСТЬ И РЫНОК

ОБЗОРЫ И АНАЛИТИКА

ПРОЕКТЫ И КОМПАНИИ

ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕСА

ТОП ПРОЕКТЫ

ИНТЕРВЬЮ

АФИША МЕРОПРИЯТИЙ

РЕГИОНЫ

ВЫСТАВКА

Наталья АНДРОПОВА

Заводы хотят остаться

Организаторы промышленной выставки «Иннопром», проходившей в июле в Екатеринбурге, уделили в этом году необычайно много внимания градостроительным проблемам промышленных центров. Предприятия нуждаются в квалифицированных специалистах, а те — в комфортной жилой и общественной среде.



ВЫСТАВКА «ИННОПРОМ» проводится ежегодно с 2010-го. В 2014-м она стала международной. В 2015-м приняла более 600 компаний и 150 делегаций из 70 стран. Страной — партнером выставки стал Китай, главной темой — производственная эффективность. В работе главной пленарной сессии участвовал премьер-министр РФ Дмитрий Медведев. По данным Российского союза промышленников и предпринимателей, сумма заключенных на «ИННОПРОМЕ» контрактов превысила 10 млрд рублей.

Понять, где будет развиваться российская промышленность, как она встроится в планировочную структуру современных городов, откуда будет черпать квалифицированные кадры, не менее важно, чем найти источники финансов для модернизации производства. Региональные и городские администрации хотят сохранить действующие заводы и фабрики и запустить новые. Но образованных и экономически активных людей часто не устраивает качество жизни и рабочих мест в промышленных центрах России (не говоря уже о моногородах). Понимая это, организатор «ИННОПРОМа» компания «Формика» третий год подряд включает в деловую программу выставки конференцию «Технологии для городов». В этом году ее активной участницей стала Российская гильдия управляющих и девелоперов, организовавшая совместно с изданием «Деловой квартал» дискуссию «Индустриальные проекты. Строить новое или реконструировать старое?», модератором которой выступил полномочный представитель Гильдии в Екатеринбурге Андрей Бриль.

«ЗЕЛЕНЫЕ» ПРОТИВ «КОРИЧНЕВЫХ»

Вопрос о том, где лучше строить заводы, оказался весьма спорным. Управляющий директор «ВТБ Капитал Управление активами» (Санкт-Петербург) Владимир Вишневецкий считает, что индустриальные парки должны быть включены в городскую ткань. ИП — не только шанс для предприятий обновить технологию, избавившись от издержек, связанных с изношенными зданиями, сетями и оборудованием. Это точка роста для человеческого капитала, канал для импорта новых технологий, современной культуры производства, поскольку «якорными» резидентами ИП обычно становятся крупные международные компании.

Управляющий директор «Группы компаний ЛСР» в Уральском регионе Климент Фалалеев считает, что ИП удобны для входа новых производств на рынок. Чтобы получать все виды ресурсов самостоятельно, им придется потратить огромные суммы и немало времени. Однако и старым предприятиям такая площадка может пригодиться, если они не хотят подобно «Уралмашу» содержать несколько сотен

гектаров дорогой городской земли, совершенно не нужной в современном производстве.

Проблема с «имплантацией» индустриальных парков состоит в том, что они находятся, как правило, за чертой города. «Индустриальный парк типа гринфилд обычно удален от города на 20–30 км, — делится опытом Айрат Гизатуллин, генеральный директор компании «Тасма: активы и управление» (Татарстан). — Когда парк заполнен, резиденты запустили производство, начинается головная боль — как доставлять людей на работу. А девелопер свои вопросы уже решил и не хочет выполнять функции муниципалитета».

Айрат Гизатуллин — стойкий сторонник развития промышленных территорий браунфилд. По его оценкам, из 120 индустриальных парков в РФ всего 33 развиваются на старых промплощадках. «Сегмент браунфилд недооценен, — говорит он. — Хотя там почти всегда достаточно ресурсов, чтобы разместить новые производства. Примерно 30% обычной заводской территории свободно или занято аварийными постройками под снос, еще на 40% находятся здания, которые есть смысл реконструировать, оставшиеся 30% нужны под проезды, парковки, ТП. Если базовое предприятие действует, лучше оживить площадку, не меняя ее назначения. К «якорному» производству добавляются многочисленные малые и средние. У них не возникает проблем с доставкой персонала, со служебным жильем, социальной инфраструктурой. Темп развития такой площадки значительно выше. Браунфилд в состоянии объединить и новое строительство, и реконструкцию. Причем затраты окажутся ниже, чем при освоении площадки с нуля, поскольку инженерные сети уже есть. Они, конечно, не в идеальном состоянии, но обеспечивают достаточно быстрый старт проектов».

«Якорем» для такой территории может стать поставщик сырья или крупнейший потребитель продукции других резидентов. Однако наличие «якоря» не обязательно. Например, в парке «Химград», которым управляет «Тасма: активы и управление», его нет. Есть идея — переработка полимеров. Резиденты парка перерабатывают продукцию «Казаньоргсинтеза» и «Нижнекамскнефтехима», покупая ее на свободном рынке.

Впрочем, считает г-н Гизатуллин, каждый такой проект индивидуален и тиражированию не подлежит. Объединяет их то, что без государственной поддержки их экономика пока не сходится.

Андрей Бриль, полномочный представитель РГД в Екатеринбурге, председатель совета директоров «Корин Холдинг», уточнил, что самые успешные индустриальные парки все же образуются вокруг «якорных» резидентов, у которых нередко есть хороший лоббист-

ский потенциал. Для Титановой долины это корпорация «ВСМПО-АВИСМА», для ИП «Богословский» — «РУСАЛ».

Что касается государственной поддержки, она в равной мере нужна всем производствам, независимо от того, по какой схеме они запускаются — гринфилд или браунфилд. «Создание индустриальных парков возможно только на условиях частно-государственного партнерства. Обязательное условие для открытия производства — налоговые каникулы», — утверждает Виктор Киселев, генеральный директор «РСГ-Академическое». Компания работает в Екатеринбурге над жилым районом «Академический» с площадкой под инновационные производства и сейчас занята переговорами с будущими резидентами.

Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Лентек», считает, что администрации регионов могут повлиять на монополистов, побуждая их инвестировать в инфраструктуру для промышленности. Сейчас инженерная подготовка индустриального парка стоит, по словам г-на Соболева, «космических денег» — около \$80 на 1 кв.м. «Проектное финансирование мертво», — говорит он. — В этих условиях было бы справедливо переложить часть затрат на сетевые компании и монополистов, они ведь тоже будущие выгодоприобретатели».

Раймонд Фадель, региональный директор «AECOM Россия», напомнил, что ради экономии времени и средств при реализации промышленных проектов не стоит пренебрегать возможностями, которые заложены в современных технологиях, в частности, в BIM-проектировании. «В промышленных зданиях основную сложность представляет инженерная и технологическая «начинка», ошибки в проектировании стоят дорого. Программная платформа «Ревит» и BIM-технологии снимают конфликты при проектировании инженерных систем, экономя заказчику до 40% времени и помогая раньше вернуть инвестиции».

Редевелопмент промышленных площадок под жилую застройку не всегда способствует украшению городов. «Интеграции бывших промплощадок в городскую среду мешают не только трудности с выносом предприятий и сменой категории земель, — поясняет Александр Матофаев, генеральный директор Aleka Group. — На освобожденных площадках застройщики ведут проектирование в «лоб» исходя исключительно из будущей маржи. Они специализируются на определенном виде продукции, чаще всего это жилье, и их компетенции недостаточно, чтобы комплексно посмотреть на территорию».

Весьма распространен подход, когда государство выставляет на продажу участки федеральных предприятий, прекративших свое существование. Торги включают механизм «кто больше даст» — не правильный с градостроительной точки зрения. По мнению девелоперов, лучше делать так, как правительство Москвы: продавать территории с уже утвержденным проектом планировки.

«ЛОВУШКИ» ДЛЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА

Как остановить отток из небольших городов перспективных кадров и просто креативных людей, составляющих активную часть населения, обсуждали на «круглых столах», посвященных новым технологиям проектирования городской среды и формированию общественных пространств. Руководитель ГК «DTGroup Развитие территорий» Марина Сухановская отметила, что нужна новая методология для проектирования городов и поселков вдоль будущего газопровода «Сила Сибири». Она напомнила о социальных и инфраструктурных проблемах, с которыми столкнулся ХМАО, когда за 10–15 лет население в городах нефтяников и газовиков удвоилось.

Идеальной модели создания и развития промышленного города в России нет. Опыт японской компании Panasonic, создавшей по собственным технологиям «умный» город на месте завода по производству мобильных телефонов, представляется в российских условиях несколько умозрительным. Более конкретна работа Первоуральского новотрубного завода по изменению качества жизни в пригороде Екатеринбурга, построенном в 1930-е годы. Хотя городок рано или поздно будет поглощен мегаполисом, владельцы завода надеются, что он станет не просто «спальным» районом, а инновационным кластером — с инженерно-внедренческим центром, техническим вузом, бизнес-инкубатором и индустриальным парком для новых производств. Поэтому и строят здесь культурный центр с музеем, библиотекой, демонстрационной научной лабораторией. Изменив интеллектуальную среду, инициаторы проекта надеются со временем трансформировать и всю систему жизнеобеспечения города так, что людям захочется здесь жить.

Совершенно новая тема для промышленных городов — создание общественных пространств. По мнению архитектора Свердловской области Владимира Вениаминова, общей проблемой остается то, что реки, озера и зеленые массивы не используются как элементы планировочной структуры городов. Градостроители пока не научились создавать пешеходные зоны и набережные, т.е. общественные пространства современного типа — не для демонстраций или парадов. Екатеринбург — не исключение. Хотя в маленьких городках Свердловской области можно встретить обнадёживающие примеры, реализованные как раз на деньги промышленных предприятий. Так, в Верхней Пышме силами администрации и Уральской горно-металлургической компании на месте запущенных садов и ветхих построек формируется городская площадь с музеем, камерным театром и бассейном. Еще на стадии реализации проект уже пользуется популярностью.

По словам генерального директора «Knight Frank Санкт-Петербург» Николая Пашкова, в ближайшие два-три года властям в промышленных городах-миллионниках придется исследовать потребности и запросы жителей, чтобы трансформировать монотонную застройку, порожденную жестким функциональным делением пространства на промышленное и жилое.



4 сентября 2015
Отель Azimut, Нижний Новгород

Конференция
Нестандартные решения
для торговой недвижимости

Практические кейсы
для девелоперов и управляющих ТЦ



















8800775-87-13

www.idem-nn.ru



событие

Наталья АНДРОПОВА

Байкал как энергетик

В Иркутске состоялся первый Байкальский саммит недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов. Его специально провели в разгар лета, чтобы девелоперы из других регионов могли полюбоваться красотами Байкала. Саммит собрал более 150 представителей строительных, девелоперских, инвестиционных компаний, архитекторов, консультантов и бизнес-аналитиков.

ПАРТНЕРАМИ мероприятия выступили ГК «Актив», ОАО «Сибавиастрой», ООО «Регион», ООО «Гранд-Строй», ЗАО «Восток Центр Иркутск». Организаторы поставили перед собой задачу сформировать новую площадку для общения. Кроме того, напомнил полномочный представитель РГУД в регионе Александр Курепов, в отличие от столиц Иркутску уже сейчас приходится думать о том, как выиграть в конкуренции за человеческий капитал. Для рынка недвижимости это означает удержание платежеспособного спроса.

В саммите приняли участие представители компаний AECOM, SEMREN&MANSSON, Бюро техники, ГК «Пионер», КБ «ВигТС», ПСС, IDEM, институт «Ленгипрогор», УК «Байкальский капитал», NAI Besar, Байкальского банка ОАО «Сбербанк России» и др.

АРЕНДАТОР РАСТАЯЛ

Основная проблема Иркутска — падающий спрос на жилые и коммерческие помещения. Средняя арендная ставка на офисы составляет 580 руб./кв.м в месяц. Расценки постепенно снижаются. За год они стали «легче» на 7–11%. Доля вакантных площадей растет, арендодатели, чтобы сохранить договоры, пересматривают плату по текущим контрактам.

В торговом секторе ставки, по ощущению экспертов, дна еще не достигли. В центре города, где исторически больше всего магазинов и трафик высокий, расценки составляют в среднем 1530 рублей за «квадрат» (среднегородской показатель — 900 ру-



блей). Однако уровень вакансии стремительно увеличивается. Отчасти это объясняется тем, что рынок в центре Иркутска перегрет: до кризиса некоторые сделки заключали по ставкам 5000 рублей за метр в месяц. Неожиданно негативным событием стало закрытие китайского рынка. Исчезновение дешевой торговли сократило трафик и вызвало спад продаж в магазинах, расположенных поблизости. В среднем за год арендные ставки снизились на 12,6%. Аналитики считают, что падение продолжится.

Доходность офисных объектов в Иркутске сейчас не превышает 8,8% годовых, торговых — 11,2%, что сопоставимо со ставками банковских депозитов. Поэтому инвесторы выжидают, пока цены на недвижимость снизятся или конъюнктура улучшится.

ЖИЛЬЕ — НЕ ИНВЕСТИЦИЯ

Согласно официальной статистике, жилой фонд Иркутска составляет 14,324 млн кв.м — по 23,1 кв.м на горожанина. «Средний показатель обеспеченности по России — 23,8 кв.м, — рассказала Татьяна Галущенко, директор по мар-

кетингу ГК «Актив». — Иркутску есть, куда расти. Но объемы строительства снижаются». Ввод жилья упал уже в 2014-м — до 306 000 кв.м (с 455 000 кв.м — в 2013-м).

В прошлом году застройщики анонсировали планы строительства около 1,2 млн кв.м в 2015–2017 гг., но ситуация в экономике заставляет пересматривать цифры. После ажиотажного спроса в декабре 2014-го, когда было заключено 2966 сделок, продажи пошли в минус: мартовский показатель — 492 сделки, к июлю их число достигло 761.

Цены предложения на первичном и вторичном рынках практически сравнялись. В строящихся квартирах она составляет 55 600 руб./кв.м, на «вторичке» — примерно на 2000 рублей больше. Стоимость жилья с 2013 года почти не менялась.

С РАСЧЕТОМ НА СЕБЯ

В борьбе за человеческий капитал и собственное лицо Иркутску первому в России удалось доказать, что исторический центр с памятниками деревянного зодчества (их в городе около 1100) может быть не обузой, а ресурсом. Не прибегая к сносу и уплот-

нению, здесь смогли оживить деловую и общественную активность в рамках проекта «130-й квартал», создав на 6 га более 1500 рабочих мест и увеличив в несколько раз налоговые поступления и капитализацию территории.

Агентство развития памятников Иркутска научилось работать с частными инвесторами. «Город берет на себя функции заказчика-застройщика и все согласования и предоставляет инвесторам рассрочку на время инвестиционного цикла — от 1,5 до 3 лет, — сообщила руководитель агентства Ирина Кравец. — Это важно для частного бизнеса, который считает стоимость денег. Объект переходит в собственность девелопера только после завершения реставрации и выполнения обязательств».

Сейчас идет работа над проектом «Торговая ось» и созданием в центре пешеходного кольца, включающего набережную. Принципы те же: многофункциональность, регенерация городской среды с сохранением историко-культурного наследия, сомасштабность человеку, мобильность, открытость, экологичность и капитализация территории. Проект рассчитан исключительно на местный капитал, хотя, по словам Сергея Маяренко, члена экспертного совета «Сибирской лаборатории урбанистики», в городе «будут рады и внешним инвестициям».

Параллельно идут транспортные изыскания. Научно-исследовательская лаборатория по изучению городской среды при Иркутском техническом университете уже 16 лет ведет консультации с экспертами из Страсбурга, Парижа, Карлсруэ, продумывая изменение транспортной системы в пользу пешеходов и городского ландшафта.

Фрагменты наиболее интересных выступлений читайте в сентябрьском выпуске «Гуд News».

дела корпоративные

Гостей — на стройку

Представители девелоперских компаний Урала и Сибири посетили стройплощадки Петербурга. Гости интересовало все: от организации производственных и бизнес-процессов до технологии продажи квартир.

Бизнес-тур для коллег из Тюмени, Екатеринбурга и Новосибирска организовала Российская гильдия управляющих и девелоперов. Визит начался с семинара по BIM-проектированию. Гости получили возможность сразу же посетить два объекта, возводимых с применением BIM: ЖК «Life Приморский» и микрорайон «Новоорловский».

Управление строительством «Life Приморский» ГК «Пионер» поручила компании AECOM. Это непривычная бизнес-модель для региональных рынков, где пока предпочитают более традиционные взаимоотношения «застройщик — генподрядчик». AECOM по договору выполняет задачи технического заказчика, отвечая за подготовку тендерной документации, проведение конкурсных процедур, логистику стройки, охрану труда и пр. Выбранные на конкурсе подрядчики заключают с «Пионером» прямой договор, в котором прописаны полномочия AECOM.

Интерес вызвали технологии продаж, в частности презентационный ролик, дающий основную информацию о комплексе. Когда компания откроет шоу-румы, менеджеру останется только помочь покупателю определиться с выбором корпуса, этажа, планировки. Сотрудники компании утверждают, что аналогичный подход, при котором отступают риски, связанные с человеческим фактором, успешно работает в Японии.

В компании «ЮИТ Санкт-Петербург» делегацию принимает генеральный директор и президент-элект РГУД Михаил Возиянов. Он подробно остановился на том, какую архитектуру предпочитают петербуржцы, насколько востребованы специфические финские решения, например глубокие балконы или сауны в квартирах, и почему от shell&core компания перешла к продаже квартир с базовой отделкой.

С особым вниманием девелоперы из Тюмени изучали проекты комплексного освоения, в частности ЖК «Новоорловский», который возводится по концепции Рикардо Бофилла. ЮИТ строит 400 000 кв.м на 46 га, вкладывая только в подготовку участка порядка 150–200 млн евро. Гости спрашивали об относительно низкой плотности застройки, о том, есть ли надежда вернуть вложения в строительство садилов и школ, почему в мастер-плане вместо торгового центра только торгово-пешеходная улица с помещениями для стрит-ритейла и пр.

Второй день бизнес-тура участники начали с осмотра площадки жилого комплекса «Триумф Парк». Из большого числа строений в Московском районе он выделяется экосоставляющей. Застройщик первым в России получил международный эко-сертификат BREEAM, документально подтвердив использование стройматериалов без аммиака, установку трехступенчатых фильтров воды и другие «зеленые» достижения. Отдельного внимания делегации заслужил информационный стенд на стройплощадке, на котором помимо прочего представлены обновляемые данные о степени готовности объекта в процентах.

Следующим пунктом программы стал деловой квартал «Невская Ратуша» в Центральном районе. Его главное здание предназначено для администрации Петербурга и будет сдаваться «под ключ», этажи уже поделены на кабинеты запрошенными чиновниками «нарезки». Руководитель проекта Ирина Анисимова рассказала о взаимоотношениях с городскими властями и нюансах работы с международными подрядчиками.

Завершилась рабочая поездка во Всеволожске (Ленинградская область), в малоэтажном комплексе Grona Lund шведского концерна NCC. Объект спроектирован в типично скандинавском стиле, отдельные его детали совсем непривычны для нашего рынка. Например, квартиры на первых этажах продают вместе с небольшими участками, попасть на которые можно с балкона. Козырьки над входами в подъезды выполнены из стекла, на лестницах очень большие окна. Эти и другие нюансы позволяют улучшить естественное освещение. Большое впечатление на делегацию произвело шведское качество строительства и отделки квартир. Интерес вызвали европейские планировки, технологии работы с клиентами на стадии строительства и после сдачи объекта: компания организует встречи будущих жильцов, объясняя им принципы функционирования здания, а потом регулярно отмечает скандинавские праздники, например Фестиваль балтийской сельди или День Святой Лючи.

«Петербург ближе к Европе, здесь рынок в большей степени сформирован, в том числе за счет присутствия скандинавских компаний, — отмечает Андрей Овчинников, руководитель департамента маркетинга компании «Партнер-Инвест» (Тюмень). — На меня огромное впечатление произвел ЮИТ. Стоит перенять подход к привлечению клиентов — создавать события: Angry Birds, спорт-уикенд. Мероприятиями для велосипедистов, для лыжников, для родителей с детьми привлечь в никому неизвестное место, на стройку, 100 000 человек, заставить их обсуждать это в социальных сетях! Понятно, что на таком конкурентном рынке, как в Петербурге, можно забыть о клиентах, которые приходят сами, их надо искать. Но мы в Тюмени тоже придем к этому — года через два-три».

Наталья АНДРОПОВА

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Вера СЕЦКАЯ, вице-президент РГУД, президент GVA Sawyer (Москва):

— Мы увидели, что промышленность в Иркутске развивается, появились коммерческие объекты международного уровня, такие как ТРЦ «Модный квартал» под управлением Knight Frank. Хорошо развиваются современные форматы жилой недвижимости. Например, ЖК «Театральный квартал» — трех-четырёхэтажный, с хорошей социальной обеспеченностью, инфраструктурой, качественно сформированной средой.

Конечно, есть, чем заняться, особенно в центре, где явно напрашиваются расселение, реставрация, расширение дорог, строительство более современных объектов. Удивляет отсутствие торговых центров районного значения на 1000–2000 кв.м, хорошо управляемых, с известными продуктовыми сетями.

Андрей БРИЛЬ, полномочный представитель РГУД в Свердловской области, председатель совета директоров «Корин Холдинг» (Екатеринбург):

— Мы видели много проектов, сделанных на международном уровне: «130-й квартал», ТРЦ «Модный квартал», жилые, загородные, офисные комплексы. Большинство из них вышли на рынок в отсутствие конкуренции: когда рядом ничего подобного не было. Сейчас, похоже, основные сливки сняты. Если в Ека-

теринбурге востребованы 60 000–80 000 «квадратов» качественной офисной недвижимости в год, то в Иркутске, где население вдвое меньше, объем рынка скромнее. И так в каждом сегменте.

Байкал — жемчужина Иркутска, он дает городу экономическую фору, генерируя туристический и торговый трафики. Лицо Иркутска — его центр — меняется в лучшую сторону. Обычно в исторических центрах «сложная» земля, дорогая для девелоперов на фоне слабости региональных бюджетов. В Иркутске, обеспечив правильное сочетание частного интереса и госучастия, получили уйму интересных объектов. Город смело включает себя в мировой контекст, пользуется услугами зарубежных экспертов.

Георгий РЫКОВ, генеральный директор компании «Бестъ» (Петербург):

— Перед саммитом я побывал на севере области. Иркутск выглядит оазисом. Восхищаться тем, что здесь происходит, нельзя. Как и везде в Сибири, побеждает концепция метрополии и колоний. В области — ресурсов на миллиарды рублей, есть нефть, лес, металлы. Но жителям не остается ничего, кроме разрушенной инфраструктуры и экологии. Боюсь, что инвестиций им не дожидаться, рассчитывать придется только на себя. Ключевые для Иркутска проекты и сейчас реализуются не благодаря центру, а вопреки.

Юридическая фирма **Dentons** консультирует Morgal Investments в связи с продажей части территории, предназначенной для реализации проекта «Планетоград» в Петербурге. Сделка оценивается примерно в \$500 млн. Покупатель и будущий застройщик территории — дочерняя компания Setl City.

что: Международная юридическая фирма Dentons, число сотрудников — 2600, главный исполнительный директор Dentons в Европе — Томаш Домбровский (на фото). Web: www.dentons.com

где: Более чем 75 офисов Dentons расположены в 50 странах, включая Россию, страны СНГ, Закавказья, Европы, США, Великобританию, Канаду, страны Азиатско-Тихоокеанского региона, Центральной Азии, Ближнего Востока и Африки.

когда: История фирмы берет начало в 1742 году. На российском рынке Dentons работает более 20 лет.

зачем: Dentons предоставляет полный спектр услуг международным и российским корпорациям, банкам и другим финансовым институтам, фондам прямых инвестиций, стартапам, государственным предприятиям, частным лицам и некоммерческим организациям. Юристы компании специализируются в 24 отраслях экономики и 39 областях практики и предлагают бизнес-решения, позволяющие успешно проводить сделки и урегулировать споры. Компания формирует команду с учетом индивидуальных потребностей каждого клиента, привлекая в нее специалистов с опытом работы в различных областях, включая строительство и промышленное производство. Фирма располагает особенно широкими возможностями в таких областях, как энергетика, банковское право и финансы, недвижимость и страховое право.



в чем «фишка»? Dentons — международная юридическая фирма, объединившая в марте 2013 года международные юридические компании SNR Denton и Salans, а также канадскую Fraser Milner Casgrain (FMC). В 2015-м Dentons объявила об объединении с китайской фирмой и завершила слияние с американской McKenna Long & Aldridge LLP. В результате слияния будет создана крупнейшая юридическая компания в мире — в штате Dentons окажется примерно 6600 юристов и других специалистов, работающих в 125 офисах в 50 странах. При этом головного офиса у Dentons нет.

Компания «Главстрой Девелопмент» объявила до конца 2015 года беспроцентную рассрочку на приобретение квартир в ЖК «Яуза Парк». Ее предлагают покупателям, готовым заплатить первоначальный взнос не менее 3 млн рублей. Стандартная рассрочка в компании предоставляется на 18 месяцев под 12% годовых.

что: Компания «Главстрой Девелопмент», генеральный директор — Иван Богатов (на фото). Web: www.glavstroy.ru

где: Регионы присутствия — Москва, Московская область, Ярославль.

когда: Компания «Главстрой Девелопмент» была создана в 2006 году.

зачем: Компания «Главстрой Девелопмент» объединила под брендом «Главстрой» ключевые активы российского строительного сектора, которые вошли в структуру промышленной группы «Базовый элемент». Основная цель — самодостаточный и эффективный девелоперский бизнес, нацеленный на долгосрочную перспективу. Осуществляет полный цикл работы с недвижимостью — от проектирования до обслуживания построенных объектов. В состав компании входят ООО «Проектный институт № 2» (бывшая «Фирма КУБ») и «Главстрой-Недвижимость», которая реализует построенное жилье. В настоящее время компания возводит микрорайон «Савино» в г. Железнодорожный Московской области, рассчитанный на 900 000 кв.м, жилой комплекс бизнес-класса «Династия» общей площадью 125 000 кв.м в Ярославле и ЖК комфорт-класса «Яуза Парк» в Москве, рядом с парками Сокольники и Лосиный остров.



в чем «фишка»? Компания ориентирована на комплексное освоение территорий и создание новых городских поселений. Бизнес-план предусматривает также редевелопмент промышленных территорий, принадлежащих группе «Базовый элемент», в результате которого будет построено 1 896 179 кв.м жилья как в Москве, так и в регионах. Среди проектов, реализованных «Главстрой Девелопмент», — микрорайоны «Центральный» (200 000 кв.м) в г. Железнодорожный, «Мичуринский» (700 000 кв.м) в Москве, «Подольские просторы» (более 400 000 кв.м) в Подольске, основная Олимпийская деревня в Сочи с комплексом зданий для размещения Олимпийской семьи и Международного Паралимпийского комитета (около 450 000 кв.м).



ЖК «Династия» (Ярославль).

Группа компаний «Меридиан Констракшн» до конца года введет в эксплуатацию первую очередь ЖК «Знаменский» в Тобольске. Горожанам предложат новые для местного рынка форматы жилья с европейскими планировками: квартиры «1+» с кухней-гостиной и спальней и «2+» с кухней-гостиной и двумя спальнями, а также студии размером от 19 до 32 кв.м.

что: Группа компаний «Меридиан Констракшн», число сотрудников — 40, генеральный директор — Сергей Гусев (на фото). Web: www.meridian72.ru

где: Регион присутствия — Тюменская область (Тюмень, Тобольск).

когда: Группа компаний основана в 2007 году.

зачем: Группа компаний «Меридиан Констракшн» входит в ТОП-10 лидеров строительного рынка Тюмени. В настоящее время девелопер реализует три проекта в Тюмени (ЖК «Новый Мыс 2.0», ЖК «Добрый» и дом «Хороший») и один в Тобольске (ЖК «Знаменский»).

При строительстве компания применяет технологии каркасно-монолитного и кирпичного домостроения. «Меридиан Констракшн» внедряет собственные стандарты благоустройства. Во всех проектах дома занимают лишь 10% территории, остальное пространство предназначено для детских и спортивных площадок, парковок, деревьев и кустарников, газонов. В Тобольске компания включила в состав проекта сеть велосипедных дорожек.

ГК «Меридиан Констракшн» одна из первых предложила региональному рынку формат доступного жилья — квартиры-студии небольшой площади.



в чем «фишка»? Группа компаний активно сотрудничает с ведущими банками: Сбербанком России, ВТБ24, Россельхозбанком и другими. Все текущие проекты реализуются с финансовой гарантией Сбербанка России. Он кредитует «Меридиан Констракшн» на условиях проектного финансирования. Сбербанк является постоянным партнером компании с 2007 года, с участием его средств застройщик ввел 12 домов в Тюмени.



ЖК «Знаменский» (Тобольск).

Группа компаний «ТИС» планирует приступить к строительству жилого комплекса «Аристократ» в центре Тюмени. Девятиэтажный дом бизнес-класса будет облицован белым керамическим кирпичом, который привезут из Финляндии. Компания намерена реализовать здесь не менее оригинальные и эргономичные планировки, чем в предыдущем объекте аналогичного класса — ЖК «Манхеттен».

что: ГК «ТИС», число сотрудников — 58, генеральный директор — Виктор Беличенко, первый заместитель генерального директора Родион Чистяков (на фото). Web: www.ttis.ru

где: Регионы присутствия — Тюмень, Тюменская область.

когда: Группа компаний «ТИС» основана в 1998 году.

зачем: «ТИС» — один из ведущих застройщиков Тюмени. Группа присутствует на региональном рынке 16 лет. За это время сдано в эксплуатацию более 300 000 кв.м недвижимости. Компания начала работать в сегменте элитного жилья, построив первый в Тюмени жилой комплекс высокого класса «КВАРТАЛ-12». Сегодня ее деятельность охватывает все сегменты рынка. В портфеле есть ЖК премиум-класса «Серебряковский квартал», ЖК бизнес-класса «Манхеттен», экономичные проекты «Радуга», «Соседи», «Акварель», загородная резиденция «Янтарный бор». Компания первой в регионе стала возводить таун-хаузы. Также у нее есть несколько реализованных проектов коммерческой недвижимости: бизнес-центр «Альянс», деловой центр «Капиталъ», мебельный интерьерный салон Grange & Ligne Roset, торговый центр «Серебряковский», спортивно-оздоровительный комплекс «Здоровая семья», подземный автопаркинг на Советской.



в чем «фишка»? Начав со строительства жилья высокого класса, ГК «ТИС» стремится распространить выработанные стандарты и на другие свои объекты. Группа тщательно отбирает экологичные материалы и подрядные организации. Одним из декларируемых группой принципов ведения бизнеса является честное ценообразование. Соответствие цен на жилье любого класса ожиданиям целевой аудитории, по мнению руководства группы, дает возможность быстро продавать продукт и вкладывать средства в развитие новых проектов.



ЖК «Манхеттен» (Тюмень).

В НОМЕРЕ:

Изыскания инвестора 10
 Гостеприимство на высоте 10
 Подмосковье делится энергией 11
 Инвестор под замком 11
 Покупателей зовут на побережье 12

анонс

Юлия МИХЕЕВА

«Чемодан» на продажу

На торги Российского аукционного дома выставляют трехзвездочную гостиницу «Карелия» в Красногвардейском районе Петербурга. После продажи нынешний собственник готов арендовать объект на пять лет, взяв на себя все расходы по содержанию здания.

ОТЕЛЬ, построенный в рамках подготовки к Олимпиаде 1980 года, расположен на ул. Маршала Тухачевского, 27/2 и принадлежит компании «Охта групп». На аукцион выставляют 100% долей ООО, владеющего объектом. Начальная цена лота — 440 млн рублей.

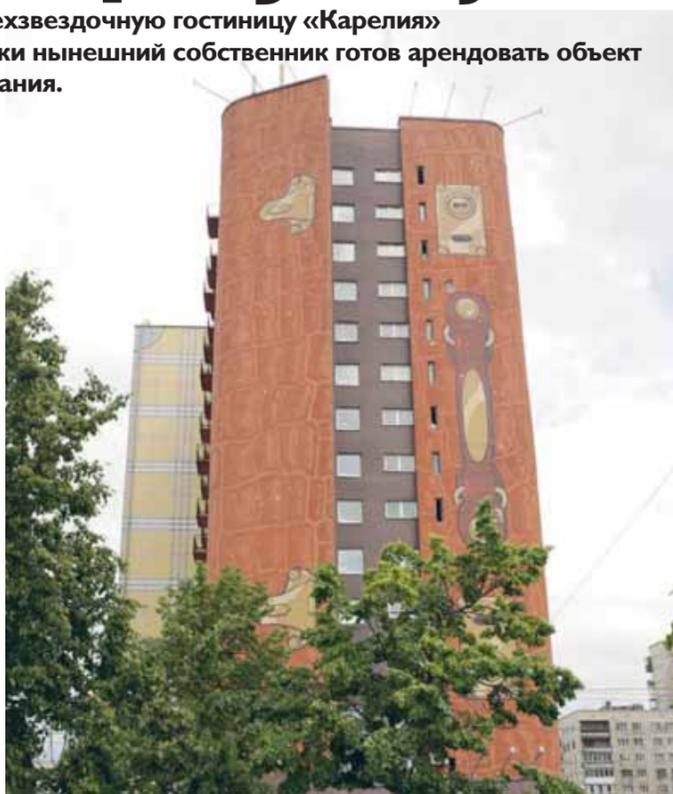
После реконструкции здание получило в народе название «Гостиница-чемодан». Его фасады, превращенные молодыми художниками в два громадных чемодана, занесены в Книгу рекордов Гиннесса как самая большая трехмерная картина в мире: рисунок занимает около 15 000 кв. м. Ремонт номерного фонда был полностью завершен в 2014 году.

Площадь гостиницы составляет 19 400 кв. м, участка под ней — 6400 кв. м. На сегодня там имеется 359 номеров (в том числе 120 апартаментов). Работают рестораны, банкетные

и конференц-залы. На прилегающей территории организованы парковочные места на 100 автомобилей.

За счет реконструкции имеющихся офисных помещений число апартаментов можно увеличить еще на 94. Ориентировочный размер инвестиций — около 100 млн рублей. Сейчас в бизнес-центре «Карелии» можно снять различные конторы (от 18 кв. м до целого этажа) по ставкам 770–840 руб./кв. м в месяц. Стоимость аренды апартаментов — от 28 000 до 42 000 в месяц.

По данным РАД, отель стабильно заполнен на 70–90%. Если продажа состоится, «Охта групп» готова арендовать объект на пять лет и нести все текущие расходы на содержание. К стати, она управляет еще тремя гостиницами: хостелом «Граффити», бутик-отелем «Трезини» на Васильевском острове, а также отелем «Амбассадор» в Италии.



МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Анна СИГАЛОВА,

заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге:

– Начальная цена для этого отеля невысока, хотя в ходе торгов она может значительно увеличиться, до 600–700 млн рублей. Объект, скорее всего, может заинтересовать инвестора, рассчитывающего переоборудовать здание под апартаменты на продажу. Проект реконструкции, предусматривающий увеличение их числа, также вполне реален. Рыночная стоимость апартаментов после реконструкции с учетом особенностей локации объекта может составить 80 000–90 000 рублей за квадратный метр.

Кирилл АКИНЬШИН, руководитель отдела консалтинга и оценки Maris в ассоциации с CBRE:

– Объект может быть интересен инвесторам, знакомым с гостиничным бизнесом, но таких в городе практически не осталось. Кроме того, есть сомнения в перспективности схемы с последующей сдачей отеля в аренду. Не припомню, чтобы такой механизм был реализован для гостиниц этой категории с сопоставимым количеством номеров. Хотя некоторые собственники предлагали приобрести номера в мини-отелях в центре Петербурга с гарантированными арендными платежами на три или пять лет. Я бы рассмотрел проект редевелопмента здания под офисный центр. Он может привлечь много потенциальных покупателей, так как бизнес понятен, легко просчитать будущие доходы и расходы и принять решение о покупке.

правила игры

Наталья АНДРОПОВА

Без лишних жертв

Представители Министерства экономического развития встретились с руководителями электронных торговых площадок (ЭТП), на которых размещаются закупки предприятий, работающих по 223-ФЗ. Стороны обсудили предстоящие реформы: заявленная система аккредитации позволит сократить количество участников. Сегодня на рынке работают более 150 площадок, в добросовестности некоторых не уверены ни власти, ни бизнес.

СО СТОРОНЫ бизнес-сообщества в дискуссии участвовали ОАО «Российский аукционный дом», «ЭТП ГПБ», «B2B-центр», «РТС-тендер», «ОТС», «Аукционный конкурсный дом», «ТендерПро», электронная торговая площадка ОАО «РЖД», «СЭТ-онлайн», «Торги223», «ЭСТП», «Автомотор-торговые системы», «Россети», «Эксперт РА», «Интерфакс», «СКБ Контур», «АЭТП» и др. — всего около 40 компаний.

В первую очередь участников

встречи волновали условия входа на рынок и способы контроля за деятельностью электронных площадок. Сейчас министерство намерено ввести аккредитацию для тех, кто хотел бы работать по 223-ФЗ «О закупках товаров...», т.е. участвовать в размещении заказов государственными корпорациями.

Заместитель директора Департамента развития контрактной системы Минэкономразвития России Сергей Икряников заявил, что ограничивать численность ЭТП

в сегменте корпоративных закупок не будут. Условием их выхода на рынок станет аккредитация на основе единых требований. НП «Профессионалы электронного рынка» (НП «ПЭР») по итогам встречи уже выработало критерии для аккредитации. Их же будут использовать для регулирования дальнейшей деятельности электронных торговых площадок. Контроль за работой операторов планируют передать Антимонопольной службе.

По мнению Андрея Степаненко, председателя правления НП «ПЭР», предложения министерства полностью отвечают запросам бизнес-сообщества. «Ситуация на рынке корпоративных закупок требует пересмотра и госрегулирования. Но отбор ограниченного числа площадок, как требует 44-ФЗ «О контрактной системе», здесь неуместен, — говорит он. — В ожидании этого отбора игроки тратили до \$1 млн на техническую модернизацию своих систем. Важно, чтобы реформы в рамках 223-ФЗ не вергли их в аналогичные расходы. Открытый рынок корпоративных закупок работает уже более трех лет, на нем определились лидеры и сильные игроки второго эшелона. Его нужно только структурировать. Единые требования к площадкам, аккредитация и четко прописанная ответственность как раз и призваны решить эту задачу».

конфликт

Двойная победа

Верховный суд подтвердил легитимность торгов Российского аукционного дома по площадке Петербургского трамвайно-механического завода (ПТМЗ), а кассационный — по участку на Воскресенской набережной, в центре Северной столицы.

Верховный суд отказал в передаче на рассмотрение Судебной коллегии жалобы УФАС на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа. Тот отверг доводы антимонопольного органа о нарушениях, якобы допущенных РАД при публикации извещения о торгах по имуществу ПТМЗ. Аукцион за промышленную территорию площадью 18,6 га на Чугунной улице (она продавалась в рамках процедуры банкротства) состоялся в июне прошлого года. В нем участвовали три компании. Победило ООО «ВТЕ», которое связывают с миллиардером Геннадием Тимченко. УФАС по жалобе компании, даже не участвовавшей в торгах, объявило, что организатор нарушил требования, касающиеся публикации извещения. Первая инстанция приняла сторону антимонопольного ведомства, но суд Северо-Западного округа (а теперь и Верховный) подтвердил законность продажи.

Аналогичная ситуация сложилась с участком размером 1300 кв. м на Воскресенской набережной (бывшей набережной Робеспьера). Торги прошли в сентябре прошлого года в рамках процедуры банкротства ЗАО «Первая проектная компания». Напивно претендовали шесть заявителей. Они подняли цену на 80% — с 171 300 000 до 299 800 000 рублей. Выиграло ООО «Инвестиционная компания «Садовое кольцо». Сразу после аукциона фирма, аффилированная с одним из проигравших участников, обратилась в УФАС с заявлением о нарушениях, якобы допущенных при публикации информационного сообщения. На основании этой жалобы УФАС предписало аннулировать торги. Однако РАД обжаловал решение Управления, суды трех инстанций поддержали позицию компании.

«В обоих случаях сделки по формальным признакам пытались оспорить проигравшие участники торгов либо связанные с ними лица. При этом оба аукциона прошли со значительным превышением стартовой стоимости, что, в принципе, уникально для рынка банкротств, где преобладают продажи методом публичного предложения с понижением цены», — комментирует первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев.

Евгения ИВАНОВА

хроника

Торги за здоровье

На торгах продан государственный пакет акций (51%) ОАО «Биопрепарат». Его за 23,5 млн рублей приобрела фармацевтическая компания ООО «Эн.Си.Фармасьютикалз» (NCPHarm, импортер лекарственного сырья и производитель лекарственных препаратов).

Предыдущие аукционы, организованные Росимуществом в июне и в сентябре 2014 года, не состоялись из-за отсутствия заявок. При этом пакет акций тогда стоил 10,5 млн рублей, отмечают в РАД. ОАО «Биопрепарат» создано в 1994 году. Общество занимается научными исследованиями в области космической биотехнологии.

«Казачьи» скидки

Рынок «Казачий» на ул. Гагарина, 108 в Новочеркасске (Ростовская область) повторно выставили на аукцион, который пройдет в начале декабря. Покупателям предлагают участок площадью около 5000 кв.м с навесом в 700 кв.м. В апреле его пытались реализовать за 20 млн рублей, теперь стартовая цена снижена до 16 млн. Шаг на повышение — 100 000 рублей. Аукцион проведет Юго-Западный филиал РАД в Ростове-на-Дону.

Молочные активы

На электронной площадке lot-online.ru 20 августа пройдут торги по продаже производственного комплекса Череповецкого молкомбината. Стоимость лота — почти 359 млн рублей. В него помимо недвижимости входит все оборудование предприятия — всего 553 наименования. Заявки на участие принимают до 17 августа, от претендентов требуется задаток — почти 72 млн рублей. Шаг аукциона — 17,9 млн.

ОАО «Череповецкий молкомбинат» подало заявление о банкротстве в июне 2013-го. В январе прошлого года Арбитражный суд Вологодской области ввел на предприятии внешнее управление. Задолженность компании превышает 750 млн рублей, для ее погашения и реализуются заводские активы. По данным местных СМИ, в отношении бывших собственников и руководителя комбината возбуждены уголовные дела по фактам преднамеренного банкротства и мошенничества при получении государственных субсидий.

Секонг-хэнд на колесах



Специалисты «РАД Консалтинг» подготовили отчет о тенденциях российского авторынка и перспективах проведения в нашей стране автомобильных аукционов.

По итогам 2014 года в России продано 2,34 млн новых легковых автомобилей, что на 10,3% меньше показателей 2013-го, и около 6 млн подержанных машин. 93–94% авто продают из рук в руки с помощью объявлений в газетах или на сайтах, оставшиеся 6–7% (в Москве и Петербурге — до 25%) — по системе trade-in в салонах официальных дилеров. Общий объем рынка подержанных автомобилей специалисты оценивают примерно в \$60 млрд.

Во многих странах подержанные автомобили реализуют на специальных аукционах. Наиболее активными игроками этого рынка считаются компании из США, Японии и Великобритании. Так, согласно данным Национальной ассоциации автомобильных аукционов США, в 2013 году на торгах продано 8,2 млн автомобилей на общую сумму \$75,7 млрд. Одними из крупнейших в США являются аукционы Manheim, через которые реализуется до 50 000 легковых машин в день. На них предлагают авто от официальных дилеров, на которые истек срок гарантии, а также автомобили, принадлежащие страховым компаниям, лизинговой и банковский конфискат.

Большинство машин, выставленных на аукционах в Великобритании, представляют собой автопарк компаний, в том числе банков, а также госструктур. В Японии на торгах продают более 90% бывших в употреблении автомобилей. В стране работает свыше 30 аукционных домов с собственными площадками по всей стране.

Автомобильные аукционы в России пока не получили большого развития. Это связывают с тем, что аукционная бизнес-модель пока не популярна у населения. Торги максимально прозрачны, а значит, не позволяют записать цену для ухода от налогов.

В то же время кризисный период, характеризующийся сокращением спроса на новые машины и ростом предложения залоговых автомобилей, может дать толчок к развитию аукционной торговли в нашей стране, полагают в РАД.

В России несколько компаний пытались организовать аукционы (в их числе — американский Manheim), но особого успеха они не добились.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Нефтяникам не до развлечений

Компания «Томскнефть» продает 100% долей в ООО «Центр досуга и спорта», которому принадлежит развлекательный комплекс «Факел» в центре Томска. Непрофильный актив собственник оценил в 245 млн рублей.

ТОРГИ, назначенные на 15 октября, пройдут на электронной площадке lot-online.ru.

Выставленной на реализацию компании принадлежит не только участок с комплексом, но и все движимое имущество. «Факел» выставлен на реализацию как действующий бизнес, поясняют в Российском аукционном доме (собственник выбрал его продавцом). Выручка ООО по итогам прошлого года — 55,9 млн рублей.

На балансе Центра досуга и спорта находятся два связанных между собой здания на Красноармейской ул., 120 общей площадью более 10 000 кв.м, участок размером 4300 кв.м под ними и еще



около 9200 кв.м, используемых под паркинг и площадки для отдыха.

Центр «Факел», открытый в 2004-м, построен к 400-летию Томска на месте снесен-

ного 50-метрового бассейна «Томь». По изначальной задумке он должен был стать культурным молодежным центром с библиотекой, обучающими классами и интернет-

клубом. Сегодня в его стенах работают ночной клуб, кинотеатр на 218 мест, боулинг, заведения общепита и пр. Часть помещений арендована под школу бокса, фитнес-клуб, детскую танцевальную школу, класс английского языка, салон красоты, турагентство и пр. На базе «Факела» проводятся конференции городского, областного, регионального уровня, «круглые столы», турниры, конкурсы, соревнования, в том числе совместно с Федерацией боулинга России, рассказывают в РАД.

Всего в комплексе занято около 77% помещений, свободные предлагают в аренду. Средняя ставка на подобные объекты в Томске составляет около 700 руб./кв.м в месяц, таким образом, по подсчетам продавца, вложения в покупку «Факела» окупятся ориентировочно за пять лет.

приватизация

Изыскания инвестора

Объявлены очередные торги по федеральной приватизации. Один из самых крупных активов — 100% акций ОАО «Московский центральный трест инженерно-строительных изысканий» («МосЦТИСИЗ»). Они оценены в 390 млн рублей.

КОМПАНИЯ создана на базе советского «МосЦТИСИЗ» — первого треста в стране, образованного в 1932 году специально для инженерных изысканий. В 1960-е у него было много контрактов за рубежом: во Вьетнаме, Кувейте, на Кубе и в Гвинее.

Сейчас компания занимается инженерно-строительными изысканиями, выполняет техническое обследование зданий и сооружений, проектирует

ет дороги и пр. В штате — более 100 человек. Трест владеет нежилыми помещениями в Москве и имущественными комплексами в Рязани (Московская область). Общая площадь зданий и сооружений в собственности предприятия — 6700 кв.м, участков — 3,3 га.

Некоторое время назад компания работала только в Москве и Московской области, но за последние годы серьезно расширила географию присут-

ствия. Теперь она выполняет заказы от Владивостока до Анапы. В числе проектов — аэропорты Внуково и Шереметьево (терминал С), БЦ «Лефортовский», месторождение «Западная Курна» (Ирак), порт «Конакри» (Гвинея) и пр. Самый большой — нефтеналивной терминал «Усть-Луга Ойл». Трест давно сотрудничает с Департаментом городского имущества Москвы, Управлением Роснедвижимости по Московской области, ОАО «МО-

ЭСК», ОАО «Мосводоканал», ОАО «Мосэнерго», ЗАО «Ступинский металлургический комбинат», ООО «Метро Кэш энд Керри», ООО «Мякининское поречье» и др. У компании много зарубежных заказчиков: АО «Фольксваген», ООО «КимберлиКларк», «Хохтиф АГ», ООО «Кампина», ЗАО «Тобдин» и др. Генеральный директор треста Владимир Пасканний называет свое предприятие одним из лидеров отечественного рынка инженерно-строительных изысканий.

Выручка компании по итогам прошлого года составила 160,7 млн рублей, чистая прибыль — 1,45 млн.

Торги проводит Российский аукционный дом.

анонс

Гостеприимство на высоте

Самая высокогорная гостиница в России, построенная на территории легендарного «Приюта одиннадцати» на Эльбурсе, выставлена на продажу. Отель, появившийся здесь в советское время, в конце 90-х сгорел, но в 2000-х на его базе заработал новый.

ГОСТИНИЦА расположена на юго-восточном склоне горы Эльбрус (на высоте 4130 метров) и занимает участок площадью 500 кв.м. Первый отель для альпинистов на этом месте — простая деревянная хижина — появился еще в 1932 году. К 1938-му он трансформировался в капитальное трехэтажное сооружение. На первом этаже жили альпинисты, на вто-

ром — инструкторы и спасатели, на третьем — ученые. После войны на третьем этаже был создан музей. Название отель получил от экспедиции, совершавшей восхождение в 1909 году и переночевавшей на этом месте, в ней было 11 альпинистов (по другой, более грустной, версии, здесь пропала группа из 11 туристов).

В 1998 году здание уничтожил

пожар. В 2001-м на территории старого «Приюта Одиннадцати» построили новый отель на 67 гостей, по документам он готов на 85%, но на самом деле объект давно завершен и принимает гостей. Постояльцы — альпинисты, поднявшиеся с поляны Азау.

Это самая высокогорная гостиница не только в России, но и в Европе. Вдобавок к «легенде ме-

ста» туристы получают панорамный вид на обе вершины Эльбурса, хребты Сванетии, Главный Кавказский хребет и его северные отроги. Продажу по поручению собственника организует Российский аукционный дом. «Площадка входит в большинство альпинистских маршрутов этой части Эльбурса, поэтому действующий комплекс, который может предоставить отдых для туристов на одну-две ночи, привлекает внимание гостей», — говорят в РАД.

«Приют одиннадцати» планируют продать на английском аукционе 24 сентября. Стартовая цена — 70 млн рублей.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Мурманская коммерция

В рамках процедуры банкротства на торги выставлены производственно-складской комплекс и административное здание в Мурманске. Аукцион назначен на 28 августа.



ОБЪЕКТЫ принадлежат ООО «Компания Ардай». Их реализуют отдельными лотами. Производственно-складской корпус площадью 4600 кв.м продают вместе с правом аренды участка 2,4 га (дого-

вор заключен до 2045 года). Он находится в Ленинском районе Мурманска, на ул. Домостроительной, 18. Начальная цена — 87,4 млн рублей.

На территории объекта работают шиномонтаж и ав-

томойка. Большинство площадей занимает дилерское подразделение концерна Scania — ООО «ТрэйдТрак и Сервис».

Второй лот — пятиэтажное административно-бытовое здание размером 834,5 кв.м с правом долгосрочной аренды участка площадью 475 кв.м (до 2044 года) на Траловой ул., 6а (Первомайский район), недалеко от центра города. Имущество оценено в 37,1 млн рублей. Часть здания занимает Hostel Prichal. Одно из помещений арендует подразделение страховой группы Ergo.

«По меркам местного рынка коммерческой недвижимости объекты компании «Ардай» выделяются хорошим состоянием, расположением и «правильны-

ми» арендаторами, давно работающими по этим адресам и не планирующими съезжать. То есть по сути вместе с вполне ликвидной недвижимостью победитель аукциона получит надежный и стабильный доход в виде аренды», — комментирует Ольга Желудкова, начальник по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (организатора продажи).

Владелец активов признан банкротом в 2013 году по заявлению одного из кредиторов — ООО «СтройТехнология» (Петербург). Компания работала с недвижимостью: сдача в аренду собственных активов, покупка и продажа объектов, строительные работы и пр. Общий размер требований кредиторов составляет 428,9 млн рублей. Один из основных — Сбербанк.

приватизация

Подмосковье делится энергией

Министерство имущественных отношений Московской области анонсировало продажу 49,95% ОАО «Энергосбытовая компания Московской области» (ЭСКМО). Дату торгов объявят в ближайшее время. Начальная цена известна — 75 млн рублей.

РЕАЛИЗАЦИЕЙ пакета, принадлежащего региону, займется Российский аукционный дом, выбранный продавцом областного имущества еще в 2013 году.

ЭСКМО учреждена в 2007-м правительством Московской области и ОАО «Мосэнергосбыт» (ему принадлежат оставшиеся акции). Компания занимается оптовой продажей электроэнергии промышленным потребителям, а также предоставляет услуги по энергоаудиту предприятий и созда-

нию автоматизированных информационно-измерительных систем коммерческого учета электроэнергии и мощности. Она представлена не только в Подмосковье, но и в Тверской, Смоленской, Тульской, Нижегородской и Омской областях. Зарегистрирована в Люберцах. Уставный капитал составляет 200 млн рублей.

Помимо акций ЭСКМО министерство планирует реализовать шесть объектов недвижимости: два помещения в Ба-

лашихе на бульваре Нестерова (37,8 кв.м за 2,39 млн рублей и 36,5 кв.м за 2,31 млн), здание с участком в деревне Красная Пахра (относится к Москве), имущественный комплекс с участком около 3,2 га в Ногинске (начальная цена — 42,29 млн рублей), нежилые помещения общей площадью 97,3 кв.м в Люберцах и помещение в поселении Воскресенское. «Эти комплексы выявлены как неэффективно используемые в ходе масштабной инвентаризации, которую проводило министерство. Продажа объектов состоится в рамках выполнения прогнозного плана приватизации областного имущества на 2015–2017 годы», — говорит министр имущественных отношений Московской области Андрей Аверкиев.

prime location

Сытный бизнес

Российский аукционный дом готовит к продаже здание с рестораном в Михайловском саду в Петербурге, рядом с Марсовым полем и храмом Спаса-на-Крови. Собственник рассчитывает выручить за объект 420 млн рублей.

ПОКУПАТЕЛЬ получит право собственности на здание и право аренды на два участка под ним, а также ООО, которому принадлежит ресторанный бизнес. Дата аукциона пока не определена.

Заведение расположено на наб. канала Грибоедова, 2в, лит. А. Это единственное капитальное сооружение на охраняемой территории Михайловского сада, разбитого рядом с Русским музеем. В советское время на этом месте был туалет, после перестройки его приватизировали и оформили строение в собственность. Ресторан итальянской кухни открылся здесь более десяти лет назад.

Площадь одноэтажной

постройки с мансардой — 423,3 кв.м, застекленной террасы — 130 кв.м. Сформировано два участка: первый (210 кв.м) — непосредственно под строением, второй (150 «квадратов») — под террасой.

Здание занимает действующий ресторан «Парк Дружественный». Это заведение в итальянском стиле с соответствующим интерьером и оборудованием (например, здесь есть дровяная печь для пиццы). Вместимость — 160 человек (60 мест — на террасе, остальные — в самом здании на первом и втором этажах).

У ресторана есть много постоянных клиентов, говорится в презентации РАД, в пик туристиче-



ского сезона (с июня по август) экскурсионные группы обслуживаются по предварительному заказу. Здесь часто проходят мероприятия (свадьбы, юбилеи, корпоративы). Показатели выручки заведения выше средних рыночных: количество чеков в месяц превышает 3000, а число гостей — 6700 человек. Средний чек — 2720 рублей, сумма на одного гостя — 1230 рублей.

«При определении начальной цены учитывалась как

стоимость недвижимости, так и действующего ресторана. Стоимость бизнеса со стабильным доходом. Следует учитывать возможность альтернативного использования площадей. Например, основное здание можно рассматривать как отдельный коммерческий объект, не связанный с ресторанной деятельностью, а функцию «кафе» — оставить только за летней террасой», — добавляет в РАД,

хроника

Девальвация прав

Сбербанк снизил цену на права требования к строительной компании «Балтстрой» на 200 млн рублей. 2 сентября пройдет голландский аукцион, который начнется с 200 млн. Цена отсечения обозначена в 150 млн рублей. В июле банк пытался продать этот же лот со стартовой ценой в 395 млн, но заявок на участие в торгах не поступило.

Компания задолжала кредитору 395 млн рублей. Долг обеспечен залогом в виде 100% долей ООО «Щебсервис» (имеет лицензию до 2028 года на добычу доломитов для производства щебня в объеме 285 000 кубометров в год на одном из месторождений Ленобласти), 100% акций ЗАО «Щебсервис плюс» и комплекса по производству щебня, минерального порошка, базальтовой ваты и известняковой муки в ЛО. Общая площадь производственных и складских зданий превышает 1 000 000 кв.м. Стоимость заложенного имущества, согласно отчету оценщика, составляет 217,3 млн рублей.

Торги пройдут на электронной площадке lot-online.ru.

Картографы оставили парковку

«Роскартография» продала на торгах участок ОАО «Северо-Западный геоинформационный центр» на Васильевском острове в Петербурге. Пятно на ул. Одоевского, 21 размером около 1600 кв.м предназначено для строительства паркинга. Цена сделки — 31,6 млн рублей. Организатор торгов — Российский аукционный дом, который по итогам конкурсного отбора весной 2015-го заключил с ОАО «Роскартография» договор о реализации непрофильного имущества сроком на три года.

Инвестор под замком

Спервой попытки состоялись торги по продаже прав требований по кредиту Сбербанка, выданному ООО «ПК ЭСИ» (бывший завод «Эльбор» — производитель стальных дверей и замков повышенной секретности). Кредит был обеспечен объектами движимого и недвижимого имущества на производственной площадке на Песочной ул., 30 в Боровичах (Новгородская область). Главный актив — два участка размером 7,9 га.

При сумме долга в 411,81 млн рублей актив реализован за 210 млн рублей. Имя покупателя не называется.

«Вита» вышла на возвышенность

Компания «Терминал-ресурс» (группа «Центр развития») продала через Российский аукционный дом 1,8 га в проекте «На Царско-сельских холмах» в Шушарах (Петербург). Сумма сделки не разглашается, в апреле лот выставляли на голландские торги со стартовой стоимостью 315 млн рублей и ценой отсечения 140 млн. Покупатель — ООО «ИСК «Вита». Фирма строит жилой комплекс «Солнечный квартал» в деревне Федоровское Тосненского района Ленинградской области. Застройщик планирует выйти на новую площадку весной 2016 года. На приобретенном наделе можно возвести 14 300 кв.м малоэтажного жилья.

Казармы для богатых



Российский аукционный дом выиграл торги на право реализации 10 квартир-лофтов в центре Петербурга. Они находятся в элитном ЖК «Преображение» недалеко от Смольного. Комплекс разместился в стенах бывших казарм лейб-гвардии Преображенского полка, которые в советское время использовали как производственные цеха. Так как здание является историческим, застройщик сохранил фасады, внутренние планировки и пр. «Лофты — очень популярный вид жилья за границей, относительно недавно мода на них появилась и в России. Однако зачастую у нас называют так объекты, по сути лофтами не являющиеся. На самом деле лофты — это квартиры или апартаменты в бывших промышленных зданиях, с нетипичными для жилья планировками: открытыми пространствами, большими окнами и пр. В Петербурге таких вариантов очень мало, и большинство из них относится к коммерческой недвижимости», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова.

Объекты выставлены на торги, которые пройдут в сентябре и октябре этого года. Стартовая цена — 93 000 рублей за «квадрат». «Стоимость определена оценщиком с учетом состояния рынка, мы рассчитываем на ее рост в ходе аукциона, так как сегодня метр в петербургских новостройках бизнес-класса продается от 120 000 рублей, а в нашем случае речь идет о готовых объектах с правом собственности в самом центре города», — добавляет г-жа Усеинова.


анонс

Наталья АНДРОПОВА

Покупателей зовут на побережье

Российский аукционный дом назначил открытый английский аукцион по продаже участка под жилую застройку на западе Васильевского острова. На территории площадью 3 га можно возвести до 85 000 кв.м недвижимости. Торги состоятся 25 сентября. Стартовая стоимость лота — 525 млн рублей.



ТОЧНЫЙ АДРЕС участка: Петербург, Шкиперский проток, 18, корп. 14, лит. П. Земля под застройку расположена в дельте Невы, между Галерной гаванью и Финским заливом, выходит непосредственно к морю. К северо-западу от участка находятся намывные территории с новым пассажирским портом. Западную часть престижного и дорогого Васильевского острова сейчас активно осваивают строители. Здесь на разных стадиях реализации находится около десятка жилых комплексов преимущественно комфорт-класса. Если позволяют видовые характеристики, девелоперы повышают статус ЖК до категории «бизнес». Непосредственно на намывных территориях есть один-два проекта уровня «эконом». По разным оценкам, в этой зоне появится от 1,5 млн до 3 млн кв.м жилья и более 2 млн кв.м общественно-деловой застройки.

К северу от продаваемой территории находится жилой комплекс «Дом на Шкиперском» от строительной компании «Балтийская коммерция». К северо-западу расположены комплексы «Магеллан» и «Колумб», которые возводит на намыве компания «Лидер Групп».

Возможностей строить жилье доступной ценовой категории в центральных районах



города осталось крайне мало. Спрос на такой продукт относительно высок, поэтому эксперты рынка считают предложение Российского аукционного дома вполне привлекательным.

Юго-восточнее надела находится конгрессно-выставочный комплекс «Ленэкспо». После ввода в эксплуатацию «Экспофорума» на юге Петербурга территория «Ленэкспо» подлежит редевелопменту. Собствен-

ник продолжает работать над концепцией, но по плану здесь появятся жилье, небольшой конгресс-центр, набережная и яхт-клуб.

Вблизи выставленного на аукцион участка есть все необходимые для комфортной жизни объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, магазины, спортивные комплексы. До него легко доехать на общественном транспорте. Ближайшая станция метро — «Приморская» — расположена

в 1,7 км. В 2018 году в створе Большого проспекта и Косой линии появится станция «Горный институт». С 2016 года сюда станет проще добираться и на личном автомобиле: открываются съезды с Западного скоростного диаметра, который проходит в 650 м от участка. Предстоящее строительство моста на остров Серный также улучшит транспортную доступность района.

Надел на Васильевском острове является залоговым активом ОАО «Русский торгово-промышленный банк» (Рускобанк). Территория выставляется на торги единым лотом.

Согласно Правилам землепользования и застройки она находится в зоне средне- и многоэтажной жилой застройки, что позволяет возводить дома высотой до 40 метров. Специалисты РАД считают, что здесь можно разместить жилой комплекс бизнес-класса, а также объекты коммерческой недвижимости, например гостиницу, апартаменты и бизнес-центр. Общая полезная площадь такого проекта может достигать 80 000–85 000 кв.м. В этом случае нагрузка на метр возводимых улучшений составит 6200 руб.

Сейчас на территории стоят несколько складов, гаражей и других нежилых объектов. Ни один из них не является объектом культурного наследия, так что расчистить участок под застройку не составит труда. Прежний собственник земли получил технические условия на подключение к системам инженерного обеспечения.

«Цену можно считать уникальной даже для сегодняшнего нестабильного рынка. Нагрузка в 6200 рублей на метр возводимых улучшений — это очень хорошее предложение для Васильевского острова, где этот параметр может превышать 20 000 рублей», — говорит генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко.

Начальная стоимость лота — 525 млн рублей. Шаг на повышение — 5 млн. Желающим участвовать в аукционе необходимо до 23 сентября внести задаток в сумме 20 млн рублей. Прием заявок начался 5 августа.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



Ольга ТРОШЕВА,

руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

— Стартовая цена актива может повыситься в процессе торгов. К плюсам участка я бы отнесла удачную локацию, популярный у покупателей район. Значительная часть квартир может получиться с хорошими видовыми характеристиками. Транспортная доступность также скоро улучшится за счет ввода ЗСД. Есть и другие положительные моменты, например наличие инженерных сетей, в отличие от соседних территорий на намыве, а также отсутствие на участке памятников. Минусы: нет проекта планировки территории и вообще градостроительной документации. Здесь можно построить комплекс класса «комфорт» или «бизнес». Средняя цена в сегменте «масс-маркет» в этом районе — 111 300 рублей за 1 кв.м, что на 6000 рублей больше среднегородского показателя для обжитых районов. Квартиры бизнес-класса на Васильевском острове продают сейчас в среднем по 186 700 рублей за метр.



Анна СИГАЛОВА,

заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

— Если исходить из предельных параметров застройки для этой зоны, здесь можно возвести не более 70 000 кв.м жилья. И еще около 10 000 кв.м коммерческих объектов с учетом низкой обеспеченности острова торговыми площадями. Нагрузка на «квадрат» продаваемой площади действительно составляет около 100 евро. И для Васильевского острова это, конечно, очень привлекательное предложение. Однако стоит понимать, что разработанной и согласованной градостроительной документации на этот квартал нет, и ТЭПы могут быть урезаны.

Исходя из того, какие объекты строятся в ближайшем окружении, здесь целесообразно разместить жилье комфорт-класса стоимостью около 100 000 рублей за 1 кв.м.



Марина АГЕЕВА,

руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема»:

— Нагрузка в 6200 рублей в цене квадратного метра за относительно подготовленную землю вполне возможна. Очевидно, что вся территория Васильевского острова к югу от гостиницы «Прибалтийская» будет в скором времени занята именно жилой застройкой. Однако полноценное развитие этой зоны возможно только при комплексном подходе, а это очень большой объем инвестиций. Построить привлекательный жилой комплекс на границе промзоны и гигантского гаражного массива будет нелегко, учитывая конкурентную среду и планы застройки намыва. Кроме того, реализация на этой территории любого проекта вызовет социальное напряжение в связи с необходимостью убирать 2000–2500 гаражей. Но и занимать видовые прибрежные земли морского города ржавыми хранилищами старых авто тоже как-то странно.

Близость ЗСД и нескоряя перспектива полного освоения юго-западной части Васильевского острова позволяют предположить, что тут будет уместен жилой комплекс комфорт-класса, а не категории «бизнес».



Игорь КОКОРЕВ,

руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

— Участок на Васильевском острове рядом со сложившейся жилой застройкой — редкое предложение, а потому потенциально весьма интересное. В связи с этим стартовая цена выглядит довольно низкой. Разумеется, если проект не имеет дополнительных сложностей для развития. К таким могут относиться, например, характеристики самого участка или особенности окружения. Я бы рекомендовал тщательно изучить все факторы, чтобы объем продаваемых площадей не оказался ниже ожидаемого.