

**ПРАВИЛА ИГРЫ****Ребусы долёвки**

Новая редакция 214-ФЗ «Об участии граждан в долевом строительстве...», принципиально изменившая порядок привлечения средств дольщиков на «первичке», вступила в силу в июле. О грядущей революции было известно за год, но должным образом подготовиться к ней не успели не только застройщики и банки, но и сами чиновники. Первыми впечатлениями от работы по новым правилам поделились участники рынка из разных регионов. (стр.5)

**НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СТРОИТЕЛЬСТВО**  
П Е Т Е Р Б У Р Г А

ПАРТНЁР ПРОЕКТА

**ГУД****NEWS****Осенние сборы Гильдии**

С 19 по 21 сентября в Москве пройдёт XII Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate 2018. Участие в нём примут не только представители крупнейших компаний, но и чиновники самого высокого ранга: заместитель председателя Правительства РФ Виталий Мутко, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Владимир Якушев, его заместители Наталья Антипина, Никита Сташин и Андрей Чибис, заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин и др.

Российская гильдия управляющих и девелоперов ежегодно принимает активное участие в форуме. На PROEstate проходит традиционный съезд членов РГУД, на котором решаются ключевые вопросы работы объединения на ближайший год. В повестке ближайшего съезда — выборы нового президент-электа, который возглавит РГУД в 2019 году. Также будут представлены новые руководители комитетов и экспертных советов РГУД, назначенные в последние месяцы. Это председатель Комитета по гостиничной недвижимости Тимофей Носов, председатель Экспертного совета по BIM Сергей Должников, председатель Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию Евгений Тесля и председатель недавно созданного Комитета по инвестициям Феликс Блинов. (стр. 7)

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ****Артиллерия  
в помощь  
дольщикам**

Республиканский фонд поддержки (Казань) получил от местных властей участок площадью около 760 га. Землю продадут, а вырученные средства направят на выплаты обманутым вкладчикам и дольщикам. (стр. 3)

**ПРЯМАЯ РЕЧЬ****ПОКОЙ НАМ  
ТОЛЬКО СНИТСЯ**

Перед уходом на каникулы Государственная Дума приняла существенные изменения в градостроительное, земельное и гражданское законодательство. Интересные темы найдутся для каждого, но стоит упомянуть несколько самых важных. (стр. 4)

**ИХ НРАВЫ****ШКОЛЬНАЯ  
ЗАДАЧА  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ**

Школа может быть не только местом, где дети получают образование, но и драйвером развития территорий. Недавнее исследование показало: в Москве рост среднего балла ЕГЭ по русскому и математике на семь пунктов даёт прирост в 4,7–6% к цене квартир. Девелоперы уже сейчас используют близость хороших школ как рекламу. А в строительстве новых видят не только социальную нагрузку, но и возможность поднять продажи. (стр. 6)



SUMMIT.RGUD.RU

## РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КАЗАНЬ  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
ЕКАТЕРИНБУРГ

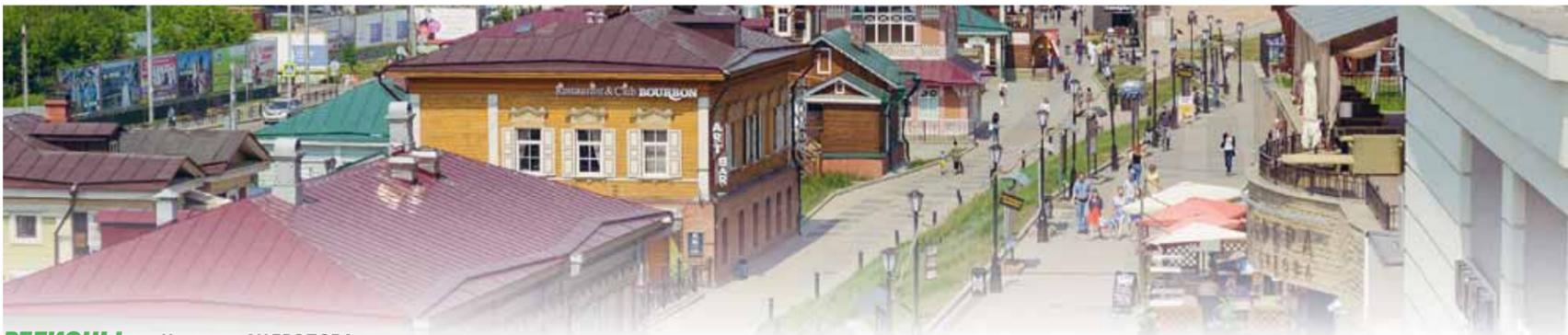
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
МОСКВА  
КРАСНОДАР

ТЮМЕНЬ  
ОМСК  
НОВОСИБИРСК



[495] 234 0400 / [812] 334 6595

ПРИГЛАШАЕМ  
СПИКЕРОВ  
И ПАРТНЕРОВ



РЕГИОНЫ Наталья АНДРОПОВА

# Культурная капитализация

По всей стране сегодня разрушается огромное количество объектов культурного наследия разной величины и значимости. Многие памятники уже утрачены и воссозданию не подлежат.

Являясь по сути обузой для местных бюджетов, разрушающиеся здания не приносят никакой практической пользы, зато требуют расходов на содержание и реставрацию. Но если мыслить глобально, все они — магниты для притяжения инвесторов и доходов (в том числе бюджетных). Работе с такими объектами была посвящена сессия «Капитализация культурного наследия: роль общественной и частной инициативы», организованная Экспертным советом по общественным пространствам РГУД в рамках Байкальского саммита.

## Ручное управление

Успешные примеры развития исторических территорий в России уже есть. Но каждый из них уникален и, к сожалению, не может быть растиражирован. Дело не столько в специфике самих памятников, их предметов охраны и т.п., сколько в том, как эти проекты были реализованы. Объединяет их основополагающее влияние человеческого фактора, в данном случае особенно важна роль заинтересованных чиновников, девелоперов и инвесторов. Только благодаря активной позиции властей и бизнеса удаётся воплотить в жизнь красивые концепции и причудливые замыслы девелоперов. Там, где собрать команду не получается, памятники разрушаются. Это приводит не только к утрате конкретного объекта культурного наследия, но и к потере идентичности целых кварталов, районов и даже городов. А идентичность сегодня ценится очень высоко.

Один из самых известных успешных проектов, на котором смелые идеи бизнеса встретились с передовыми взглядами местной власти, — иркутский «130-й квартал».

Реновация депрессивного участка площадью 6,5 га в центре Иркутска позволила не только превратить частный сектор с бытовыми условиями XIX века в современную городскую территорию со всеми удобствами. Удалось полностью реставрировать 17 подлинных деревянных зданий, ещё 23 утраченных памятника были восстановлены по чертежам и сохранившимся эскизам и фотографиям. Идея архитекторов и урбанистов раскрыть для публики памятники деревянного зодчества, до тех пор спрятанные в хаотичной застройке, привлекла порядка 5 млрд рублей в городскую экономику. Проект «130-й квартал» был запущен в сентябре 2011 года, когда Иркутску исполнилось 350 лет, и дал стимул для следующего проекта «Иркутские кварталы», который охватывает уже 43 га старинной городской застройки.

Культурное наследие может быть магнитом для инвестиций и средой для успешного развития бизнеса, уверен Михаил Сафонов, директор по развитию направлений РМ и ритейл-компаний Knight Frank (Москва): «ТРЦ «Модный квартал» в «130-м квартале», которым мы управляем, по арендным ставкам и финансовым показателям не уступает ни московским, ни питерским проектам. У большинства сетевых арендаторов их

магазины в «Модном квартале» входят в пятёрку лучших по России. Это очень серьёзный показатель».

Грамотное управление уже сданными проектами — важнейшее слагаемое успеха. Использование отреставрированных усилий властей и бизнеса зданий, их эксплуатацию необходимо строго контролировать — иначе можно загубить уже готовый проект. Так, всего через несколько лет после ввода «130-й квартал» стал терять привлекательность. Собственники зданий начали завешивать красивые фасады рекламой и баннерами, небрежно относились к вопросам благоустройства, здесь появились палатки, выбивавшиеся из общей панорамы точки общепита и т.п. Горожане, успевшие привязаться к облагороженной площадке, забили тревогу, предвещая «130-му кварталу» судьбу вещевого развала. Негативный процесс с помощью властей удалось остановить.

## Не только духовность

Тем не менее тысячи памятников по всей стране за последние 20 лет утрачены из-за отсутствия в бюджетах денег на их содержание и реставрацию, из-за неумелых управленческих практик, законодательных ограничений и просто от невнимания к проблеме. Остаётся подсчитывать упущенную выгоду и навёрстывать упущенное там, где это ещё можно сделать.

«Администрация города понимает: исторический центр — это единственное, что нужно холить, лелеять и развивать, потому что в противном случае ехать в Иркутск, по большому счёту, незачем», — подчеркнул Сергей Александров, заместитель председателя Комитета по градостроительной политике, главный архитектор Иркутска.

«Мы ищем культурный код, потому что считаем его тем ключом, который открывает город и позволяет ему существовать. Нам важно, чтобы в новых

объектах читалась эволюция места, а современная архитектура несла отпечаток наследия смыслового и исторического. Она должна создавать новую идентичность. Нас вдохновляет пример Риги, где старые дома сочетаются с современными постройками», — говорит Сергей Маяренко, директор АНО «Иркутские кварталы», отвечавший за реализацию проекта «130-й квартал».

## Потерянная среда

Российское законодательство в области культурного наследия далеко от совершенства. И системно решить проблему реставрации, восстановления и приспособления для современного использования памятников без его корректировки не получится.

«Есть вещи, которые нам хотелось бы видеть в законодательстве, но они присутствуют там в виде лёгких упоминаний либо отсутствуют вообще», — говорит Константин Иванов, начальник сектора «Мониторинга исторических территорий» Института Генплана Москвы. — Понятием исторической застройки оперируют все, но оно не закреплено в законе. И охранного статуса такая застройка не имеет. Нет ни методологии, ни критериев, ни методических указаний для её выявления. Есть термин «исторический центр как градоформирующий объект», но он никак не расшифрован».

В России мало знают о собственном наследии и ещё меньше о том, как можно с ним работать и как развивать, констатирует г-н Иванов. Он считает, что надо обратиться к опыту ЮНЕСКО, где в отношении памятника предусмотрен целый набор исследований. Они помогают не только точно определить ценность объекта и его состояние, но и то, как ему жить дальше и как с его помощью можно развивать территорию вокруг. Это целая концепция управления, в которую закладываются общие принципы, логика и дальнейшее развитие

памятника с учётом его сохранения и которую можно интегрировать в местные документы территориального планирования.

## Культура в деталях

«Информация о памятниках, заложенная в едином государственном реестре, крайне скудна: адрес, статус, категория, фотография, — говорит эксперт. — Паспорт объекта представляет собой краткую историческую справку с фотофиксацией, но не содержит ни выводов о его состоянии, ни предписаний по дальнейшему использованию. Между тем наличие полных сведений о памятнике даст понятные вводные о капитализации вложений в конкретный объект». Но и без полной информации в Иркутске нашли собственный рецепт успеха. Он заключается в точечной работе с собственниками и инвесторами по каждому памятнику.

«Государству ещё предстоит разобраться, кто должен содержать памятники, возможно ли приспособление под современные форматы, — говорит Сергей Маяренко. — Конечно, без ограничений, которые накладывает закон, бизнес разнесёт стены, поднимет потолки, и от памятника ничего не останется. И в то же время наш опыт показывает, что при осторожном и грамотном вовлечении памятников в оборот бизнес реставрирует и восстанавливает больше объектов, чем бюджет. Это самый большой ресурс для сохранения наследия. Меньше чем за год мы сделали 53 дома и разработали множество решений: от смены собственника до ситуации, когда владелец принимает на себя обязательство восстановить памятник, а мы помогаем ему сделать это дешевле и быстрее, обеспечивая соглашениями, проектом, мастерами. Здания разные: одно выходит на улицу, и там можно развивать бизнес, другое стоит во дворе, и экономики там нет. Поиск решений — кропотливая работа, но сейчас у нас не больше 20% объектов, с которыми мы не знаем, что делать».

организатор: ARE оператор: PROESTATE при поддержке: ГYA официальная площадка мероприятия: GERMAN CENTRE отраслевой партнер: pro rent партнер: ODN FORT PROJECT

**ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОМ**

**МОСКВА 25.10.2018**

+7 (495) 651-61-05  
PRO-CONFERENCE.RU  
REGISTRATION@PROESTATE.RU

реклама

# Артиллерия в помощь дольщикам



Республиканский фонд поддержки (Казань) получил от местных властей участок площадью около 760 га. Сейчас для него готовят концепцию застройки, а затем землю продадут. Вырученные средства пойдут на выплаты обманутым вкладчикам и дольщикам.

В 2017-м, после краха Татфондбанка и Интехбанка, в Татарстане был создан Республиканский фонд поддержки. К августу 2018-го заявки на выплаты подали около 2000 физических и почти

3000 юридических лиц. Пока компенсировано около 330 млн рублей, но объём заявок несопоставимо больше. Чтобы наполнить фонд активами, ему передали территорию 759,9 га. Планируется, что после продажи участков деньги распределят среди пострадавших.

Пока на этих участках находятся бывшие артиллерийские склады, расположенные в 15–20 минутах от центра Казани и в 300 метрах от берега Волги. Около трети территории — это фактически лес, поэтому застраивать её не будут. Проект позиционируется как

экорайон, аналогов которому в Казани нет. На формирование его концепции объявлен международный конкурс. «Условия — чтобы здесь не было плотной и густонаселённой застройки. Если возводить многоэтажки, надежды на то, что сохранится зелёная зона, не останется, — говорит помощник президента Республики Татарстан Айрат Нурутдинов. — Мы хотели бы получить со всего участка порядка 12 млрд рублей». Предельный объём застройки — 450 000 кв.м, который обеспечат мало- и среднеэтажные дома. Часть территории будут продавать в мелкую нарезку — под ИЖС. По прогнозу, население нового района составит порядка 20 000 человек. Создание рабочих мест планируется в формате экотехнопарка. Власти заранее продумывают транспортный вопрос. В Генплане заложены коридоры для дополнительных дорог, чтобы обеспечить жителям связь с центром Казани и пр.

В финал архитектурного конкурса вышли проекты российско-французского консорциума под руководством Knight Frank, российско-британского тандема во главе с бюро Asadov and partners и российско-нидерландского — под началом BuroWmoscow. Итоги состязания подведут в начале ноября.

По материалам Kazanreporter

## ПЕРСПЕКТИВА

# Казарменное гостеприимство

Власти Перми, в центре которой наблюдается дефицит качественных гостиниц, начали переговоры с крупными операторами.

Краевые власти обратили внимание на нехватку в Перми отелей высокого класса и вступили в переговоры с Carlson Rezidor Hotel Group (бренды Radisson, Park INN) и «Азимут Хотелс Компани» (бренд AZIMUT Hotels). Пермь — один из немногих городов-миллионников, где практически не представлены международные гостиничные сети. Основной объём номерного фонда приходится на местные отели, говорят эксперты. Единственным международным гостиничным брендом в Перми до последнего времени был Hilton, под управлением которого с 2008 года работал отель Hilton Garden Inn Perm. Но недавно собственник сменил управляющую компанию, и теперь гостиница будет работать под маркой Four Elements Hotels.

По сообщениям местных СМИ, российская компания Azimut Hotels

Company уже ищет площадку под проект четырёхзвёздочной гостиницы с номерным фондом более 150 комнат и объёмом инвестиций около 600 млн руб. Помочь в этом обещают краевые власти. Губернатор Пермского края Максим Решетников в начале сентября провёл рабочую встречу с председателем совета директоров Azimut Hotels Company Александром Клячиным. Один из вариантов — передать инвестору в концессию бывшую казарму ракетного института, которую правительство купило для нужд Пермской художественной галереи (она оказалась невостребованной и пустует). Здание расположено в самом центре города, рядом с набережной.

В правительстве дефицит качественного номерного фонда в центре города оценивают в 400 номеров — это ровно столько, сколько имеется сейчас. В прошлом году Максим Решетников заявил о планах развивать туристическую инфраструктуру в регионе. Пока основное количество гостей приезжают сюда по делам.



## КАДРЫ

### Министр на стройке



Бывший министр транспорта РФ Максим Соколов занял пост генерального директора «Группы ЛСР». Летом он вошёл в состав совета директоров компании.

«Его приход на эту должность, безусловно, усилит нашу управленческую команду. В качестве члена совета директоров Максим Юрьевич уже успел серьёзно погрузиться в наш бизнес. Теперь мы рассчитываем, что широкий спектр его компетенций поможет нам усовершенствовать работу компании на всех фронтах», — комментирует основатель и основной владелец ЛСР Андрей Молчанов, ранее занимавший этот пост. Сам он планирует сосредоточиться на стратегических вопросах деятельности компании.

«Для меня большая честь стать частью компании с 25-летними традициями. Уверен, что «Группа ЛСР» — подходящее поле для применения моего разнообразного профессионального опыта», — отметил г-н Соколов при вступлении в должность.

Экс-чиновник знаком с девелоперским бизнесом. Он начинал работу топ-менеджером в петербургской девелоперской «Корпорации С», которой руководил Василий Сопромдзе. С 2004 года Максим Соколов перешёл на госслужбу в администрацию Петербурга. Он возглавлял Комитет по инвестициям и стратегическим проектам Смольного, а затем — департамент промышленности и инфраструктуры правительства РФ. С 2012 до 2018 г. занимал должность министра транспорта РФ. После ухода из правительства его называли претендентом на пост гендиректора «Аэрофлота», а до этого — кандидатом в губернаторы Петербурга.

В 2011 году Максим Соколов был избран президентом Гильдии управляющих и девелоперов, занимал этот пост два года.

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Е Ж Е Г О Д Н Ы Й К А Т А Л О Г

## «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ»

2018/2019



Обновите информацию о своей компании!  
Продвигайте свой бизнес!  
Принимаем заявки!\*

(812) 334 6595 / ASSIST@RGUD.RU

\* до 31 октября

реклама

ДЕТАЛЬНО:

- О ТРЕНДАХ

- О БИЗНЕСЕ

- О РЫНКЕ



### Покой нам только снится

Перед уходом Государственной Думы на летние каникулы принимается значительное количество нормативных актов. В этом году существенные изменения появились в градостроительном, земельном и гражданском законодательстве. Интересные темы найдутся для каждого, но стоит упомянуть несколько самых важных.

Отдельная глава Градостроительного кодекса РФ теперь посвящена регулированию сноса объектов капитального строительства (ОКС). Сносить нужно на основании проекта, также необходимо подавать уведомления о планируемых работах и об их завершении. Отдельные правила установлены для объектов в зонах с особыми условиями использования территорий. На снос распространено значительное число норм, регулирующих капитальный ремонт.

Вторая важная тема — утверждение обновленного перечня и требований к содержанию разделов проектной документации, предоставляемой на экспертизу. Расширены обязательные случаи её проведения. Теперь она необходима для строительства и реконструкции объектов массового пребывания граждан, для объектов, сметная стоимость которых подлежит проверке на предмет достоверности, и для объектов в границах зон с особыми условиями использования территорий, режим которых предусматривает ограничение размещения ОКС. Последнее создаёт наиболее серьёзные юридические и экономические риски для застройщиков, так как законом 342-ФЗ в Земельный кодекс РФ включена глава «Зоны с особыми условиями использования территорий» — это 28 видов зон, включая санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия и т.п. Норма вступила в силу с 04.08.2018, поэтому возникают риски предъявления требований по проведению именно государственной экспертизы по текущей документации.

Сроки проведения госэкспертизы сокращены до 42 рабочих дней (для продления — до 20 дней).

Уточнены нормы о разрешении на строительство, в том числе основания для отказа в выдаче. Соответствие требованиям к строительству проверяют на дату подписания градплана, а виду разрешённого использования участка и его обременениям — на дату обращения. Получать разрешения на строительство теперь не нужно для посольств и консульств за пределами РФ, а также для объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно. С 01.01.2019 в отношении ИЖС и садовых домов будет применяться уведомительный порядок строительства и ввода в эксплуатацию.

Срок принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство сокращён до семи рабочих дней. Если речь идёт не о продлении сроков, то нужно предоставить такой же пакет документов, как при получении нового.

Существенно расширены основания для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство. Например, отказ могут, если на момент обращения не поступало уведомления о начале строительства (если такое требование установлено) или работы не выполнялись. Основанием для отказа станет и несоответствие поданных документов виду разрешённого использования участка или разрешению на отклонение от градостроительного регламента на дату обращения. Существенно сокращён срок обращения за продлением сроков — не позднее чем за 10 рабочих дней до истечения действующего (ранее — 60 дней).

Чтобы упростить процедуру размещения линейных объектов, решено использовать публичный сервитут. Норма принята для 16 целей: проведение инженерных изысканий для планировки территории, строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, складирование материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений и строительной техники и пр. Срок установления сервитута — до 49 лет. При невозможности или существенном затруднении использования участка, обременённого сервитутом, правообладатель вправе требовать выкупа имущества и возмещения убытков, а пользователь — возмещения убытков.

В заключение стоит отметить, что абсолютное большинство перечисленных норм формально действуют уже месяц, хотя многие даже не в курсе об их существовании...

*Дмитрий Некрестьянов, партнёр, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнёры», председатель Комитета по законодательству РГУД*

## Из строителей — в инвесторы



**ГК «АВА» из Краснодара объявила о смене деятельности. Холдинг, занимавшийся строительством, инжинирингом и управлением недвижимостью, решил сконцентрироваться на инвестициях.**

В планах — разработка инвестиционно-девелоперских проектов и вхождение в другие сферы предпринимательства, в том числе в производство. Решение было принято после оценки перспектив развития рынка в ближайшие годы, говорят в компании. По словам вице-президента по инвестициям AVA Group Дениса Бражниченко, оно не связано с изменившимся законодательством в сфере жилищного строительства.

«Главным нашим направлением всегда являлась инвестиционно-строительная деятельность, инвестиционное направление будет усилено. Если раньше у нас 80% деятельности приходилось на застройку, то сейчас показатель снизится до 40%. Вырученные от реализации проектов деньги мы инвестируем в покупку новых предприятий и участков. Мы рассматриваем приобретение нескольких проектов, связанных с производством», — говорит он. Компанию также интересует fee-девелопмент. «Мы движемся в сторону продажи готовых девелоперских проектов с участком земли и проектной документацией», — поясняет г-н Бражниченко.

По итогам 2017 года компания по объёмам вошла в пятёрку застройщиков Краснодарского края. В работе у неё, по данным на март 2018-го, находилось более 390 000 кв.м строящегося жилья. От своих обязательств перед дольщиками застройщик не отказался, пообещав завершить все проекты в срок или продать их надёжному партнёру (речь о тех стройках, которые займут более двух лет).

О смене курса ГК «АВА» объявила весной, после этого три её проекта приобрела компания «ЮгСтройИмперия». Ещё несколько переданы компании «АСК», в которой ГК «АВА» имеет собственную долю.

ПРОЕКТ Евгения ИВАНОВА

## Петербург приютит Москву

**Петербургский холдинг «Адамант» выходит на гостиничный рынок столицы. Компания построит отель рядом с инновационным центром «Сколково».**

Под проект уже приобретён участок площадью около 1 га рядом с инновационным центром «Сколково», сообщили «Ведомости». Вице-президент и совладелец «Адаманта» Владимир Голубев говорит, что концепция пока не определена. Предположительно, здесь можно возвести гостиницу примерно на 200 номеров стоимостью около \$20 млн. Возможная категория — «три звезды» или «три плюс». Выбранный участок консультанты называют перспективным — рядом почти нет отелей. Возле бизнес-школы «Сколково» есть только две гостиницы — «Тянь-Шань» и «Памир», ориентированные на студентов и преподавателей. Бизнес-кластер здесь только формируется, сюда переезжают новые компании и окологосударственные структуры, количество командированных будет расти, а значит, новая гостиница окажется востребованной.

Холдинг этим проектом ограничиваться не намерен и уже ищет новые площадки под отели.

«Адамант» — один из крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в России. В рейтинге Forbes «Короли российской недвижимости» 2018 года компания заняла 12-е место с арендным доходом \$220 млн. По данным самой группы, ей принадлежит около 1,5 млн кв.м недвижимости.

Холдинг специализируется на строительстве торговых площадей, но с недавнего времени развивает и гостиничные проекты. Сейчас он возводит отель в Московском районе Петербурга с номерным фондом порядка 1000 комнат. «Адаманту» также принадлежит четырёхзвёздочная гостиница «Москва» на 843 номера, расположенная рядом с Невским проспектом.

Новое направление компания начала развивать для диверсификации рисков. С этой же целью «Адамант» в 2018-м заявил свой первый жилой проект — комплекс на Звенигородской улице в Петербурге. «Международный опыт показывает, что гостиницы наименее подвержены разным экономическим потрясениям. Этот рынок недооценён и не насыщен даже в крупных городах. А после Чемпионата мира по футболу можно ожидать увеличения турпотока в Россию», — считает г-н Голубев.

13-14 НОЯБРЯ 2018

**БИЗНЕС-ТУР ПО ОБЪЕКТАМ СОЦИАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ФИНЛЯНДИИ**

школы, детские сады, поликлиники, библиотеки, общественные пространства

+7 911 939 55 46

www.finrusbuildtour.ru

реклама

# Ребусы долежки

**Новая редакция 214-ФЗ «Об участии граждан в долевом строительстве...», принципиально изменившая порядок привлечения средств дольщиков на «первичке», вступила в силу в июле. О грядущей революции было известно за год, но должным образом подготовиться к ней не успели не только застройщики и банки, но и сами чиновники. Первыми впечатлениями от работы по новым правилам с ГУД News поделились участники рынка из разных регионов.**



**Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ**  
председатель Комитета по законодательству РГУД, партнёр, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Каччин и Партнёры» (Петербург):

Редакция 214-ФЗ точно не окончательная: сразу после принятия поправок Минстрой заявил о начале работы над новыми. Опять зазвучали отринутые было предложения о существенном повышении взносов в Фонд защиты дольщиков, о более быстром переходе на эскроу-счета, об использовании средств СРО для помощи обманутым дольщикам. Всё это напоминает анекдот про шамана, который советовал, как спасти стадо овец. Когда стадо в итоге погибло, он выдал фразу: «Жаль, у меня было ещё столько идей...»

Девелоперы уже привыкли к постоянным изменениям законодательства, и какой-либо паники не наблюдается, но серьёзная обеспокоенность существенным усложнением правил, трагифигурных и уже реализуемые проекты, есть у всех. Строители заинтересованы в максимальном соблюдении правил игры, но сейчас даже государственные органы расходятся в трактовке нынешней редакции закона и переходных положений.

Очевидная недоработка — абсолютно запутанные и противоречивые переходные положения, которые касаются разрешений на строительство, выданных до 1 июля 2018 года.

Вызывает вопросы и целесообразность жёсткого правила «один застройщик — одно разрешение». Ведь цель была обозначена как уход от «котлового» метода финансирования, что легко достигается введением отдельных счетов и учёта по каждому разрешению. Много вопросов вызывают запреты на деятельность застройщиков, не связанную со строительством конкретного дома, а также практически неисполнимое требование, чтобы генеральный подрядчик и технический заказчик открывали счета в тех же уполномоченных банках, что и застройщик. Эта норма вообще не учитывает кредитную нагрузку таких лиц. Зачастую они не имеют возможности сменить банк из-за обязательств по кредитам.



**Павел БРЫЗГАЛОВ**  
директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер»:

С 1 июля все застройщики обязаны открывать расчётные счета в уполномоченных банках в отношении каждого разрешения на строительство. Мы выбрали Сбербанк, Россельхозбанк и ВТБ. На эскроу-счета в ближайшие месяцы переходить не планируем. До 1 июля 2019-го этот пункт является необязательным.

Поправки, которые вступили в силу с 1 июля, кардинальных изменений в деятельность нашей компании не привнесли, но трудоёмкость финансовых процессов выросла практически вдвое — из-за дополнительно возникшего банковского сопровождения.

Если говорить о влиянии на рынок, уже понятно, что мелким и средним застройщикам адаптироваться к новым условиям будет непросто. Новые требования (особенно те, что вступают в силу с 1 июля 2019-го) приведут к укрупнению игроков и монополизации рынка. Стоимость квадратного метра из-за перехода на проектное финансирование тоже возрастёт минимум на 25–30% (это нынешняя разница в цене жилья «на котловане» и готовых квартир).



**Валерий АНАНЬЕВ**  
генеральный директор НП «Управление строительства «Атомстройкомплекс» (Екатеринбург):

Хорошо, что застройщикам дали год на то, чтобы перестроиться. По тем объектам, разрешения на строительство кото-

рых получены до 1 июля 2018-го, пока можно работать в старом правовом поле. Во-вторых, хорошо, что пожелания застройщиков были услышаны и учтены в новом законе: при открытии счетов эскроу мы не теряем связи с дольщиками и можем заключать договоры на квартиры в стадии строительства. То, что потратить деньги дольщиков можно будет только после ввода дома в эксплуатацию, на мой взгляд, является шагом к цивилизованному рынку. Если проектное финансирование будет нормально функционировать, если банки будут внимательно проверять, кому они выдают деньги на строительство (ведь теперь и они несут ответственность перед дольщиками), закон будет работать.

Понятно, что себестоимость строительства вырастет: раньше мы использовали бесплатные деньги дольщиков, теперь — банковское проектное финансирование. Но цены сегодня регулирует рынок: при текущем объёме предложения и уровне спроса едва ли стоит ждать серьёзного скачка. Всегда были и будут особо ликвидные проекты, которые пользуются повышенным спросом, а потому цена на них выше. Кроме того, у каждого застройщика есть предложения по минимальной стоимости. Эта нижняя планка может увеличиться пропорционально росту себестоимости. В целом же средняя стоимость квадратного метра изменится незначительно — в пределах инфляции. Дальше всё отрегулирует рынок.



**Наталья ЗВЕРЕВА**  
заместитель генерального директора, руководитель отдела реализации проектов АО «Восток Центр Иркутск» (ГК «Актив»):

Основная проблема действующего законодательства в том, что нет однозначного толкования статей о сроках выдачи разрешений. Если в ближайшее время не будет официальных разъяснений, застройщики могут столкнуться с серьёзными штрафами от контролирующих органов.

Одна из статей отменяет оплату ДДУ путём проведения взаимозачёта, но ведь мы все знаем, что часто с подрядными организациями рассчитываются квартирами. Теперь такая схема невозможна. И что делать с уже существующими договорами?

Эскроу-счета — новая, и поэтому непонятная до конца схема работы. На старте проекта надо выбрать один из вариантов — привычный (с поступлением средств дольщиков на собственный счёт) или же эскроу. Последний предполагает получение проектного финансирования от банка. А если банк откажет, вернуться к старой схеме уже нельзя, так как должно быть единообразие договоров. Получается замкнутый круг. Проектного финансирования надо ждать 2–3 месяца. Не будучи уверенным в его получении, нельзя открывать продажи. А на что вести стройку? В нашем регионе строительный сезон довольно короткий. Значит, сроки строительства растянутся, что приведёт к понижению маржинальности проекта.

Новая редакция закона объединила площадки dol.minstroyrf.ru и наш.дом.рф в единый ресурс. Это привело к серьёзным техническим сбоям: невозможно разместить новые документы и внести изменения в существующие проектные декларации.

Спецсчета мы открыли в ПАО «Сбербанк». С этого момента все деньги должны поступать именно на них. А как быть с ДДУ, подписанными и поданными на регистрацию до открытия счёта? По кредитным сделкам денежные средства уже на аккредитивах, которые раскрываются автоматически на счёт, указанный в договоре. Изменить его нельзя. Сейчас сбой в работе Росреестра снова поставил застройщиков под удар в этом вопросе.

С эскроу сегодня работает только Сбербанк. В нашем регионе лишь наша компания запустила эту схему одновременно по двум новым объектам. Вопросов много, ответы пока есть не на все.

Конечно, появились и дополнительные вопросы от дольщиков. Изучив СМИ, многие считают, что долевого

участия больше нет в принципе. Это вызывает беспокойство. Некоторые граждане начинают думать, что застройщик их обманывает и нарушает законодательство.



**Александр ШИГОЛЬ**  
заместитель директора компании «Брусника»:

К вступившим в силу изменениям мы начали готовиться заблаговременно. В апреле этого года первыми подписали со Сбербанком проектное финансирование с использованием счетов эскроу. Кредитная линия на 1,2 млрд рублей была открыта для строительства пятой очереди квартала «Новин» в Тюмени. У нас прошло несколько тестовых сделок, трудности, которые были выявлены (необходимость присутствия представителя застройщика при открытии счёта эскроу покупателем), уже устранены.

На 1 июля 2018 года в список уполномоченных, допущенных ЦБ к сопровождению застройщиков жилья, входило 55 банков. Но, по мнению Минстроя, полноценно финансировать проекты жилищного строительства, аккумулируя деньги дольщиков на своих счетах эскроу, сегодня готов только Сбербанк.

Банк проводит регулярные разъяснительные мероприятия с застройщиками и индивидуальными консультациями. Есть понимание по главным процессам. Безусловно, будут появляться трудности и открываться узкие места во взаимодействии. Будем их решать совместно. Важно сохранить те схемы, которые позволяли клиентам быстро и удобно оформлять ипотечные кредиты в офисе застройщика, а также сохранить сервис по онлайн-регистрации ДДУ в Росреестре.



**Дмитрий ПАНОВ**  
председатель Комитета по жилой недвижимости РГУД, генеральный директор ГК «Доверие» (Петербург):

Сегодня самый больной вопрос у петербургских застройщиков — выстраивание новых финансовых потоков через обслуживающие банки. В меньшей степени это касается действующих проектов, по которым до 1 сентября должны быть открыты спецсчета. Вопрос скорее организационный. Чего нельзя сказать про новые проекты, запущенные после 1 июля 2018 года. По ним законодатель предлагает выбирать между «котловой схемой» финансирования, но с существенными и жёсткими ограничениями, либо использовать эскроу-счета. При этом порядок привлечения средств дольщиков, организация и условия проектного финансирования застройщиков через эскроу-счета ещё не окончательно закреплены на уровне методических указаний и инструкций Центробанка и Минстроя РФ. Много вопросов возникает в отношении банковского контроля за целевым расходованием средств. С одной стороны, банки не до конца понимают, какие именно расходы считать целевыми, а какие — нет. С другой — застройщики опасаются необоснованной приостановки платежей и появления кассовых разрывов.

По проектам, выведенным на рынок до 1 июля 2018-го, практически все крупные банки готовы открывать спецсчета. По новым проектам и проектам, реализуемым с помощью эскроу, банковское и девелоперское сообщество ждёт разъяснений ЦБ РФ и Минстроя.

Как таковых вопросов, связанных с изменениями в 214-ФЗ, от дольщиков не поступает. Однако мы фиксируем всплеск спроса, связанный с традиционно «негативным» потребительским восприятием ситуации на рынке. Проще говоря, дольщики не до конца понимают, что происходит на законодательном уровне, но уверены в дальнейшем росте цен, что побуждает их приобрести недвижимость как можно скорее.

# Школьная задача для строителей

**Школа может быть не только местом, где дети получают образование, но и драйвером развития территорий. Недавнее исследование показало: в Москве рост среднего балла ЕГЭ по русскому и математике на семь пунктов даёт прирост в 4,7–6% к цене квартир. Девелоперы уже сейчас используют близость хороших школ как рекламу. А в строительстве новых видят не только социальную нагрузку, но и возможность поднять продажи.**

Школа призвана не только давать образование по общей программе, но и обучать детей множеству навыков, которые помогут им во взрослой жизни, привьют желание учиться, постигать новое и т.п. Хотя в узких рамках российского образовательного и градостроительного регулирования эта задача выглядит трудновыполнимой, отдельные интересные проекты в Москве и, что примечательно, в регионах постепенно появляются. Например, 1 сентября в посёлке Молодёжном Иркутской области открылась школа имени Героев-космонавтов, которую местные жители уже называют «космической». Строили школу в 2017-м (в год пятидесятилетия запуска первого искусственного спутника Земли). Этот юбилей и ряд других событий и подтолкнули к идее сделать тематическую школу. Компания «Восток Центр» возвела её в рекордные сроки — всего за полгода, но уникальность проекта не только в этом. Фасад здания украшает портрет Юрия Гагарина, а каждый из восьми корпусов, по задумке строителей, соответствует одной из планет Солнечной системы. Здесь есть зрительный, спортивный, танцевальный залы, обсерватория, библиотека с книгохранилищем, конференц-зал, бассейн. При этом за основу здания был взят типовой проект, включённый в федеральный реестр (ранее по нему построили школу в иркутском микрорайоне Ново-Ленино).

## Частная или государственная?

Девелоперы уже сейчас используют близость хороших школ как рекламу. А в строительстве новых видят не только социальную нагрузку, но и возможность поднять продажи. Правда, чаще всего используются типовые проекты, которые можно быстро провести через экспертизу, недорого построить и легко передать системе образования. Однако можно делать лучше, считает Марк Сартан, руководитель проекта «Умная школа».

«Конструктивизм в архитектуре сделал в своё время важную вещь — внешний облик здания стал соответствовать его внутреннему содержанию, его функции. Типовые коробки, которые мы имеем, — отражение классического подхода, когда в образовании практиковались унификация, предметное преподавание, акцент на накопление знаний и сегрегация учеников по способностям, здоровью и социальному статусу. Если школа подразумевает широкий спектр возможностей, разнообразную деятельность, развитие компетенций, индивидуальный подход к ученикам и инклюзивное обучение, то всё это найдёт отражение в архитектуре. Здание станет интереснее, выражая суть современного образования и задавая новую планку для развития района».

Разумеется, эти здания будут отличаться от традиционной советской школы не только фасадом, но и организацией внутреннего пространства. Вместо коридоров и одинаковых классов со строгой специализацией и фронтальной рассадкой учеников там появятся многофункциональные, открытые, трансформируемые помещения, места не только для групповых, но и для индивидуальных занятий, безбарьерная среда. А чтобы школа могла выполнять роль не только учебного заведения, но и центра общественной жизни в районе, ей понадобятся полноценные публичные пространства.

Для создания «Умной школы» в Иркутске был проведён международный конкурс, на который подали заявки 50 архитектурных компаний из 26 стран и который выиграло архитектурное бюро SEBRA из Дании. И сейчас на 20 га недалеко от Байкальского тракта строится сложный образовательный комплекс

из 25 зданий, где кроме учебных помещений есть планетарий, теплицы, пространства для инсталляций, выставок, экспериментальной деятельности и многого другого. Всё это предназначено не только для детей и педагогов, но и для всех жителей Иркутска.

Однако «Умная школа» — частный проект, который финансируется из средств благотворительного фонда «Новый дом» (при школе появится посёлок для приёмных семей). Как и школа Летово, гимназия инновационного центра «Сколково» и другие, претендующие на роль точек роста в современном образовании. А вот насколько готова государственная система принимать и осваивать новые школьные здания?

Марк Сартан считает, что требования госструктур к школам постепенно меняются. Московский департамент образования и Министерство образования РФ демонстрируют интерес к новым проектам. Чиновники бывали в Финляндии, Дании, Сингапуре и хорошо представляют себе, как должны выглядеть такие объекты.

Вопрос упирается в нормы и бюджет.

## Не нормы, а параметры

Сдвинуть процесс с мёртвой точки могут архитекторы и девелоперы, если не просто покажут чиновникам новые красивые пространства, а смогут объяснить, как они работают на задачи образования. Разумеется, для этого понадобятся специалисты, которые понимают специфику образовательного процесса в его пространственном воплощении. Таких экспертов немного, но благодаря частным школам они всё-таки появились.

«Умная школа», в частности, по заказу девелоперской компании «А101» составила каталог требований к организации образовательного пространства, которые понятны архитекторам. Его презентация состоялась в конце сентября, на выставке Build School 2018. Марк Сартан надеется привлечь внимание чиновников Минстроя. Потому что строительные и санитарные нормы и правила тоже тормозят появление новых школ.

«Никто не выводит нормы из требований образования, — утверждает г-н Сартан. — Они родились из представлений о безопасности 50-летней давности. Причём транжирят их обычно расширительно, сужая спектр возможностей. Это мешает образовательному процессу и мешает строить современные здания. Пора нормировать не решения, а параметры. Например, требовать не инсоляции, а определённого уровня освещённости».

Детские сады тоже нуждаются в пересмотре норм и подходов к проектированию. Там странных требований ещё больше. В России старших детей старательно отгораживают от младших, еду разносят по группам вместо питания в общей столовой. А территорию детского сада разбивают на совершенно одинаковые участки, закрепляя их за группами, хотя можно сделать их разными и использовать по очереди, увеличивая познавательные и двигательные возможности детей, расширяя их опыт.

## В школу по соседству

Чтобы узнать о современной школе больше, есть смысл посмотреть на систему образования Финляндии, которая считается одной из лучших в мире. Например, в школе и детском саду района Kalasatama практически полностью отказались от классных комнат в пользу прозрачных, открытых, связанных между собой пространств. Школа Saunalahdi спроектирована Versta Architects как культурный и социальный центр целого района. Дизайн здесь является одним из инструментов обучения и вос-



питания детей. В вечернее время на территории школы открыты библиотека, общественное пространство, образовательные центры для взрослых.

## Учёба без стресса

Финляндия с населением 5,5 млн человек в XXI веке перехватила у России статус самой читающей страны мира, несмотря на отсутствие в школе часов по литературе. Высшее образование есть у 42% населения, однако государство настроено увеличивать эту долю, а не снижать её. При этом в стране очень высок уровень индивидуального предпринимательства, то есть система воспитывает людей, готовых брать на себя ответственность за собственную жизнь.

Образование начинается с шестилетнего возраста, продолжается в среднем около 15 лет и является бесплатным для всех. Философия образования по-фински строится на том, что все способны учиться. Главная задача педагога — развить потенциал личности, научив осознанности, самостоятельности и командной работе. Стресс в учёбе — негативный фактор, его стремятся снизить, повысив уровень счастья. Важно не количество часов, а их наполнение. Нагрузка в школах сравнительно низкая, нет домашних заданий. Финны избегают публичной оценки детской успеваемости, о ней знают только ученик и его родители.

Вместо накопления теоретических знаний в детях развивают культурные компетенции, многофункциональную грамотность, умение пользоваться IT без фанатизма, способность позаботиться о себе, искать информацию, критически мыслить. В Финляндии очень чутко относятся к желанию ребёнка двигаться. Отсюда — просторные коридоры и большая, хорошо продуманная территория для прогулок с занятиями для детей разных возрастов, которая может выходить в естественный природный ландшафт — например, к озеру. Особое внимание уделяется тому, что происходит в обществе и окружающей среде. В некоторых школах переходят от изучения предметов к изучению явлений — с разных точек зрения. Всё это не может не влиять на архитектуру.

«Финские реформы в образовании стартовали около 10 лет назад. Тогда же начались исследования взаимосвязей архитектуры и образования, появились концепции нового образовательного пространства. Эксперименты продолжают по сей день. Финские архитекторы гораздо влиятельнее и свободнее в решениях, чем их российские коллеги, они смелее отстаивают свою точку зрения перед девелоперами и властями. Муниципалитеты, которым важно подчеркнуть собственную идентичность, поощряют оригинальные проекты. Центральная власть, со своей стороны, полностью доверяет муниципалитетам», — рассказывает Ирина Солонина, управляющий партнер Puspoo Education, которая проводит бизнес-туры в Финляндию для архитекторов и девелоперов.

В России пока больше интереса к новым школьным проектам проявляют архитекторы. Иногда — крупные девелоперские холдинги, которые не боятся экспериментов. Большинство компаний видят в школах обременение, поэтому и здания строятся без особого энтузиазма и воображения.

«Представьте себе, как будет выглядеть ваша школа через 20, 30, 50 лет, — рассуждает Марк Сартан, — и вам захочется построить её так, чтобы дети и родители не проклинали вас всё это время. Как этого добиться? Как в хоккее — надо бежать не туда, где шайба находится сейчас, а туда, где она будет».



Космическая школа, построенная в Иркутской области к 1 сентября 2018 года.



**Комитет по гостиничной недвижимости**

**ТИМОФЕЙ НОСОВ**

директор по правовым вопросам и связям с государственными органами сети AZIMUT Hotels

**Кто?** Тимофей Носов окончил юридический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова в 2000 году. Работал в международной консалтинговой компании BDO, сопровождая сделки крупных российских и иностранных компаний. В течение пяти лет возглавлял юридическую службу промышленной группы «МАИР». В 2014-м стал вице-президентом инвестиционно-финансовой компании АРКС — строительного холдинга с годовым оборотом \$1 млрд. С 2018-го занимает пост директора по правовым вопросам и связям с государственными органами крупнейшей российской гостиничной сети AZIMUT Hotels, насчитывающей 34 отеля в России и странах Европы.

**Зачем?** Основная задача — поддержка девелоперов и управляющих, работающих на рынке гостиничной недвижимости, и создание благоприятной среды для его развития. Тимофей Носов обещает изучить ключевые потребности компаний и приступить к разработке системы стандартов для отелей разных категорий. Он считает, что РГУД должна владеть полной информацией о сегменте, включая контактные данные организаций и экспертов, работающих в гостиничной индустрии. Комитет должен открывать перед членами РГУД возможности для повышения квалификации, а также создавать условия для прочных отношений с профильными государственными структурами.

**Что на повестке?** Учреждение ежегодной премии в сфере гостиничной недвижимости. Разработка программы бизнес-туров по наиболее успешным гостиничным проектам в России и за рубежом.



Парк-отель «Азимут» в Сочи.



**Комитет по энергоэффективности и устойчивому развитию**

**ЕВГЕНИЙ ТЕСЛЯ**

генеральный директор компании «ЕСТ Групп»

**Кто?** Евгений Тесля в 2002 году окончил Санкт-Петербургский государственный морской технический университет по специальности «электрооборудование и автоматизация». В 2006-м начал работу в БЮРО ТЕХНИКИ как ведущий специалист, затем — управляющий подразделением, которое отвечает за сертификацию объектов по международным (LEED, BREEAM) и российским (GREEN ZOOM) системам энергоэффективности. В 2014 году назначен на должность заместителя генерального директора по вопросам устойчивого развития. С 2015-го руководит сертификацией по системе LEED двух проектов ИЦ «Сколково». В данный момент возглавляет компанию «ЕСТ Групп».

**Зачем?** Являясь одним из разработчиков системы GREEN ZOOM, Евгений Тесля считает, что комитет не должен ограничиваться одним стандартом для повышения энергоэффективности зданий в России и СНГ, но использовать также BREEAM RUS, «Зелёный офис», проводить обучающие курсы для специалистов по всем действующим в стране системам сертификации. Выступает за активное онлайн-информирование инвесторов и управляющих о возможной интеграции в проекты энергоэффективных решений и инструментов экодевелопмента.

Намерен организовать при комитете рабочую группу с участием девелоперов, строителей и проектировщиков, чтобы получать обратную связь и анализировать эффективность применяемых решений в российских условиях.

**Что на повестке?** Предложить управляющим компаниям, девелоперам и собственникам недвижимости обучающие программы по основам математического моделирования, позволяющие снизить затраты на эксплуатацию зданий, улучшить микроклимат и комфорт внутри зданий.



Инновационный центр «Сколково».



**Экспертный совет по BIM**

**СЕРГЕЙ ДОЛЖНИКОВ**

генеральный директор ООО «Экспертная инженеринговая компания»

**Кто?** Сергей Должников окончил в 1994 году Военную академию и в 2006-м — Академию народного хозяйства при Правительстве РФ. Обладатель диплома MBA «Управление недвижимостью» и нескольких дипломов Государственной академии специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС). До 2005 года работал в девелоперской компании «Капитал Групп» и инвестиционной компании «Росбилдинг». С 2005-го — генеральный директор ООО «Экспертная инженеринговая компания». Вице-президент Российской палаты строительных экспертов. Сфера интересов: ценообразование и сметное нормирование строительства, строительный контроль, строительско-технический аудит и экспертиза.

**Зачем?** Цель Экспертного совета — аккумулировать практики информационного моделирования и распространять его среди девелоперских, строительных, проектных компаний. Сергей Должников намерен привлечь в совет специалистов из компаний, которые уже внедрили и используют информационное моделирование. Совет намерен участвовать в работе BIM-ассоциации, Проектного технического комитета 705, Национальной ассоциации инженеров-консультантов в строительстве и пр. В начале сентября Экспертный совет подписал соглашение о сотрудничестве с российским отделением buildingSMART.

**Что на повестке?** Организация практикумов с изучением опыта отдельных компаний, применяющих BIM на разных этапах жизненного цикла зданий. Включение дискуссий по внедрению BIM-технологий в программы саммитов и конференций РГУД.



Подписание соглашения с buildingSMART.



**Комитет по инвестициям**

**ФЕЛИКС БЛИНОВ**

генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал»

**Кто?** Феликс Блинов работал в банковской сфере с 1996 года. С 2006-го возглавляет инвестиционную группу «РВМ Капитал», с 2011-го — управляющий директор УК «РВМ Капитал». Компания в лидерах в области прямых инвестиций, венчурных инвестиций, доверительного управления и ГЧП-проектов (всего более 30 проектов в разных сферах экономики, включая строительство высокоскоростной магистрали Екатеринбург — Челябинск). Феликс Блинов имеет квалификационный сертификат ФСФР по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (5.0). Член Ассоциации независимых директоров. В 2012 году вошёл в рейтинг «50 лучших независимых директоров».

**Зачем?** Комитет РГУД по инвестициям создан в июле 2018-го для экспертного анализа и продвижения эффективных моделей и практик инвестирования в недвижимость. Цель — объединить профессионалов для развития рынка инвестиций на единой информационной платформе. Комитет намерен помогать членам РГУД с изучением и освоением зарубежного и отечественного опыта вложений в недвижимость, разъяснять правила работы с разными инструментами инвестирования.

В его задачи также входит мониторинг правовой и экономической ситуации, консультирование российских и зарубежных инвесторов; привлечение российского делового сообщества к работе международных и зарубежных форумов, конференций, семинаров по вопросам развития рынка инвестиций в недвижимость; организация аналогичных мероприятий в России.

**Что на повестке?** Организация работы комитета с привлечением новых членов в него и в РГУД, проведение профильных мероприятий по темам, актуальным для профильной аудитории.



Деловой квартал «Москва-Сити».



**Группа компаний «Актив»** начинает второй этап редевелопмента бывшей промзоны в центре Иркутска. В стадии проектирования — 16 га делового района «Иркутск-Сити» с офисными, гостиничными и спортивными объектами, а также благоустроенной набережной.

**Что?** Группа компаний «Актив», генеральный директор – Александр Курепов (на фото). Web: [www.irkutskcity.ru](http://www.irkutskcity.ru)

**Где?** Иркутск.

**Когда?** ГК «Актив» основана в 1998 году.

**Зачем?** Деятельность ГК «Актив» включает инвестирование, строительство, последующую эксплуатацию и управление недвижимостью. Флагманский проект — деловой район «Иркутск-Сити». Компания занимается его концепцией, строительством и сопровождением объектов. Уже готовы бизнес-центры класса В+ «Терра», «Астра» и «Вега», резидентами которых являются крупнейшие в регионе компании «ИНК», «ВЧНГ», «Саянскхимпласт». Идёт строительство БЦ «Альфа».

В ближайшем будущем «Иркутск-Сити» пополнится физкультурно-оздоровительным комплексом, гостиницей одного из международных брендов и рекреационной зоной вдоль набережной Ангары с прогулочными тропинками, беговыми дорожками, площадками для активного отдыха и барбекю. В перспективе район будет связан с транспортно-пересадочным узлом «Центр» на месте иркутского автовокзала.

**В чём фишка?** «Актив» аккумулирует интеллектуальные, производственные и финансовые ресурсы, которые обеспечивают высокотехнологичный подход к ведению бизнеса. Бизнес-центры «Иркутск-Сити» — трёхкратные обладатели премий CRE Federal Awards в номинации «Бизнес-центры класса В. Регионы России» и финалисты конкурса FIABCI в номинации «Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости».



**Началась интеграция системы Pro.rent с amoCRM.** Теперь менеджеры по аренде смогут работать в режиме единого окна без переключения между системами. С помощью Pro.rent сдано в аренду свыше 250 000 кв.м коммерческих помещений.

**Что?** Pro.rent — группа компаний в сфере коммерческой недвижимости, которая включает управляющую компанию «Горизонт» и IT-компанию Pro.rent. Основатель и генеральный директор — Евгений Фомин (на фото). Web: [ukgorizont.ru](http://ukgorizont.ru), [pro.rent](http://pro.rent)

**Где?** Россия, Казахстан.

**Когда?** Компания основана в 2014 году.

**Зачем?** УК «Горизонт» решает комплекс задач в сфере коммерческой недвижимости — от разработки концепции объекта до его эксплуатации и управления арендой. В Тюмени компания управляет площадью 20 000 кв.м. IT-компания автоматизирует управление арендными отношениями с помощью системы учёта Pro.rent.

Благодаря системе Pro.rent один сотрудник делового центра способен управлять отношениями со 150 арендаторами. Для этого в течение одного дня создаётся сайт с интерактивными планами этажей и свободными помещениями. Система формирует договоры аренды со всеми приложениями без помощи юриста, управляющему достаточно ввести ИНН, БИК, расчётный счёт и отметить помещения на плане. Информация о свободных площадях обновляется автоматически. Система своевременно выставляет счета и акты арендаторам и отслеживает дебиторскую задолженность без участия бухгалтера.

**В чём фишка?** Система строится вокруг интерактивных планов этажей, работа с ней очень наглядна. Интерфейс понятен. Можно вносить изменения, не обращаясь к программисту или web-мастеру. Pro.rent разработана, протестирована и используется собственником ДЦ «Аврора» (Тюмень), что позволяет быстро замечать и устранять недоработки.



**Компания AZIMUT Hotels** открыла курортный комплекс в Туапсе — в зелёном районе посёлка Небуг. Для гостей устроены оздоровительный центр, салон красоты, прокат пляжного инвентаря и снаряжения для дайвинга, теннисный корт и лифты для спуска на набережную.

**Что?** ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», генеральный директор – Вальтер Нойманн (на фото). Web: [azimuthhotels.com](http://azimuthhotels.com)

**Где?** Отели сети AZIMUT работают в России (в Астрахани, Владивостоке, Воронеже, Костроме, Кемерово, Кызыле, Москве, Мурманске, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Переяславле, Петербурге, Сочи, Уфе, Якутске, Пензе, Туапсе, Мирном, Суздале), Германии (в Берлине, Дрездене, Кёльне, Мюнхене, Нюрнберге, Эрдинге) и Австрии (в Вене).

**Когда?** Компания работает с 2004 года.

**Зачем?** AZIMUT Hotels – крупнейший в России оператор по числу номеров и географическому охвату и первый, кому удалось вывести российский гостиничный бренд на европейский рынок. AZIMUT Hotels активно работает в сегменте бизнес-отелей. Первыми городами, где открылись отели сети, стали Самара, Уфа и Кострома. Сегодня в сеть входят 35 отелей в 27 городах России и Европы, общий номерной фонд составляет порядка 7000 номеров. Около 10 проектов в городах России, СНГ и Европы находится на разной стадии девелопмента. Отели расположены в крупных городах, на пересечении туристических потоков, в центре деловой и культурной жизни.

**В чём фишка?** В 2012 году компания AZIMUT Hotels утвердила проект реновации номерного фонда с учётом новых тенденций в сегменте бизнес-отелей: функциональности, технологичности и лаконичности. Совместно с берлинским архитектурным бюро фирма разработала новую концепцию дизайна и организации пространства, которая получила название SMART. Услуги были адаптированы к потребностям бизнес-туристов: отели формата bed&breakfast, наличие технологических деталей, бесплатный Интернет на всей территории.



**Компания ILM** подобрала склад площадью более 8000 кв.м для Объединённой энергетической компании (ОЭК). Помещения используются для хранения элементов светового оформления московских улиц.

**Что?** Компания ILM, управляющие партнёры – Дмитрий Мыслин (на фото), Андрей Лукашёв. Web: [www.ilm.ru](http://www.ilm.ru)

**Где?** Москва.

**Когда?** Фирма основана в 2009 году.

**Зачем?** ILM — российская консалтинговая компания, которая работает на международном рынке. За восемь лет реализовала свыше 1 млн кв.м офисных площадей, провела более 1000 сделок для таких компаний, как «Сбербанк Технологии», Банк ВТБ, KPMG, UCS, Siemens, SAP, LG Electronics, Mazda, Tchibo, ImperialTobacco, «Мегафон» и др. Фирма специализируется на консалтинге в сфере коммерческой недвижимости. Она обеспечивает подбор и сопровождение сделок с офисными, торговыми, складскими, промышленными объектами, ведёт собственные исследования рынка и делает аналитику, управляет инвестициями, проектами и активами, включая property и facility management, осуществляет технический Due Diligence и инженерный консалтинг, юридическое сопровождение; оценивает недвижимость и участвует в делах об оспаривании кадастровой стоимости. ILM одной из первых занялась разработкой и внедрением онлайн-проектов, объединяющих digital-технологии и профессиональный сервис в разных сегментах рынка недвижимости.

**В чём фишка?** На базе компании создан образовательный центр — Школа управления ILM. В ней топ-менеджеры крупных российских и международных фирм обучают руководителей разного уровня практическому администрированию и управленческим алгоритмам. Все тренеры школы проходят сертификацию во Фрайбургском университете исследований сознания.

