



## Лоция для девелоперов

В отеле Golden Garden на Владимирском проспекте в Петербурге прошла презентация книги «Юридический справочник застройщика», изданной при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов (стр. 3).

### проект

#### Воронежу добавят авангарда

Воронежская девелоперская компания построит ЖК «Русский авангард». Необычный для местного рынка проект подготовило петербургское бюро «А.Лен» (стр. 3).

### прямая речь

#### Работа с отклонениями

Мы продолжаем публиковать колонки, подготовленные Комитетом по законодательству РГУД. На этот раз Людмила Салахова, начальник юридического отдела архитектурного бюро «Студия 44», рассуждает о сложностях, с которыми сталкиваются инвесторы при согласовании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции (стр. 4).

### опрос

#### МIPIM как зеркало русского рынка

Главным событием мирового рынка недвижимости в марте, как водится, стала выставка MIPIM. Москва в этом году ограничилась участием в деловой программе, и самой крупной российской площадкой в Каннах оказался стенд Петербурга. Но участников из России приехало больше, чем в 2015-м, а деловую программу многие назвали самой яркой за последние несколько лет. Мы расспросили руководителей Гильдии о том, какие тренды выявила выставка, остался ли у зарубежных инвесторов интерес к России и как должны выглядеть российская делегация и экспозиция на MIPIM-2017 (стр. 5).

### интервью

#### Александр Ульянов: «Мы готовы сами заняться девелопментом»

В портфеле компании «Росинжиниринг Проект» — горно-климатический курорт «Альпика-Сервис», горно-туристический центр ОАО «Газпром», лыжно-биатлонный комплекс в Красной Поляне, Международный центр самбо в Москве. Как себя чувствует и где находит в кризис работу компания, специализация которой — проектирование спортивных объектов, рассуждает генеральный директор Александр Ульянов (стр. 6).

### конкурсы

В «Гуд News» — новая рубрика. В каждом номере мы будем кратко рассказывать о конкурсах, которые организует, проводит или поддерживает Российская гильдия управляющих и девелоперов. Более подробную информацию о них можно получить на сайте РГУД ([www.rgud.ru](http://www.rgud.ru)). Для первой колонки мы выбрали конкурсы Green Awards, FIABCI Prix d'Excellence и Good innovations (стр. 7).

### радNEWS

#### Элитная селекция на Мичуринской

К продаже готовится небольшой участок на Мичуринской улице в Петербурге. Это один из редких лотов в самом центре Северной столицы, где можно построить клубный дом класса de luxe. Начальная цена — 490 млн рублей (стр. 9).

### интервью



#### Андрей ПОЛУЯНОВ: «Пермь остро нуждается в упорядоченном рынке»

Рынок недвижимости и городской ландшафт заметно отличают Пермь от других миллионников. Тут много промышленности, но мало торговли. Обладая экономическим потенциалом и мастер-планом от голландского бюро KСАР, Пермь с трудом улучшает городскую среду. О том, как РГУД способна помочь развитию города и рынка, рассуждает полномочный представитель Гильдии в Перми, генеральный директор компании PAN City Group Андрей Полуянов (стр. 2).



КАТАЛОГ  
ПРОДУКЦИИ  
РФ

Выставка «ИнтерСтройЭкспо»  
конференц-зал Н 20-21, павильон G, КВЦ «Экспофорум»

При поддержке  
Комитета по строительству  
Санкт-Петербурга



реклама

Панельная дискуссия  
«Каталог продукции - новый фильтр качества  
и механизм обязательного применения в строительстве»

20 апреля, начало в 16.15

Программа на сайте [www.rgud.ru](http://www.rgud.ru)

## интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



## Андрей ПОЛУЯНОВ: «Пермь остро нуждается в упорядоченном рынке»

Рынок недвижимости и городской ландшафт заметно отличают Пермь от других миллионников. Тут много промышленности, но мало торговли. Обладая экономическим потенциалом и мастер-планом от голландского бюро KСАР, Пермь с трудом улучшает городскую среду. О том, как РГУД способна помочь развитию города и рынка, рассуждает полномочный представитель Гильдии в Перми, генеральный директор компании PAN City Group Андрей Полуянов.

— В какой стадии находится рынок жилой недвижимости Перми?

— Девелоперы перешли от точечной застройки к комплексному освоению территорий. Мы видим много проектов КОТ с объемом застройки от 300 000 кв.м. Среди них встречаются довольно яркие, например ЖК «Гулливер», который «КОРТРОС» строит в историческом центре по концепции Agence d'Architecture Anthony Bechu.

PAN City Group тоже работает над комплексным проектом в центре. Мы стараемся создать многофункциональную среду, по возможности гармонично объединив жилье, офисы, торговые пространства и парковые зоны.

Но среди готовых объектов я пока не вижу таких, которые соответствовали бы представлению о жилой среде нового качества. До сих пор рынок Перми предлагал стандартную типовую застройку с дворами, где одновременно отдыхают взрослые, играют дети и паркуются автомобили. Панельное домостроение у нас остановилось в развитии в 1990-е, город продолжают застраивать двумя советскими сериями. Никакого системного развития в этом направлении не происходит.

Оптимизм внушает развитие района Ива вдоль новой магистрали Стаханова-Чкалова. Она связала между собой несколько районов. И вдоль нее застраивает квартал «ПИК Девелопмент», развивает жилой проект площадью 1 млн кв.м «Юг-Девелопмент», компания ИКЕА собирается возвести ТРЦ «Мега».

Если говорить об объеме жилищного строительства, то 2014-й и 2015-й были рекордными. В работе находилось более 1,3 млн кв.м, чего не было уже лет 20.

— И с таким объемом ввода вы входите в кризис. На что рассчитываете и почему не боитесь перепроизводства?

— По обеспеченности горожан жильем Пермь отстает от большинства миллионников на 10–25%. При этом среднедушевой доход относительно высокий, по нему мы обгоняем многие областные центры. Это скорректирует не самую лучшую экономическую конъюнктуру. Сейчас покупательскую способность поддерживают в основном нефтедобыча и нефтехимия, машиностроение, производство минеральных удобрений. Думаю, мы не увидим серьезного провала по ценам.

В конце 2015-го — начале 2016 года мы увидели сокращение заявленных проектов на 50%. Это означает, что девелоперы реагируют на кризис адекватно, корректируя планы и снижая объем предложения на будущее.

— Что происходит в торговом сегменте?

— В последние два-три года город стал более открытым для международных и федеральных сетей. Заработал гипермаркет «Лента», появилась сеть «Магнит», открылись «Монро», O'stin, Zara, Terranova, Stradivarius. До этого девелопмент торговой недвижимости был сосредоточен на интересах и потребностях местных игроков. В результате Пермь осталась единственным миллионником, где нет суперрегионального ТРЦ.

По обеспеченности объектами торговли город находится на последних позициях рейтинга. Здесь всего 150 кв.м качественных площадей на 1000 жителей — намного меньше, чем в соседних Екатеринбурге, Челябинске или Казани. Между тем крупные сети требуют качественных торговых объектов. И дефицит площадей в этом сегменте таков, что можно трехкратно увеличить объем предложения.

Новые проекты, конечно, есть. Но за последние три года ситуация почти не улучшилась. Последним был введен ТЦ «Спешиле», но он не дотягивает до формата суперрегионального по площади и не отвечает требованиям международных операторов. В частности, сеть «Ашан» вынуждена была открыться в формате «Ашан Сити». Для классического гипермаркета не хватило места.

ТЦ с современной концепцией даже сейчас не испытывают трудностей с заполнением. Доля вакансий минимальна. Объекты без четкой концепции, хорошего трафика, без «якорных» арендаторов и развлекательной составляющей заполняются не больше чем на 50%.

— Есть в Перми запрос на развитие индустриальных зон?

— Рынок индустриальной недвижимости определенно есть. Существует спрос на качественные производственные и складские площади, разумеется, не массовый. А вот предложение довольно архаичное. Единственный объект, отвечающий классу А, — логистический комплекс «Навигатор» размером около 15 000 кв.м. Остальное — формат build to suit.

Фактически нет готовых индустриальных площадок, куда можно было бы «посадить» новое предприятие или логистического оператора. Есть старый советский производственный фонд, который трудно отнести даже к классу С, есть пустующие промышленные территории, которые никак не развиваются. В лучшем случае собственники переделывают административные здания под офисы.

Как возможность индустриальный парк интересен. Как бизнес-модель — пока не очень понятен. У PAN City Group есть площадки, которые мы планируем развивать в формате индустриальных парков. Но только потому, что предприятия в составе группы могут стать для таких парков «якорями».

— Вы могли бы сформулировать основные градостроительные проблемы Перми?

— Первая обусловлена логикой развития города как промышленного центра. Он вырос из предприятий, обраставших жилыми кварталами. Пермь по площади занимает третье место в России после Москвы и Петербурга и второе место по протяженности после Волгограда. При этом ткань города изрезана хаотично расположенными промышленными зонами, даже центр неуютен и некомпактен.

Вторая особенность — разделение города на две части рекой Камой. Застройку рассекают долины малых рек. Берега практически не осваиваются. Если бы появились понятные принципы застройки, эти территории могли бы стать украшением. Там достаточно места и для жилья, и для рекреации.

Главные проблемы новых спальных микрорайонов — отсутствие инфраструктуры и плохая транспортная доступность.

— Почему не пошли идеи мастер-плана, разработанного командой во главе с KСАР? Голландцы умеют работать с водой, экономить пространство и создавать плотную, но комфортную застройку.

— Это был правильный шаг — сделать мастер-план, прописать основные принципы формирования среды. Трудно было не согласиться, например, с принципом компактной застройки центра, организации открытых общественных территорий, квартальной застройки, в которой частные зеленые зоны во дворах отделялись от пространств для бизнес-среды.

Проблема в том, что мастер-план заложил ограничения по высотности в центре, которые затем перешли в Генплан. Это разбалансировало экономику проектов. Брать территорию под редевелопмент уже невыгодно. Невозможно окупить затраты на расселение или вынос производства, если строить не выше двадцати метров.

Голландский подход подразумевает также, что чем дальше жилье находится от центра, тем ниже оно должно быть.

— Значит, высотное строительство Перми не грозит ни в центре, ни на окраинах?

— Есть средняя полоса, где ограничений нет. Сюда и смещается активность.

— Зачем понадобилось открывать в городе представительство РГУД?

— Нам остро не хватает упорядоченного рынка. Мы нуждаемся в систематизации и классификации недвижимости. Это первая задача, которую мы уже сейчас решаем с помощью РГУД. Нам нужны стандарты, которые определяли бы степень комфортности жилья. Расширенные требования к типологии жилья, к благоустройству уже работают в Екатеринбурге, в Москве. Гильдия — это банк знаний, в котором аккумулируются новые решения, и площадка для обмена опытом.

И конечно, бизнес нуждается в организации, которая поможет консолидировать мнение застройщиков и выступать единым фронтом в диалоге с администрацией. Сейчас многие проблемы обсуждаются один на один. И администрации не всегда понятно, частная это трудность или она важна для целой отрасли. Например, когда появилось требование выделять участок под каждый жилой объект, на местном уровне его истолковали буквально. Более десятка проектов невозможно было ввести в эксплуатацию. Девелоперы спешно межевали и оформляли землю под каждый дом. В одиночку и в меру своих возможностей. Объединив усилия, можно было бы выработать общее решение.

В строительстве многие риски и возможности заложены в правовой процедуре. Бизнес-сообщество региона заинтересовано сделать ее оптимальной и прозрачной. Гильдия обладает для этого достаточным авторитетом.

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»!

КОНТАКТЫ:

Редактор «ГУД NEWS» — Евгения Иванова, jivanova@inbox.ru  
 Специалист по рекламе — Юрий Панютин,  
 (812) 327-2720 (\*165) yura@np-inform.ru  
 (в письмах указывать — информация/реклама в «ГУД NEWS»)

Поддерживайте и продвигайте свой бизнес!  
 Используйте возможность заявить о себе и своей компании со страниц газеты!

Petersburg Saint Design Week  
**ST. PETERSBURG DESIGN WEEK 2016**  
 25 МАЯ — 01 ИЮНЯ WWW.SPBDISEIGNWEEK.RU

**ВДОХНИ!**  
 АРОМА-ДИЗАЙН  
 В ИНТЕРЬЕРЕ

**ПРИКОСНИСЬ!**  
 К ДИЗАЙНУ НА МАСТЕР-  
 КЛАССАХ И ВОРКШОПАХ

**ПОСМОТРИ!**  
 ПОСМОТРИ ИНТЕРЬЕРНЫЕ  
 НОВИЧКИ НА ВЫСТАВКАХ  
 ST. PETERSBURG DESIGN WEEK!

**25-27 МАЯ**  
**DESIGN WEEK**  
**EXPO**

МАНЕЖ  
 КАДЕТСКОГО КОРПУСА,  
 УНИВЕРСИТЕТСКАЯ  
 НАБЕРЕЖНАЯ 13

**24-27 МАЯ**  
**ВЫСТАВКА**  
**КРЕАТИВНОЕ**  
**ЗАМЕЩЕНИЕ**  
 ЦЕНТР ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ  
 И ЛОКАЛИЗАЦИИ  
 4 ПАВИЛЬОН ЛЕНСКО

**6 — 08** ЧУВСТВО

**ПОСЛУШАЙ!**  
 ЛЕКЦИИ О ТРЕНДАХ В МИРЕ  
 ДИЗАЙНА И АРХИТЕКТУРЫ

**ПОПРОБУЙ!**  
 FOOD-ДИЗАЙН ОТ ЛУЧШИХ  
 ШЕФ-ПОВАРОВ ГОРОДА

**ПОЧУВСТВУЙ**  
**ДИЗАЙН!**

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

ЖИЛАЯ СРЕДА 360 RU

Санкт-Петербург  
 topspb.tv

БИЗНЕС-ПАРТНЕР

ГУД

событие

Дмитрий СИНОЧКИН

## Лоция для девелоперов

В отеле Golden Garden на Владимирском проспекте в Петербурге прошла презентация книги «Юридический справочник застройщика», изданной при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов.

БИЗНЕС-ЗАВТРАК собрал около полусотни девелоперов, консультантов и юристов. Редактор справочника, партнер компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов объяснил, зачем книга, собственно, понадобилась: правила и акты, регулирующие строительство, разбросаны по десяткам законов и постановлений, есть смысл хотя бы собрать их воедино. Кроме того, правовая ситуация может резко различаться от региона к региону — значит, необходимо выявить общую конструкцию, на которую «накручивается» местная специфика.

Девелоперы позитивно оценили эту инициативу. Правда, нормативная база меняется постоянно, значит, понадобятся регулярные переиздания. Руководитель компании Knight Frank SPb Николай Пашков предложил создать и обновлять тематическую страницу в Википедии.

Дальше пошел спор о том, могут ли застройщики в своих расчетах учитывать юридические риски? Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер



заявил, что каждый проект уникален, поэтому, например, fee-девелопмент (в западном смысле) у нас вряд ли возможен. «Инвестор спрашивает: «За сроки реализации проекта отвечаешь?» — «Нет». — «А за бюджет?» — «Нет»...

Генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург» и президент РГУД Михаил Возиянов заметил, что понятие «инвестиционный климат» в Петербурге упоминается все реже, а в применении к строительству не употребляется вовсе.

Коммерческий директор фирмы «Росинжиниринг Проект» Максим Ручин рассказал, как проект освоения территории

оказался в зависимости от наличия съездов с федеральной трассы, то есть — от позиции и возможностей Росавтодора. Можно ли корректно просчитать такие риски — вопрос риторический.

Участники обсуждения оживились: примеры того, насколько бизнес зависит от тех или иных решений власти, мог привести каждый.

Дмитрий Некрестьянов, подводя итоги, сообщил, что сегодня любой девелопер — неисправимый оптимист: «Если бы я сейчас, зная все риски и сложности, занимался девелопментом, скорее всего, решил бы сменить сферу деятельности».

Однако даже для самых позитивных устремлений нужна надежная правовая база. Роль такого фундамента и призван играть справочник.

Книжку подготовила компания «Качкин и Партнеры»; издание состоялось благодаря поддержке РГУД и нескольких компаний («Росинжиниринг Проект», «Бюро техники», СВРЕ, ГУП «ГУИОН» и других).

хроника

## Купи себе работу

У главы Комитета по офисной недвижимости РГУД Николая Антонова — новая должность. Он приобрел 25% компании «МТЛ. Управление недвижимостью», входящей в ГК «БестЪ», и стал ее генеральным директором. В ближайшее время МТЛ планирует начать экспансию в Москву и российские регионы и увеличить долю на рынке управления недвижимостью Петербурга. «У компании большие планы расширения бизнеса, а у меня есть контакты с собственниками в регионах», — говорит г-н Антонов.

## «Ойкумена» спустилась в подземку

«Ойкумена» стала совладельцем метростроительного предприятия вместе с группой «ВТБ» (55% акций) и топ-менеджерами «Ингеокома» (15%).

«Ингеоком» — один из крупнейших строительных холдингов в стране. Предприятие специализируется на проектировании и создании особо сложных объектов. Среди завершенных строений — ТРК «Охотный Ряд» на Манежной площади в Москве, Центральный олимпийский стадион «Фишт» в Сочи. Сейчас компания в основном занята на государственных подрядках: прокладывает линии столичного метрополитена и реконструирует Рязанский проспект.

«Решение о покупке принимали акционеры. Могут предположить, что это, с одной стороны, стремление к диверсификации строительного бизнеса. С другой — забота о заказах для предприятий, которые входят в наш холдинг, в частности — для завода тяжелого машиностроения в Электростали и завода по производству тяжелых механических прессов в Воронеже. Оба выпускают продукцию для транспортного строительства», — комментирует Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

## Идеальный сотрудник

ГК «Пионер» купила для центрального офиса универсального сервисного автономного робота Promobot, созданного стартапом из Перми. Покупку опробовали на выставке MIPIM в Каннах. Promobot презентовал гостям проекты группы, отвечал на вопросы, проводил опросы, собирал и анализировал информацию о посетителях. Также робот предлагал сфотографировать собеседника и отправить снимок на e-mail или распечатать. Роботы Promobot могут исполнять функции администратора, хостесс, промоутера, экскурсовода или консьержа, они рассчитаны на автономную работу и не требуют дистанционного управления.

## Компактная реновация

Концерн «КРОСТ» завершает жилую часть комплекса в южной части квартала Wellton Park на северо-западе Москвы. Проект реализуется по программе реновации кварталов, застроенных «хрущевками». Площадь нового дома — 50 000 кв.м. Он подготовлен проектно-технологическим институтом «А-Проект». В компании отмечают, что строительство велось в стесненных условиях: по границе участка проходят городская улица, магистральные сети и фундамент жилого дома. «Конструктивное решение для укрепления котлована и фундаментов соседнего десятиэтажного дома, примененное при строительстве, аналогично тому, которое используют при создании подземных автодорожных хорд. Застройщик восстановил существовавший ранее проезд к школе и организовал четырехуровневое дворовое пространство с променадом, парком, игровыми и спортивными зонами площадью 2,3 га», — рассказывает руководитель проекта Павел Гончаров.

Евгения ИВАНОВА, Наталья АНДРОПОВА

проект

Евгения ИВАНОВА

## Воронежу добавят авангарда

Воронежская девелоперская компания построит ЖК «Русский авангард». Необычный для местного рынка проект подготовило петербургское бюро «А.Лен».

КОМПЛЕКС жилой площадью 67 500 кв.м появится на участке размером 4 га в составе жилого массива «Олимпийский», который Воронежская девелоперская компания возводит на землях Фонда РЖС (бывшая собственность местного Агроуниверситета).

В конце марта в городе прошла выставка «Воронеж BUILD 2016», на которой проект презентовал руководитель бюро «А.Лен» и по совместительству председатель Комитета по урбанистике, градостроительству и архитектуре РГУД Сергей Орешкин (на фото слева).

Здания построят по принципам «русского авангарда» и по мотивам древнерусского зодчества и неорусского стиля. В этом случае они проявились в «харизматичной брутальной архитектуре с элементами лубкового искусства». Авторы

вдохновили работы Василия Кандинского и Казимира Малевича. В проекте прописаны интересные фасады с объемной кирпичной кладкой, предусмотрены дизайнерские входные группы («разработаны под влиянием работ русских художников-авангардистов»), а также креативное благоустройство территории.

Творчески (в прямом смысле слова) зодчие подошли и к выбору внутренней инфраструктуры комплекса: на первом этаже должны открыться филиал школы искусств, художественная мастерская, центры взрослого и детского творчества, центр развития детей, студии танцев и рукоделия и пр.

Инвестиции в проект оцениваются в 2 млрд руб. Строительство комплекса уже началось и завершится в 2018 году.



Проект «Русского авангарда» перекликается и с другим объектом — сити-парком «Град», в котором при участии Воронежской девелоперской компании появится Музей русского искусства XX века. Здесь будут выставляться произведения русского авангарда и соцреализма, посетителям уже обещали внушительную коллекцию работ художницы Натальи Гончаровой. Отдельный зал займут произведения воронежских художников из собраний местных коллекционеров.

**Принимаем заявки!**

**2016**

**НОВЫЙ КАТАЛОГ**

**ГУД** РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

**ВЫХОД ЛЕТО 2016**

Каталог компаний Гильдии Представительства в регионах Аналитика региональных рынков недвижимости

**Приглашаем к сотрудничеству!**

**ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ**

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

**ЗАКАЗЫВАЙТЕ!**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА**

Комитет по законодательству **ГУД** Качкин и Партнеры адвокатское бюро

доставка: **assist@rgud.ru** **+7 (812) 334-65-95** **www.rgud.ru**

Партнеры: **Росинжиниринг Проект** **рад** **СВРЕ** **БЮРО ТЕХНИКИ**

прямая речь

NEW

## Работа с отклонениями

Мы продолжаем публиковать колонки, подготовленные Комитетом по законодательству РГУД. На этот раз Людмила Салахова, начальник юридического отдела архитектурного бюро «Студия 44», рассуждает о сложностях, с которыми сталкиваются инвесторы при согласовании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции.



«Площадки в центральной части городов вопреки градостроительным сложностям, ограничениям и пр. сохраняют высокую привлекательность для инвесторов. Одна из сложностей — параметры участка. Зачастую его размер, конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики либо вообще не позволяют его застраивать, либо существенно ограничивают возможности строительства или реконструкции.

На этот случай в ст. 40 Градостроительного кодекса РФ предусмотрена процедура согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции. Так девелопер может существенно увеличить площади застройки, технико-экономические показатели объекта и — как следствие — выгоду от реализации проекта.

Процедура непростая: необходимо соблюсти все регламенты, пройти публичные слушания, на которых могут активизироваться градозащитники, а затем получить итоговое решение от главы администрации. Однако при определенном опыте застройщикам и привлеченным ими проектными организациями в большинстве случаев удавалось получить разрешение.

Федеральный закон № 459-ФЗ от 30.12.2015 вводит еще одно ограничение для объектов, расположенных в границах территорий исторических поселений федерального и регионального значения. В ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса добавлено положение о том, что на таких территориях не допускаются отклонения по предельному числу этажей, высоте и требованиям к архитектурным решениям. Эта норма направлена на сохранение архитектурного облика населенных пунктов. С другой стороны, она создает дополнительные препятствия для реализации каких-либо проектов.

Постановление Правительства РФ № 972 от 12.09.2015 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ...» еще больше связывает руки застройщикам, фактически отменяя для участков, на которых стоят памятники истории и культуры, процедуру согласования отклонений. Так, в силу п. 20 ее можно проводить, только если объекты капитального строительства приводятся в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами или если сокращаются несоответствия установленным параметрам.

В конечном счете и так довольно сложная и затратная реконструкция объектов в исторических центрах городов становится еще более затрудненной, а в большинстве случаев бесперспективной и непривлекательной для инвесторов и девелоперов.

Стоит отметить, что формирование и закрепление участков в исторической части многих городов России происходило хаотично. Поэтому сегодня на сформированных участках весьма проблематично расположить какой-либо новый объект недвижимости либо приспособить имеющийся, не отступая от установленных параметров. В итоге в центрах образуются разрозненные пустые территории, привлекающие девелоперов локацией, но не имеющие перспектив для эффективного развития. >>>

Людмила САЛАХОВА,  
начальник юридического отдела  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»,  
член Комитета по законодательству РГУД

проект

Евгения ИВАНОВА

## На земле и на воде

В Рязани недалеко от городского пляжа построят рекреационный комплекс с торговым центром, гостиницей, площадками для водных видов спорта, футбола, волейбола и пр. Инвестиции в проект «Борки Парк» оцениваются в 5 млрд рублей.



КОМПЛЕКС запланирован на участке размером 30 га (плюс еще 46 га водной поверхности). Общая площадь построек составит почти 100 000 кв.м. Застройщиком выступает ЗАО «Центр Инвест Строй». Консультант и технический заказчик — RealJet.

Проект рекреационного кластера включает крытый футбольный манеж, гостиницу, две очереди торгово-развлекательного комплекса, зону водных видов спорта, водно-моторный центр, центр проката спортивного инвентаря и оборудования, администрацию, пункт МЧС, пляжную зону с футбольными

и волейбольными площадками, центральную площадь с фонтаном. Отправной точкой развития территории станет уже готовый гипермаркет «Лента».

Возвести «Борки Парк» планируется по схеме государственно-частного партнерства. Условия концессионного соглашения сейчас обсуждаются с правительством Рязанской области и администрацией Рязани. По данным RealJet, принципиальное согласие властей получено, проговариваются технические детали. Сроки строительства пока не уточнены.

Застройщик позиционирует проект как будущий центр внутреннего туризма

и рассчитывает реализовать его в рамках местного закона «О государственной поддержке инновационной деятельности в Рязанской области», под действие которого подпадает и развитие объектов рекреации.

Кластеру гарантирована достойная посещаемость, так как в зоне его охвата проживают 436 000 человек и уже сейчас на этой территории организуют городские праздники, отдыхают и проводят досуг горожане, рассуждает директор департамента стратегического консалтинга компании RealJet Михаил Шапошников.

регионы

Евгения ИВАНОВА

## Провинция бьет рекорды

По итогам 2015-го в регионах введено 683 000 кв.м складских площадей. Это рекорд для российского рынка, говорят консультанты CBRE. К сожалению, в тенденцию он не перерастет.

АНАЛИТИКИ CBRE изучили складские рынки в крупнейших городах страны, исключив из исследования Москву и Петербург. В общей доле ввода 98 000 кв.м приходится на Екатеринбург (в четыре раза больше, чем в 2014-м). В результате сейчас столица Урала с показателем 764 000 кв.м занимает первое место по количеству современных складских площадей, значительно опережая прежнего лидера — Новосибирск (757 000 кв.м).

Объем поглощения на всех региональных рынках составил 271 000 кв.м, что на 10,5% хуже результатов 2014 года. Однако уровень активности в CBRE называют высоким. Объем сделок резко вырос в III и IV кварталах (в 4,6 раза по сравнению с первым) — до 223 000 кв.м. Подавляющее большинство договоров (89%) — об аренде, а не о покупке объектов.

Свободных площадей стало немного больше, средняя доля вакансий сохраняется на уровне 9%. Базовые ставки арен-



Самым крупным арендатором складов в регионах стала X5 Retail Group.

ды за год тоже не изменились и составляют 4500 руб./кв.м в год для объектов класса А и 3500 руб. — для класса В.

Основное поглощение обеспечивают продовольственные ритейлеры — федеральные торговые сети, на которые приходится до 63% общего спроса. Крупнейшие сделки аренды 2015 года заключены с X5 Retail Group в Краснодаре, Калуге и Перми (47 000, 38 665 и 26 367 кв.м соответственно). Пример из непродовольственного сектора: сеть «Леруа Мерлен»

арендовала 19 856 кв.м в Самаре. В структуре сделок по городам 20% приходится на Краснодар, по 14% — на Калугу и Новосибирск, 12% — на Екатеринбург, 10% — на Пермь, 9% — на Уфу, 7% — на Самару и 5% — на Казань.

В 2016 году объемы нового предложения будут снижаться, прогнозируют консультанты. Сейчас в стадии строительства находится 375 000 кв.м площадей. Ожидаемый ввод по итогам года — 400 000 «квадратов».

## БЮРО ТЕХНИКИ

### Гармония – дело техники

- Разработка инженерной концепции
- Проектирование, строительство и монтаж инженерных систем, BIM-моделирование
- Энергомоделирование и математическое моделирование температурных и скоростных полей

Контактная информация  
Сайт: [www.bt-comfort.ru](http://www.bt-comfort.ru)

Сертификация объектов по международным стандартам LEED и BREEAM и российской системе повышения энергоэффективности объектов GREEN ZOOM

опрос

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

# MIPIM как зеркало русского рынка

Главным событием мирового рынка недвижимости в марте, как водится, стала выставка MIPIM. Москва в этом году ограничилась участием в деловой программе, и самой крупной российской площадкой в Каннах оказался стенд Петербурга. Но участников из России приехало больше, чем в 2015-м, а деловую программу многие назвали самой яркой за последние несколько лет. Мы расспросили руководителей Гильдии о том, какие тренды выявила выставка, остался ли у зарубежных инвесторов интерес к России и как должны выглядеть российская делегация и экспозиция на MIPIM-2017.

**Александр ОЛЬХОВСКИЙ, вице-президент РГУД, вице-президент ПАО «Банк ВТБ»:**



— Российская деловая программа действительно была хороша. На стенде Петербурга в отличие от предыдущих лет мы увидели много представителей исполнительной власти. Руководители профильных комитетов рассказали о формировании транспортной и инженерной инфраструктуры, о том, что происходит в сфере градостроительного регулирования. Понимать позицию властей важно, это снижает риски для инвесторов.

Безусловно, Петербург выглядит пока слабее, чем Лондон, Париж и несколько других мировых центров. Нам еще предстоит доказать, что инвестиции в российские проекты не только более доходны, но и управляемы с точки зрения рисков.

Темы, которые обсуждаются на российских и зарубежных стендах, различаются. Хотя проблема исторического центра болезненна для всех старых городов. А вот «зеленое» строительство остается для нас менее актуальным, чем для Европы, где ресурсы дороже.

Судя по тому, какие объекты номинировались и становились победителями в конкурсах MIPIM, в последние два-три года вырос интерес к небольшим проектам. Трендом стали внимание к мелочам, дружелюбность к ландшафту и городской среде, к будущим посетителям.

Лично мне очень понравился проект жилой высотки на стенде Лондона. Здание по вертикали разделено на сегменты, разные по архитектурному языку. Выразительные средства, которые архитекторы используют для высоток, часто довольно однообразны. Сама конструкция в этом случае ставит много ограничений. В этом объекте удалось найти и органично сочетать решения, которые в итоге дали пластичный, оригинальный и выразительный фасад.

Привлекательно выглядел проект Большого Гостиного Двора в Петербурге, представленный компанией Fort Group. Он очень дискуссионен с точки зрения реализации в существующем законодательном поле. Но это, безусловно, новое слово в отношении исторического здания, которое используется для современных задач.

Интерес к нашим проектам со стороны иностранных инвесторов, конечно, пониженный. Особенно если сравнивать с периодом до 2008 года. Те, у кого уже есть проекты в России, вполне активны и думают об увеличении портфеля. Те, кто у нас еще не работал, чрезвычайно сдержанны и осторожны.

Чтобы успешно привлекать инвестиции в Россию, надо годами вести последовательную работу. Нужна инвестиционная стратегия, тщательно выстроенная политика взаимодействия с инвесторами, надо показывать страну и крупные города. Международные выставки должны быть элементом этой стратегии. Должен быть инвестиционный бюджет, который покрывает затраты на экспозицию.

MIPIM — отличный инструмент, который позволяет присутствовать на инвестиционной карте мира. Но деловые соглашения, которые заключаются в Каннах, — это не мгновенный успех, они готовятся задолго до подписания.

**Павел ГОНЧАРОВ, вице-президент РГУД, генеральный директор компании PROEvent:**



— Как всегда, на MIPIM впечатляет география. Она постоянно расширяется. Если раньше на выставке присутствовали в основном европейские страны, то с каждым годом все более активен Азиатско-Тихоокеанский регион: Китай, Япония, Индонезия. Много участников из США. В этом году была презентация инвестиционных возможностей в африканских странах. Все это позволяет получить адекватное представление о том, что и где происходит, о новых форматах и тенденциях.

В этом году помимо уже известных в России технопарков и транспортно-пересадочных узлов активно обсуждали такие новые для нас типы недвижимости, как учебные кластеры, кампусы, любые разновидности недвижимости для лечения, оздо-

вления, отдыха. Зоны релаксации с помощью архитектурных и технических решений вписываются в проекты деловых комплексов. В Сингапуре, например, можно увидеть немало подобных проектов, которые уже реализованы. Широко обсуждалось влияние цифровой экономики на развитие и городов, и отдельных проектов.

Российская деловая программа была привязана к текущей экономической ситуации. Участники дискуссий, где были задействованы федеральные чиновники, неизбежно приходили к выводу о необходимости поддержки строительной отрасли, а темы на 90% были посвящены рынку жилья.

Сложное отношение иностранных инвесторов к России не означает, что присутствие на международных выставках перестало быть эффективным. Цикл развития города гораздо длиннее, чем цикл отдельного инвестиционного проекта. Контакты, завязавшиеся на MIPIM, приносят результат через два или три года.

Зарубежные инвесторы не отказывались от диалога. Все понимают, что войти на рынок при низкой стоимости рубля было бы своевременно и эффективно. Интерес к России демонстрировали Accor, Decathlon и другие сетевые инвесторы и инвестфонды. Очередь к нам пока не стоит, но надо учесть и жесткую конкуренцию за инвестиции между странами и городами.

Рядом с петербургской находились топовые площадки, например стенд Лондона. Он был в три раза больше нашего и вмещал порядка 200 компаний. Лондон привлекателен всегда, при любой конъюнктуре. Но это не означает, что другим мировым городам не надо искать свои ниши, показывать свои возможности.

Общая российская экспозиция, которую раньше делал Минрегион, нужна. Это доступный способ знакомства иностранных инвесторов с проектами в крупных российских городах.

**Александр ШАРАПОВ, вице-президент РГУД, президент группы Vesar:**



— Удачно расположенный стенд Петербурга стал местом притяжения для всей русской тусовки. Многие оценили возможность выпить чашку кофе у моря, поговорить с руководством города, а представительство было очень хорошее. Кроме того, чиновники активно участвовали в диалоге с бизнесом. Потребность в таком общении у делового сообщества в последние годы выросла.

Несмотря на то что прямых заявлений о кризисе не звучало, многие эксперты опасаются, что скоро наступят непростые времена. Чиновники придерживаются другого мнения. На конференции «Российский девелопмент» от представителя власти прозвучала характерная фраза: «В России не кризис. Кризис — это временно. А у нас условия жизни такие. Привыкайте и приспосабливайтесь». Но на фоне негативных ожиданий хорошо выглядят трехзвездочные гостиницы и апарт-отели. Представители сетей Accor и Hilton сообщили о том, что в 2015 году объем вы-

ручки в рублях у них увеличился на 25% по сравнению с 2014-м. Некоторые сети говорили, что им удалось выполнить и долларовый бизнес-план.

Интереса к России на рынке нет: иностранные инвесторы смотрят на Среднюю Азию и Африку. От России ждут инвестиций за рубеж. Некоторые отечественные компании отвечают этим ожиданиям. Так, ГК «Пионер» выразила желание инвестировать в Америку и ОАЭ.

**Ольга АРХАНГЕЛЬСКАЯ, вице-президент РГУД, партнер Ernst&Young:**



— Дискуссии о российских проектах, трендах и проблемах проходили исключительно внутри российского сообщества. Из иностранных участников были только те, кого специально приглашали. Предметного интереса к России с их стороны я не заметила.

Особенностью выставки 2016 года стало участие не только традиционных инвесторов, но и девелоперов, финансовых консультантов и консультантов по недвижимости, большого пула инжиниринговых компаний и даже поставщиков материалов и оборудования. Такого раньше не было. Значительная часть программы была посвящена техническим аспектам строительства, включая «зеленые» технологии.

Экспонировались проекты развития территорий. Возможно, акцент смещается с точечной застройки на комплексные, сложные задачи, связанные с развитием инфраструктуры. Много не просто деловых или торговых центров, а проектов, необычных по набору функций. Интерес бизнеса вызывают научные парки, медицинские и оздоровительные центры, развлекательные пространства. Предыдущая бизнес-модель «построил — сдал в аренду» не то чтобы совсем не работает, но на ней сложнее получить хорошую доходность.

Много говорили о цифровых технологиях. Причем не только применительно к управлению зданиями. Гостиничную индустрию, например, беспокоит развитие онлайн-платформы для аренды жилья airbnb. Такие сервисы, не являясь традиционными игроками на рынке гостеприимства, тем не менее успешно оттягивают спрос у отелей.

Эксперты, обсуждая инвестиционные циклы в Европе, Америке и африканских странах, о России почти не вспоминали. Возможно, бизнес несколько пресытился глобализацией и сосредоточился на «домашних» проблемах. Так или иначе, экспансия нам в ближайшее время не грозит.

Думаю, в 2017 году рано везти региональные проекты на MIPIM. Продвигать их в Каннах дорого, а отдача сомнительна. Может быть, их стоит показывать на аналогичных мероприятиях в Азии. У азиатских фондов другая логика инвестирования, и они не теряют интереса к нам. Если кардинально ничего не изменится, поездка российской делегации на MIPIM в следующем году будет носить образовательный, а не деловой характер.

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

КОНГРЕСС ПАРК  
RADISSON ROYAL  
HOTEL MOSCOW

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:  
РОССИЙСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АГЕНСТВО ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
ИМУЩЕСТВЕННАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ  
ИТАΛΟΕΛΛΗΝΟΙ Α ΙΝΕΑΑ  
ОРГАНИЗАТОРЫ:  
АССОЦИАЦИЯ ИНВЕСТИТОРОВ МОСКВЫ  
ARE  
ГДА  
РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УРБАНИСТИКИ И ДЕВЕЛОПМЕНТА  
реклама

## дела корпоративные

## Календарь деловых мероприятий

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

Мероприятие	Дата и место проведения	Описание
III Ежегодная Международная конференция RICS по оценке	20 апреля/ Москва	RICS в России и СНГ на ежегодной конференции соберет международных и российских экономистов, экспертов в области оценки рисков, финансирования и оценки инфраструктурных проектов.
Российский Форум продаж-2016	20 апреля/ Москва	Образовательная и коммуникационная площадка для предпринимателей, коммерческих директоров и специалистов по продажам.
Выставка REX	20 апреля/ Москва	XIII Международная выставка и форум по недвижимости REX.
«Девелопмент: Точки изменений-2016»	20 апреля/ Москва	Скакими трудностями придется столкнуться бизнесу и готовы ли власти подготовить «подушку безопасности» для игроков рынка? Об этом будут говорить на IV ежегодном бизнес-форуме.
Международный конгресс по строительству IBC	20 апреля/ Петербург	Пройдет в рамках выставки «Интер-СтройЭкспо». Темы для обсуждения: ситуация в строительной отрасли в Петербурге и Ленобласти, инфраструктурные проекты в СЗФО.
«Технологии продаж: новые возможности для девелопмента и креативного бизнеса»	20 апреля/ Москва	Проектный семинар. Темы: комфортная городская среда и лояльность покупателей, экономика общественных пространств, новые рабочие места и форматы аренды в новостройках и пр.
«Интернет-маркетинг в недвижимости»	21 апреля/ Москва	Практикующие эксперты расскажут об актуальных инструментах продвижения в Сети, поделятся опытом и приведут примеры применения эффективных маркетинговых онлайн-стратегий.
«Совершенствование институциональных условий градостроительного развития»	21 апреля/ Калуга	Архитектурный мост Калуга – Москва. Организатор – Национальное агентство по архитектуре и градостроительству.
«Маркетинг в недвижимости»	23 апреля/ Петербург	Ежегодная практическая конференция.
Бизнес-форум Synergy Insight Forum	23 апреля/ Москва	Программа Форума включает 16 выступлений по ключевым темам развития бизнеса: инвестиции, стратегия, переговоры, маркетинг, продажи, интеллект, нетворкинг, лидерство, тайм-менеджмент.
«Архитектура и качество строительства»	26 апреля/ Петербурге	Конференцию организует Союз архитекторов Петербурга при поддержке правительства города.
Warehousing & Logistics	24 мая/ Москва	Конференция, посвященная вопросам переориентации игроков рынка логистики, складской недвижимости и промышленных помещений на новые форматы взаимодействия, оптимизации и сокращения расходов.
«Управление жилой недвижимостью»	24 мая/ Москва	Практическая конференция. Вопросы для обсуждения: показатели, определяющие уровень профессионализма УК, на что ориентироваться застройщику при выборе УК для своих объектов, на что ориентироваться компании при формировании состава комплексных услуг, как обосновать и чем регламентировать их стоимость, как оптимизировать затраты и избежать лишних издержек при работе с подрядчиками.
Design Week 2016	25 мая/ Петербург	St. Petersburg Design Week 2016 пройдет в Петербурге в шестой раз. Участникам представят достижения в области креативных индустрий.
Business & Design Dialogue 2016	26 мая/ Москва	Форум по дизайну, технологиям, менеджменту офисных и общественных пространств. В рамках программы пройдет награждение победителей премии Best Office Awards 2016.
«Ярмарка недвижимости в Сочи-2016»	28 мая/ Сочи	Тематическая выставка, дополненная деловой программой: встречи и консультации с представителями госорганов, дискуссионные и обучающие мероприятия для застройщиков, риэлторов и населения. Property-туры по Большому Сочи.
СРМ — Сертифицированный управляющий недвижимостью	16-19 июня/ Москва	Первый курс учебной программы СРМ.
ИННОПРОМ 2016	11-14 июля/ Екатеринбург	Крупнейшая международная промышленная выставка в России. Проводится в Екатеринбурге ежегодно с 2010 года. Сейчас РГУД формирует делегацию для посещения и участия в деловой программе ИННОПРОМа.
Байкальский саммит	21-27 июля/ Иркутск	Главная тема Байкальского саммита Гильдии в 2016 году – новые форматы, решения и подходы сегодняшнего дня.

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

## интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



## Александр УЛЬЯНОВ: «Мы готовы сами заняться девелопментом»

**В портфеле компании «Росинжиниринг Проект» — горно-климатический курорт «Альпика-Сервис», горно-туристический центр ОАО «Газпром», лыжно-биатлонный комплекс в Красной Поляне, Международный центр самбо в Москве. Как себя чувствует и где находит в кризис работу компания, специализация которой — проектирование спортивных объектов, рассуждает генеральный директор Александр Ульянов.**

– Как удалось получить работу на олимпийских объектах компании, которая была зарегистрирована только в 2007 году?

– В 2007-м мы просто начали работать в новом качестве. До этого компания была проектным подразделением ЗАО «Росинжиниринг». Когда объемы работ и связанные с ними затраты холдинга выросли, стало трудно управлять финансовой и производственной деятельностью в рамках одной структуры. Было принято решение о выводе ООО «Росинжиниринг Проект» в самостоятельное юрлицо в составе группы компаний.

«Росинжиниринг» занимается реализацией проектов в качестве EPCM-подрядчика (engineering procurement construction management). Он начинает с концептуальной проработки территории для строительства крупных инфраструктурных проектов и заканчивает вводом в эксплуатацию и обслуживанием готовых объектов. И когда «Росинжиниринг» выбрали генеральным подрядчиком на объекты, предназначенные для Зимних Олимпийских Игр-2014, мы получили от головной компании контракт на выполнение проектных работ.

Спортивные объекты — стартовая и до настоящего времени самая сильная компетенция компании. Мы работали с ними, еще будучи проектным управлением «Росинжиниринга».

– Массовое строительство спортивных объектов может закончиться после ЧМ-2018. Что вы будете делать, когда государство займется более насущными делами?

– Пока мы не страдаем от недостатка заказов. В спортобъекты вкладывает не только государство, но и частные инвесторы. У нас в работе три крупных горнолыжных проекта в Ленинградской области и на Кавказе.

Но горнолыжный комплекс — это не только склон и канатные дороги. В него входят дороги, сети, гостиницы — вся инфраструктура, которая обеспечивает жизнедеятельность крупного жилого и спортивного объекта. В Сочи все это приходилось приспосабливать не только к горному ландшафту и климату, но и к девятибалльной сейсмике. Надо было выполнить серьезные инженерно-защитные мероприятия, для каждого объекта свои. Для проектировщиков это достойная задача. Но параллельно мы доказали, что умеем выполнять комплексные проекты освоения территории. Эта наша компетенция востребована не только на спортивных объектах.

– Что объединяет ваши проекты?

– Разве что уникальность. Типовых у нас нет. Каждый заточен под свою ведущую функцию, например спорт, под особые спортивные технологии, адаптированы к климатическим условиям сво-

его региона, для чего проводятся специальные исследования. Мы руководствуемся нормативами спортивных обществ и федераций по свету, воздуху, климату в помещениях, которые рассчитываются в зависимости от числа тренирующихся или соревнующихся спортсменов и посетителей.

Мы отслеживаем на рынке свежие разработки по отделочным материалам, по энергосберегающему оборудованию. Не все решения выглядят экономичными на стадии строительства, но мы смотрим на объект с точки зрения будущей эксплуатации и считаем затраты на нее, то есть стараемся минимизировать общую стоимость владения. На выходе появляется объект, который не только себя окупает, но и приносит доход.

– Удалось за последние 10 лет преодолеть технологическое отставание от Запада в строительстве спортивных сооружений?

– По работам, которые приходилось выполнять вместе с иностранными компаниями, я сделал вывод, что уже лет пять мы находимся на вполне серьезном уровне. Не всегда есть возможность применить зарубежные разработки из-за разницы в нормативах. Наши проектные решения должны соответствовать законодательству РФ, и контроль поставлен хорошо. Перевод решений из европейских норм, как правило, сопровождается «утяжелением» стоимости. Зарубежные коллеги, кстати, нередко советуются с нами.

– Рынок инжиниринга сейчас сжимается?

– Да, он переживает не лучшие времена. Интересной работы пока хватает, но снижение предложения чувствуется. Небольшим компаниям становится трудно сохранить коллективы, чтобы работать самостоятельно. Они идут на субподряд к более крупным проектировщикам, у которых есть заказы.

Нам участие в крупных инфраструктурных проектах позволило сформировать группу, которая специализируется на разработке КОТ. И сейчас мы беремся за комплексные проекты развития территорий промышленного и гражданского назначения. Начали заниматься оценкой инвестпроектов застройки территорий.

– В какие сегменты недвижимости пойдут в ближайшее время инвестиции, где будут востребованы проектировщики?

– Из общения с коллегами и поездок на Дальний Восток, в Сибирь и на юг России я вынес впечатление, что заработать можно будет на туристических и промышленных проектах. Туризм начнет активно развиваться уже в этом году. Множество людей остаются отдыхать в стране, а с инфраструктурой в регио-

нах плохо, так что и предприниматели, и местные власти инвестируют в ее развитие.

Мы еще года три назад разрабатывали концепцию развития курортов Северного Кавказа. Если у государства и частных инвесторов найдутся средства, чтобы реализовать эту задачу, Кавказ составит конкуренцию горнолыжным курортам Швейцарии и Франции. Здесь будет даже интереснее, поскольку предполагается привезти современнейшее технологическое оборудование. Появятся отели и развитая инфраструктура для отдыха. Нам интереснее не только горнолыжный сегмент, но и водно-рекреационные, санаторные объекты. Надеемся принять участие в модернизации курортной инфраструктуры Крыма.

В последние три года получила развитие тема промышленных парков. Мы начали работать с подобными объектами несколько лет назад, пополнили команду людьми, у которых есть опыт консалтинга промышленных проектов. Сейчас выполняем проектирование (вместе с инвестиционной оценкой) двух промышленных площадок и ведем переговоры по третьей. Не исключаю, что сами возьмемся за девелопмент промышленного парка.

Недавно в нашем портфеле появился новый проект: мы разработали угольный перевалочный терминал для «Порта Вера» в Приморском крае. На днях он получил положительное заключение экспертизы. Надеемся, что будет реализован.

– Почему компания вступила в Гильдию?

– Это связано с нашим стремлением диверсифицировать портфель. Мы пробуем себя кроме прочего в девелопменте жилья. На территории, для которой выполняли ППТ, мы взяли участок и строим собственный 25-этажный дом (на улице Цимбалына в Петербурге). Хотим проверить, будет ли это направление у нас развиваться и готовы ли мы выйти на рынок со своим продуктом.

Одновременно изучаем возможности развития территорий, которые переводят из промышленного назначения в жилое. Мы хотели бы реализовать проект реновации с жилой застройкой, объектами и улучшенной инфраструктурой.

Работа в Гильдии для нас — способ познакомиться с рынком частных инвесторов, проанализировать проекты среднего размера и выработать свою стратегию поведения. Изучаем возможности для сотрудничества и получения заказов. Наш опыт планирования территорий вполне может быть востребован на объектах комплексной застройки. Мы готовы участвовать в разработке инструментов для создания качественной жилой среды. Это не менее интересно, чем проектирование спортивных объектов, уверяю вас.

# Жилье с уходом

**Российский рынок недвижимости для пожилых требует по крайней мере 50 млрд рублей инвестиций. Этих денег хватит, чтобы закрыть дефицит мест в домах престарелых, официальная очередь в которые сейчас составляет 16 000 человек. Реальная потребность в таких услугах оценивается в десять раз выше.**

В РОССИИ проживают более 30 млн пожилых людей. Это делает страну серьезным рынком как услуг по уходу, так и специальной недвижимости, предназначенной для проживания старшего поколения. Актуальный объем услуг по уходу за пожилыми внутри страны оценивается в 420–450 млрд рублей в год. Пока на частный сектор приходится не более 10% рынка. Но тенденция к старению населения стремительно улучшает перспективы бизнеса.

Неудивительно, что конференция «Российский рынок по уходу и недвижимости для пожилых», организованная в Петербурге в рамках форума «Старшее поколение», собрала полный зал. Первое специализированное мероприятие в российской отрасли housing and care было организовано НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению» (ОКИУСП) в партнерстве с РГУД и при поддержке НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ». В дискуссии участвовали девелоперы, операторы рынка, инвесторы из России, Финляндии, Германии, Нидерландов и Франции.

## СПРОС БЕЗ СПРОСА

В России предпринимаются первые попытки изучить этот рынок. По данным «КИТ Финанс», например, у нас в стране на 30 млн пожилых оборудовано всего 200 000 мест для проживания (для сравнения: в США на 50 млн — 3 млн). Примерно в трети российских семей есть старики, которые требуют постоянного ухода. Деменцией страдают, по версии World Alzheimer Report, около 1,3 млн человек. Однако даже в этом случае семьи предпочитают или вынуждены оставлять пожилых родственников дома.

В 94% семей за ними ухаживают самостоятельно, тратя на это в среднем 9587 рублей в месяц, сообщает Национальное агентство финансовых исследований (НАФИ). Услугами госучреждений социальной защиты пользуются лишь 4% россиян. Еще 2% опрошенных обращаются в частные патронажные службы (надомных сиделок).

Однако в четырех наиболее обеспеченных регионах России: Москве, Петербурге, Московской и Ленинградской

областях — частные стационары и пансионаты для престарелых исчисляются уже десятками. Причем они не жалуются на низкую заполняемость: 80–85% мест занимают постоянные жильцы. На оставшиеся существует высокий сезонный спрос от родственников, которые хотели бы устроить себе двухнедельный отпуск.

## С МИРУ ПО НИТКЕ

По данным компании «Опека», которая управляет семью частными стационарами для пожилых людей в Петербурге и Ленобласти, затраты на строительство и оборудование пансионата составляют порядка 100 000 рублей за кв.м. Чтобы выйти на доходность на уровне 10–15%, пребывание должно стоить около 2000 рублей в сутки. Хотя в Москве тариф на постоянное проживание может достигать и 200 000 рублей в месяц. При этом, по данным НАФИ, жители обеих столиц готовы в среднем платить за услуги этих заведений 28 125 рублей в месяц.

Как правило, оплата складывается из пенсии жильца и денег, собранных родственниками. Иногда к этому добавляются средства от сдачи в аренду квартиры, принадлежащей пожилому человеку. Создать собственные накопления «на старость» в России мало у кого получается, а страхования на случай долгосрочного ухода на пенсию на внутреннем рынке нет. Однако 77% людей полагают, что дети должны финансово заботиться о родителях, если собственных средств стариков для этого недостаточно.

По закону 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан РФ» можно рассчитывать и на частичную компенсацию расходов из бюджета — в пределах тарифа, установленного на содержание в госучреждениях такого типа. Для этого достаточно, чтобы частное заведение входило в региональный реестр поставщиков соцслужб. В Москве тариф на содержание пожилых составляет от 600 до 1650 рублей в сутки, в Ленинградской области — от 600 до 996.

С 2014 года часть госзаказа передают частным пансионатам. Существенный минус: конкурс на размещение госзаказа согласно 44-ФЗ должен проводиться

раз в год. А люди, особенно солидного возраста, хотят постоянно жить на одном месте.

## КТО ИДЕТ?

В НАФИ утверждают, что в частных пансионатах России сейчас содержится не более 1% стариков. Но каждая десятая семья, имеющая родственников, которым требуется уход, готова в будущем обратиться в такие учреждения. То есть рынок услуг стационаров может вырасти в 10–11 раз.

«Старение населения России требует огромных инвестиций в специализированную недвижимость и создания устойчивого операторского бизнеса», — поясняет Наталья Курачева, председатель совета НП «ОКИУСП». — Результаты первого же исследования показывают: спрос на качественный уход есть и будет расти. Людям нужны пенсионные, страховые и инвестиционные продукты, обеспечивающие старость». Недвижимость для пожилых, по оценке JLL, может быть интересна крупным жилищным девелоперам, основной бизнес которых страдает от высокой конкуренции, или девелоперам коммерческой недвижимости, если они ориентированы не на спекуляцию, а на устойчивые доходы от аренды.

Тем не менее отечественные инвесторы воздерживаются от входа в бизнес за неимением опыта. Иностранцев останавливает отсутствие адекватной оценки рынка. Европейские компании готовы консультировать российские проекты, но не брать на себя управление ими. Перспективнее, считает Михаил Якубов, руководитель направления консалтинга JLL, иметь дело с инвесторами из стран Азиатско-Тихоокеанского региона. Они приходят на рынок в комфортном тандеме «инвестор — оператор».

По мнению Ирины Митиной, старшего юриста практики по ГЧП и инфраструктуре компании «Качкин и Партнеры», толчком для развития сегмента может стать закон о ГЧП, который ввел понятие частной инициативы инвестора. Теперь бизнес вправе предложить государству сотрудничество на своих условиях, попытаться разделить с ним риски и получить землю без торгов и по льготной арендной ставке.

В ГУД News — новая рубрика. В каждом номере мы будем кратко рассказывать о конкурсах, которые организует, проводит или поддерживает Российская гильдия управляющих и девелоперов. Более подробную информацию о них можно получить на сайте РГУД ([www.rgud.ru](http://www.rgud.ru)). Для первой колонки мы выбрали конкурсы Green Awards, FIABCI Prix d'Excellence и Good innovations.

## Green Awards



Комитет по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД в середине апреля начал принимать заявки на участие во Всероссийском конкурсе по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards. В этом году он проходит в седьмой раз.

В конкурсе пять номинаций: жилищное строительство (много- и малозэтажные комплексы), торговые центры, бизнес-центры, складская и индустриальная недвижимость, объекты социальной сферы (учреждения образования, культуры и др.). Награду в офисной номинации дадут сразу двум объектам: одну за проект в Москве или Петербурге, вторую — за региональный. «Мы видим, как растет интерес к конкурсу региональных компаний», — комментирует председатель Комитета Вера Бурцева. — Энергоэффективность «пришла» в регионы. Новые номинации добавлены, чтобы больше компаний и проектов могли заявить о себе».

Объекты, представленные на конкурс, оцениваются по системе GREEN ZOOM, разработанной Комитетом.

Заявки принимают до 10 июля, победителей наградают в сентябре, во время форума PROEstate в Москве.

В прошлом году на конкурс поступило более 40 заявок из 14 регионов, победителями стали 11 проектов.

## FIABCI Prix d'Excellence



FIABCI Prix d'Excellence — международный конкурс реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости, который проводит Всемирная федерация профессионалов рынка недвижимости FIABCI. Победители российского этапа получают право участвовать в международном конкурсе.

Заявки принимают до 16 мая по 11 номинациям: торговая, индустриальная, гостиничная, жилая (высотная и отдельно — малозэтажная) недвижимость, мастер-планы, рекреационный и общественный секторы, наследие (реставрация), устойчивое развитие.

В прошлые годы итоги конкурса подводили на форуме PROEstate в сентябре, однако в 2016-м победителей наградают уже в июне — в рамках Международного бизнес-форума недвижимости в Москве.

В конкурсе-2015 участвовали 90 проектов из 20 городов: Петербурга, Москвы, Анапы, Иркутска, Сочи, Екатеринбург и др.

## Good innovations



Экспертный совет по инновациям на рынке недвижимости РГУД объявил о начале приема заявок на участие в конкурсе инновационных проектов. Заявить их можно в шести номинациях: инновации в жилом, коммерческом и социальном секторах, урбанистика и архитектура, материалы и технологии строительства, дебют (проекты, не подпадающие под другие номинации). К участию допускают строящиеся объекты или введенные в эксплуатацию за последний год.

Последний срок подачи документов — 15 июля. Итоги конкурса подведут на форуме PROEstate в сентябре.

Конкурс Good innovations проводится во второй раз. В этом году добавлена новая номинация — инновации в коммерческих проектах. В 2015-м на участие в состязании поступило 17 заявок, в основном из Москвы и Московской области. На этот раз организаторы рассчитывают на более активное участие регионов.



База производителей строительных материалов, изделий и технологий

Зарегистрируйтесь на новой информационной площадке для представителей строительной отрасли  
**КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ.РФ**



Оператор Каталога  
Тел. +7 (812) 334-65-95  
e-mail: [edu@rgud.ru](mailto:edu@rgud.ru)

При поддержке  
Комитета по строительству  
Санкт-Петербурга



Юридическая фирма «Волга Лигал» добилась в суде разрешения на реконструкцию действующего сталелитейного производства. Благодаря этому в Самарской области будет реализован частный инвестиционный проект стоимостью 17 млрд рублей.

**что:** Юридическая фирма «Волга Лигал», число сотрудников — 10, управляющий партнер — Андрей Сычев (на фото). Web: www.volgalegal.ru

**где:** «Волга Лигал» ведет проекты в Самарской, Оренбургской, Пензенской, Ульяновской, Саратовской областях, Республиках Татарстан и Башкортостан.

**когда:** Компания работает на рынке России с 1997 года.

**зачем:** «Волга Лигал» занимается структурированием и комплексным правовым сопровождением сделок с землей и недвижимостью. Консультирует инвесторов и обеспечивает юридическое сопровождение проектов, взаимодействия с государственными органами. Проводит юридическую экспертизу легитимности возникновения прав на участки и другую недвижимость и выполняет Legal Due Diligence. Компания способна не только оценить правовые риски, но и выработать предложения по их минимизации, если речь идет о приобретении или отчуждении земли и других активов, проанализировать налоговые последствия. Обеспечивает судебное представительство в спорах, связанных с правами на недвижимое имущество, не только в Приволжском федеральном округе, но и в других регионах России. Профессиональная ответственность компании застрахована на 30 млн рублей. «Волга Лигал» выступает местным консультантом для московских и международных юридических фирм, клиенты которых имеют бизнес-интересы в Поволжье.



**в чем «фишка»?** По версии международного правового рейтинга Chambers Europe компания несколько лет подряд остается лидером рынка в Поволжском регионе. Согласно российскому рейтингу «Право.Ru-300», это одна из лучших региональных юридических фирм в области арбитражного права. Традиционно входит в Топ-50 региональных юридических компаний. Юристы «Волга Лигал» получают образование как в России, так и за рубежом. Каждый из них обладает несколькими специализациями, что позволяет создавать гибкие команды под каждый проект.

Компания CONJECT провела исследование о применении информационного моделирования зданий (BIM-проектирования) в мировой строительной индустрии. В нем участвовали ведущие архитектурные бюро, инжиниринговые и строительные компании со всего света. Результаты изданы в специальной брошюре.

**что:** ООО «конджект», российское представительство CONJECT AG, генеральный директор — Франк Вайсс (на фото). Web: www.conject.com

**где:** Головной офис расположен в Мюнхене (Германия). Филиалы действуют в Атланте, Варшаве, Вене, Дрездене, Дубае, Дуйсбурге, Лондоне, Ноттингеме, Окленде, Париже и Сингапуре. Российское представительство находится в Петербурге.

**когда:** CONJECT AG основана в 2000 году. На российском рынке работает с 2008-го.

**зачем:** Компания занимается поставками программного обеспечения и услуг для управления строительными проектами и недвижимостью. Она предлагает программные решения для каждой фазы жизненного цикла недвижимости — от проектирования и строительства до эксплуатации и продвижения. Приложениями пользуются более 40 000 предприятий во всем мире, каждый месяц к ним добавляются 3000 пользователей. Среди клиентов компании — частные и государственные застройщики и подрядные организации. С 2008 года решения CONJECT были внедрены примерно на 500 проектах в разных городах России.



**в чем «фишка»?** Компания CONJECT стремится к устойчивому развитию как с экономической, так и с экологической точки зрения, а также к социально ответственному ведению бизнеса. В магистратуре Горного университета г. Вупперталя для подготовки студентов по специальности «Управление недвижимостью и объектами капитального строительства» используется проектная платформа conjectPM. Сотрудники компании в качестве приглашенных экспертов читают лекции магистрантам.

ФГИК «Размах» исследовала наиболее популярные концепции развития промзон. Обзор дает представление о том, что чаще всего строят на месте промышленных площадок в разных городах России.

**что:** Федеральная группа инжиниринговых компаний «Размах», управляющий партнер — Сергей Ефремов (на фото). Web: http://raz-mach.com

**где:** Российская Федерация. Центральный офис расположен в Петербурге.

**когда:** Компания основана в 1997 году.

**зачем:** Специализация ФГИК «Размах» — реализация сложных проектов редевелопмента промышленных территорий. Компания начала деятельность с профессионального демонтажа промышленных зданий и сооружений. Затем перешла к комплексной подготовке территорий для модернизации производства или редевелопмента. Сейчас участвует в проектах редевелопмента — от обоснования инвестиций и до сдачи объекта в эксплуатацию. Специалисты «Размаха» выстраивают систему управления проектными рисками, используя собственные разработки и современные технологии. В бэкграунде ФГИК — более 3000 проектов по всей России и за рубежом. В частности, в Петербурге компания готовила к редевелопменту территории заводов «Петмол», «Вагонмаш», «Знамя труда», «Пигмент», мясокомбината «Самсон». В Сочи она расчистила площадку под строительство автотрассы Джубга — Сочи. В городе Порто-Гарibaldi (Италия) подготовила участок 50 га под строительство курортной зоны.



**в чем «фишка»?** ГК «Размах» фактически создала индустрию демонтажа в России. В состав группы помимо производственных подразделений, отвечающих за непосредственное ведение работ, входят единый учебный центр, единый расчетный центр и единый аналитический центр.

Подготовка площадки под строительство БЦ на ул. Грибалева (Петербург).



Группа компаний «Гео Девелопмент» запустила проект RAMENSK. Речь идет о комплексном освоении около 3000 га сельхозугодий и земель промышленного назначения в Раменском районе Московской области.

**что:** Группа компаний «Гео Девелопмент», генеральный директор — Максим Лещев (на фото). Web: www.geodevelopment.ru

**где:** Регионы присутствия — Москва и Московская область.

**когда:** ГК «Гео Девелопмент» основана в 2005 году.

**зачем:** ГК «Гео Девелопмент» — крупный оператор на рынке земельных ресурсов в Москве и Подмосковье. Профессионально подбирает участки, разрабатывает концепции развития территорий, управляет земельными активами в интересах собственников. Берет на себя изменение категории и вида разрешенного использования наделов, полный спектр кадастровых работ, изготовление топографических карт, оценку земли, оформление сделок, регистрацию прав собственности в Росреестре. Помимо этого компания занимается консалтингом и анализом инвестиционной привлекательности проектов и участков. Специалисты ГК «Гео Девелопмент» ведут базу предложений участков площадью от 2 га под жилищное, коттеджное или рекреационное строительство и от 1 га — под промышленные или торговые нужды. Среди клиентов компании — концерн YIT, ГК «ПИК», «Мортон», несколько банков, в том числе Сбербанк, Альфа-банк, ВТБ, НОМОС-банк.



**в чем «фишка»?** ГК «Гео Девелопмент» разработала собственную систему оценки земли, которая позволяет учесть множество нюансов при покупке и продаже активов и определить их рыночную стоимость. Команда экспертов сформировала классификацию земель, которая позволяет ориентироваться в ценах по всей Московской области.



Проект «Клязьминский парк».



ГУПы освоят торги.....	10
Купи себе банкомат .....	10
Мирная коммерция.....	11
Ресторан купили за долги...	11
Букинистические тайны.....	12

**prime location**

Халмурат КАСИМОВ

# Элитная селекция на Мичуринской

К продаже готовится небольшой участок на Мичуринской улице в Петербурге. Это один из редких лотов в самом центре Северной столицы, где можно построить клубный дом класса de luxe. Начальная цена — 490 млн рублей.

В БЛИЖАЙШЕЕ время Российский аукционный дом (РАД) выставит на продажу двухэтажное здание бывшего спорткомплекса с участком 1288 кв.м на Мичуринской ул., 1, лит. Б. Постройка признана аварийной и подлежит сносу. Здание с участком принадлежит частному собственнику. Надел находится в зоне Т ЗЖДЗ (в многофункциональной зоне с включением жилой и общественно-деловой застройки). Утверждена документация по планировке и межеванию территории; выдан градплан с назначением «для размещения многоквартирного жилого дома»; разрешенная высота — 23/28 метров. На территории нет объектов культурного наследия.

По предварительным расчетам собственника, здесь можно возвести восьмизэтажный жилой дом общей площадью 9900 кв.м (жилая — 6900 метров) с подземным паркингом на 55 автомобилей и встроенными помещениями размером около 500 «квадратов».

По оценке генерального директора компании Knight Frank Saint Petersburg Николая Пашкова, локация предполагает здесь жилой комплекс класса А.

«Это престижная историческая часть Петроградской стороны, где



уже реализовано несколько дорогих премиальных проектов, поэтому потенциал, безусловно, есть. Но размер участка и площадь жилого здания все-таки невелики. Не все девелоперы хотят заниматься маленькими проектами, тем не менее лот найдет интересанта. Сейчас многие с большой осторожностью относятся к приобретению участков в историческом центре, охранных зонах и т.д., потому что есть довольно много примеров, когда это имело для них самые плачевные последствия из-за постоянной корректировки законодательства. Но земля под жильем

всегда будет востребована», — считает г-н Пашков.

Место примечательное. Еще с 1738 года здесь обитали сподвижники Петра Первого, имевшие дворянский титул. Домик Петра Первого в зеленом сквере сохранился по сей день. В советский период этот квартал облюбовали высшая партийная номенклатура и известные деятели культуры Ленинграда. В частности, в доме № 1 по Мичуринской улице жили звезды БДТ Георгий Товстоногов, Евгений Лебедев, Кирилл Лавров, а также писатель Федор Абрамов. Кстати, последним двум на доме

установлены памятные таблички. В народе это здание до сих пор называют «Дворянское гнездо», в том числе и потому, что до революции Мичуринская улица одно время называлась Малой Дворянской, хотя изначально она была Троицкой Наличной.

По соседству возведен и один из первых элитных домов в Петроградском районе. В 1993 году корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» сдала «реконструированный» жилой комплекс на Мичуринской ул., 6. В 1994-м на соседнем участке (дом № 4) начала строить небольшой дом на 50 квартир транспортная компания «Евросиб». Тогда девелопер потряс участников рынка ценами: на уровне котлована стоимость квартир колебалась от \$3500 до \$5000 за кв.м, в то время как средние цены на дорогое жилье на Петроградке варьировались в диапазоне \$500-700/кв.м. Тем не менее все квартиры в домах 4 и 6 были довольно быстро раскуплены и сегодня остаются востребованными.

Кстати, за проект комплекса на Мичуринской ул., 4–6 архитектурная мастерская «Рейнберг и Шаров» получила Гран-при на конкурсе «Архитектон-2004» в номинации «Лучшая постройка».

**итоги**

Евгения ИВАНОВА

## Квартальный расчет

За I квартал Росимущество реализовало 32 пакета акций предприятий на общую сумму 1 790 346 400 рублей. Более 1,5 млрд рублей обеспечили продажи Российского аукционного дома.

РОСИМУЩЕСТВО подвело итоги работы за три месяца этого года. Центральный аппарат провел торги по одному лоту и реализовал его за 77,7 млн рублей. Территориальные управления ведомства нашли новых акционеров для 19 предприятий, суммарно выручив за объекты 140,7 млн.

Российский аукционный дом продал 12 пакетов акций на 1,571 млрд рублей. Общая сумма превышения итоговой цены над стартовой по итогам всех 32 сделок — 28 млн.

Сегодня заявки принимают по 89 пакетам, сообщает Росимущество.

Самая крупная продажа РАД за квартал — торги по 100% акций ОАО «Свердловскавтодор». В середине февраля (после полутора лет экспозиции) АО «ГАРАНТ» купило его за 800,5 млн рублей. «Свердловскавтодор» удалось продать по рыночной цене, даже несмотря на неблагоприятную ситуацию в дорожной отрасли и убыточность предприятия. Компания находится в процедуре банкротства, долг перед Газпромбанком превышает 1 млрд рублей», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

Первую сделку для Росимущества в этом году компания провела 21 января. Тогда полный пакет акций Комбината детского питания и пищевых концентратов приобрело ООО «Меркатор». При стартовой цене в 10,08 млн рублей победитель торгов предложил за лот 10,38 млн.

Завершился квартал продаж 29 марта 100% ОАО «НИИ автотракторной техники». За них Федерация выручит 85,48 млн.

Напомним, что за прошлый год Росимущество реализовало 103 пакета акций предприятий на общую сумму 7,3 млрд рублей. Из них 35 пакетов на 5,3 млрд продал РАД. Крупнейшие сделки, заключенные при участии компании: 100% акций Мурманского морского рыбного порта за 1 млрд рублей (коэффициент превышения стартовой цены составил 1,4), 100% акций компании «Авиатехснаб» (за 986 млн) и 25,5% акций Мурманского морского пароходства (660 млн).

По информации РАД, общая сумма сделок компании с пакетами акций, принадлежавшими Федерации, превышает 8 млрд рублей.

**street retail**

Евгения ИВАНОВА

# Столичный набор

Сбербанк продает помещение в самом центре Москвы — на Сретенке. «Квадрат» в историческом здании в полутора километрах от Кремля оценен в 200 000 рублей.

ПОМЕЩЕНИЕ размером 695,7 кв.м находится в доме 4/1 по Сретенке. Трехуровневая встройка занимает часть подвала (76,3 кв.м), первый (300 кв.м) и второй (318,8 кв.м) этажи двухэтажного здания.

Есть отдельный вход со Сретенского бульвара и еще один — со двора. Высота потолка в подвале — 2,86, на этажах — 3,57 м. Назначение объекта — офисное, при желании его можно использовать под сферу услуг, говорит продавец. Сейчас помещение никак не используется.

Здание стоит между Садовым и Бульварным кольцом, недалеко от станций метро «Сретенский бульвар», «Тургеневская» и «Чистые пруды».

Встройка принадлежит Сбербанку, торги проводит Российский аукционный дом. Начальная цена лота — 138,6 млн, около 200 000 рублей за метр помещения. Аукцион назначен на 29 апреля. Задаток к торгам — 13,8 млн рублей.

В тот же день постараются реализовать здание профессиональ-



но-технического училища рядом с Киевским вокзалом и станция метро «Деловой центр», «Студенческая», «Выставочная» и «Киевская». Четырехэтажный дом на ул. Раевского, 4, стр.1А площадью 4313,3 кв.м выставлен вместе

с участком размером 4162 «квадратов». Здание оформлено в собственность, земля — в аренду до 2053 года. Начальная цена — 694,6 млн рублей. Объект предлагают для репрофилирования под бизнес-центр или гостиницу.

## хроника

## ГУПы освоят торги

Минэкономразвития хочет обязать ГУПы и МУПы реализовывать движимое и недвижимое имущество исключительно на торгах. Министерство уже подготовило соответствующие поправки в профильный закон.

Действующая редакция закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» позволяет ГУПам самостоятельно распоряжаться движимым имуществом, принадлежащим им на праве хозяйственного ведения. А вот продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и совершать другие операции с недвижимостью можно только с согласия собственника. Однако обязанности выставлять имущество на торги нет.

Чиновники МЭР считают, что обязательные торги минимизируют возможность сговора при совершении сделки, а это положительно отразится на цене. Они предлагают установить единый порядок проведения открытых торгов и размещения информации о них, для чего в закон включают несколько новых статей.

В Российском аукционном доме полагают, что законопроект очень важен, поскольку имуществом ГУПов, МУПов, да и компаний с госучастием (которое формально считается частным) пока фактически выведено из-под действия федерального закона «О приватизации...». Заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова уточняет, что реализация таких активов никогда не была урегулирована на нормативном уровне. Это создавало предпосылки для злоупотреблений при продаже, особенно когда объект привлекателен. «Вместе с тем законопроект требует доработки», — рассуждает г-жа Усеинова. — В частности, в нем не описаны иные способы реализации имущества, например, методом публичного предложения. По сути это аукцион на понижение, в нынешней экономической ситуации более актуальный, чем классический английский. Не устанавливает законопроект и требований к организаторам торгов. А это может привести к тому, что аукцион превратится в простую формальность».

Сейчас разработанный МЭР документ проходит стадию общественных обсуждений.

## Сделка высокого давления

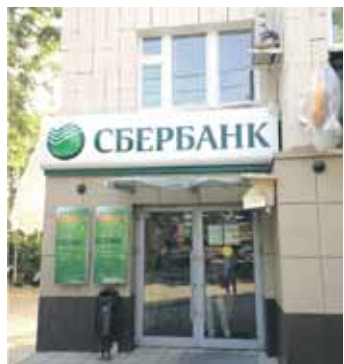
Федеральный пакет акций ОАО «НИИ автотракторной техники» продан на торгах Российского аукционного дома по поручению Росимущества. На участие в аукционе за 100% акций поступило две заявки, цена продажи — 85,48 млн рублей.

«Предприятие куплено в интересах ЗАО «Челябинский компрессорный завод», — говорит Анжелика Иманова, заместитель генерального директора РАД по приватизации. — В планах инвестора — создать на базе НИИ новую площадку по производству компрессоров для экспорта».

В собственности института есть недвижимость в Челябинске на пр. Ленина, 2: участок размером 2,2 га с производственно-складскими зданиями общей площадью 22 100 кв.м.

## Сберегательные Встройки

В Петербурге продан бывший офис Сбербанка на Пловдивской ул., 9, рядом со станцией метро «Купчино». В ходе аукциона его стартовая цена выросла на 65%. На участие в торгах поступило 11 заявок. Встройка площадью 212,2 кв.м реализована за 25,3 млн рублей (при начальной стоимости в 15,5 млн).



Кроме того, по стартовой цене продано отделение банка на Таллинской ул., 16 (602,4 кв.м за 43 млн рублей), а помещение «Сбера» на Большой Пороховской ул., 56 (94,2 кв.м) ушло с небольшим превышением: за 8,012 млн рублей при начальной цене в 7,812 млн.

«Бывшие офисы Сбербанка — это качественный стрит-ритейл, который традиционно привлекает внимание инвесторов. Как правило, такие объекты находятся на первой линии домов в местах с высокой проходимостью. Они подходят под магазины, салоны красоты, офисы и пр.», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков.

Встройки реализуют по программе реформирования отделений банка, запущенной в 2011 году. Их предлагают инвесторам под офисы, магазины и объекты сферы услуг.

Ближайшие торги по помещениям банка в Петербурге пройдут 29 апреля и 20 мая. На них выставлены варианты в спальных районах.

Евгения ИВАНОВА, Андрей НЕКРАСОВ

## prime location

Евгения ИВАНОВА

## Бизнес в двух частях

К продаже готовится бизнес-центр класс В+ в Большом Каретном переулке в Москве. Объект полностью сдан в аренду.

ОФИСНЫЙ комплекс расположен по адресу: Большой Каретный пер., вл. 20, стр. 3, рядом со станцией метро «Цветной бульвар». Он состоит из двух примыкающих друг к другу трехэтажных зданий с цоколем и мансардой, соединенных переходом на первом этаже. При этом у каждого корпуса есть собственный вход. Общая площадь построек — 3226 кв.м (1647 и 1579 кв.м). Сегодня все 100% помещений сданы по краткосрочным договорам. Актуальные запрашиваемые ставки — от 14800 до 30000 рублей за «квадрат» в год. Возможная офисная нарезка — от 15 до 313 кв.м. Продавать здания будут двумя лотами. Де-юре на аукцион выставят 100% долей в разных обществах, которым принадлежат права на корпуса.

Торги запланированы на конец мая — начало июня. Начальные цены уже определены — 225 млн рублей за каждый лот, или около 140000 рублей за «квадрат» здания. Проводить торги поручено Российскому аукционному дому. Собственник готов рассмотреть варианты с доаукционной продажей.

Особняк, в котором функционирует бизнес-центр, построен в начале XX века (памятником он не является). В 2003 году его полностью реконструировали. В интерьерах сохранены исторические элементы: мраморные лестницы с коваными перилами, колонны с лепниной, роскошные люстры и пр.

По характеристикам особняк соответствует классу В+. Из инфраструктуры для



арендаторов есть несколько заведений общепита, магазин, аптечный киоск, отделение банка, банкоматы.

Объект приносит доход, но при необходимости его можно перепрофилировать под апартаменты, гостиницу или медицинский центр, говорят в РАД.

## анонс

Евгения ИВАНОВА

## Купи себе банкомат

Российский аукционный дом объявил необычные торги. На продажу выставлено 30 банкоматов Сбербанка.

АУКЦИОН пройдет 17 мая на электронной площадке lot-online.ru. Уличные банкоматы фирмы NCR (модели 5886 и 5887) раньше использовал сам «Сбер», сейчас они хранятся на спецскладе в Петербурге. Аппараты выпущены в 2008–2010 годах, находятся в хорошем состоянии и могут функционировать при температуре от –35 до +50 градусов. Срок эксплуатации у техники разный, но в среднем составляет 10 лет.

Рабочие характеристики: выдача и прием наличных до 100 купюр, антибликовый дисплей, видеонаблюдение, печать мини-выписок, обмен валюты и пр. Банкоматы — беззастенчивые, поэтому отличительных признаков Сбербан-

ка у них нет, программное обеспечение можно поменять. Банк их списал, так как переходит с беззастенчивых на офисные устройства, поясняют в РАД.

Продавец предлагает аппараты сервисным компаниям (на запчасти) и развивающимся банкам. «Для последних это хорошая возможность расширить географию присутствия за минимальные инвестиции, так как стоимость нового оборудования на порядок выше», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков.

Стартовые цены банкоматов равны их рыночной стоимости, они зависят от со-

стояния оборудования. Диапазон — от 54000 до 177000 рублей. Продаются по голландской системе, цены отсечения — 10% от стартовых.

«В России рынок банкоматов поделен между тремя производителями: Diebold, NCR и Wincor Nixdorf. Безусловным лидером является NCR, на долю этой компании приходится около 46% всего отечественного парка. Банкоматы дорожают. Это нестандартизированная продукция, их изготавливают только под конкретный заказ. Цена нового аппарата в зависимости от выполняемых функций колеблется от \$12000 до \$60000, — говорит Ольга Желудкова. — Рынок б/у устройств невелик. Основные покупатели — небольшие банки, обслуживающие компании и частные лица».

## регионы

Евгения ИВАНОВА

## Цена на отсечение

Три действующих курортных предприятия в Анапе продаются методом публичного предложения. Минимальные цены составляют 40% от суммы, которую изначально рассчитывал выручить собственник.

НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит индивидуальному предпринимателю и реализуется в рамках процедуры банкротства. Объекты дважды пытались продать на обычных торгах, но из-за отсутствия заявок они не состоялись.

Теперь Российский аукционный дом реализует активы в публичном предложении. Каждую неделю стартовая цена будет снижаться на 5%. В итоге она может опуститься до отметки, равной 40% от начальной стоимости на первых торгах.

Первый лот — база отдыха «Кассандра» на Бугазской косе. Объект состоит из спортивно-развлекательного комплекса площадью 1307 кв.м (столовая, бильярд, кинозал, караоке, бар, интернет-кафе), административного корпуса (1220

кв.м), общежития на 50 мест (1034 кв.м), столовой, четырех домиков для проживания размером от 90 до 300 кв.м, бассейна и инженерных сооружений. Общая площадь недвижимости — 6689,6 кв.м. Здания находятся в приличном состоянии, помещения недавно заново отремонтировали. База отдыха стоит на первой морской линии, имеет собственный песчаный пляж. Минимальная цена продажи — 79,4 млн рублей.

Второй лот — площади в гостинице «Якорь» в центре Анапы (ул. Новороссийская, 148-а). Это помещения второго, третьего и пятого этажей в пятиэтажном административном здании, а также магазин, подвал под ним и три этажа (первый, второй и пятый) в пристройке об-

щей площадью чуть более 1000 «квадратов». Цена отсечения — 30,2 млн рублей.

Последний объект — 1/2 доля в собственности на шестиэтажный (включая мансарду) жилой дом, оборудованный под гостиницу «Капитан», на ул. Дружбы, 5 в Анапе.

Площадь здания — более 2500 кв.м, участка под ним — 1067 кв.м. В отеле действуют 26 номеров со всеми удобствами. В цокольном этаже оборудованы бильярдная, тренажерный зал, прачечная, санузел. В каждое помещение ведет отдельный вход. Все они в хорошем состоянии и не требуют ремонта. Минимальная цена актива — 27,3 млн рублей.

## КОНТЕКСТ

В Анапе помимо исторических достопримечательностей существуют и современные памятники, например памятник Белой шляпе и памятник отдыхающему — сооружение 3 на 8 метров в виде загорающего мужчины.

## анонс

Юлия МИХЕЕВА

## Мирная коммерция

**РАД готовит к продаже участок под торговый центр на бывшей территории артиллерийского завода в Петербурге. Этот квартал в Калининском районе активно застраивают жильем. Здесь можно возвести небольшой объект районного формата или гипермаркет.**

ПЛОЩАДКУ размером 1,8 га продают вместе с пятью постройками общей площадью 3700 кв.м, предназначенными под нос. Начальная цена лота — 90 млн рублей, т.е. земля стоит около 5000 рублей за квадратный метр. Надел принадлежит ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод», входящему в военный холдинг «Гарнизон». По проекту планировки территории на участке можно возвести торговый объект площадью 8500 кв.м, например гипермаркет или районный торговый центр.

Участок расположен на первой линии Кушелевской дороги, в ста метрах от пересечения с проспектом Маршала Блюхера. По соседству возвышаются четыре готовых корпуса ЖК «Калина-Парк»

(строятся еще две очереди). Рядом реализуются жилые проекты «Утренняя звезда» и «Кантемировский». Некоторые дома уже заселены, во встроенных помещениях имеются магазины, но отдельного торгового центра в квартале пока нет. Ближайший крупный ТРК — «Европолис», но пешком до него идти неудобно, так как вдоль проспекта расположены промышленные постройки и автосервисы.

Еще один участок артиллерийского завода выставят на торги повторно. Его размер — 7,3 га, там можно разместить жилой комплекс с подземным паркингом — по совокупности около 52000 кв.м недвижимости. Стартовая цена — 470 млн рублей, это на 34 млн меньше,



чем на первом аукционе. В декабре участок предлагали вместе с другим лотом (10,4 га), который приобрела ГК «КВС». Застройщик купил землю под жилую застройку за 512 млн рублей.

Дата нового аукциона пока не назначена, объявить его должны в ближайшее время.

## пригород

Евгения ИВАНОВА

## Дачный сезон в разгаре

**На 29 марта назначены торги Российского аукционного дома по двум участкам для строительства дач в коттеджном поселке «Чеховские угодья» рядом с деревней Кулаково Чеховского района (Подмосковье).**

НАДЕЛЫ площадью 1015 и 1243 кв.м выставлены за 49 995 и 53 405 рублей (годовая арендная плата). Их предлагают в аренду с правом выкупа после ввода дома в эксплуатацию за 3% от кадастровой стоимости.

Поселок «Чеховские угодья» займет 35 га. В нем сформированы 166 участков, продающихся без подряда. На въезде установлен пункт охраны, проложены газ и водопровод, проведено электричество, построены дороги. Коммуникации подведены к границам наделов. В поселке запланировано искусственное озеро, в котором

будут разводить рыбу. Есть спортивные площадки и детский городок.

Это частный инвестиционный проект, стартовавший в 2011 году. В 2014-м более сотни участков в составе поселка перешли в собственность Московской области — по Федеральному закону 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». (Закон дает муниципальным образованиям преимущественное право покупки сельхозучастков по ценам, которые владельцы предлагают частным покупателям.)

Первые аукционы по «Чеховским угодьям» прошли в конце прошлого года.

С молотка ушли 86 участков — по совокупности 11,9 га (общая сумма сделок — 5,3 млн рублей). В середине марта реализованы еще три лота (всего около 0,5 га). Выручка составила примерно 250 000 рублей. «Стартовые цены по этим участкам минимальны, регион продает их не для пополнения казны, а, скорее, для вовлечения в оборот. Это в какой-то степени социальный проект», — комментирует руководитель Московского филиала РАД Елена Гайдай. — На свободном рынке наделы в этом же поселке продают в собственности не дешевле миллиона».

## приватизация

Евгения ИВАНОВА

## Алмазные страсти

**Российский аукционный дом повторно выставит на торги 52,37% акций ОАО «Алмазный мир». Стоимость актива для следующих торгов скорректируют в соответствии с новым отчетом об оценке.**

«ОЦЕНКУ проведут с учетом итогов работы компании за 2015 год. Но существенно изменения стоимости ожидать не стоит. Основной актив компании — комплекс недвижимости в Москве — таможенно-логистический терминал для работы с драгоценными металлами и камнями. Он генерирует владельцу стабильный доход, а значит, цена госпакета претерпит минимальные корректировки. Главные «прибыльные» арендаторы комплекса — «Алроса», сидящая на валютном договоре, и «Таможенный брокер спецсвязи», который занимает 4700 кв.м», — рассказывает заместитель генерального директора РАД по приватизации Анжелика Иванова.

Министерство экономического развития поручило РАД провести новую оценку «Алмазного мира» и выставить актив на аукцион сразу после снятия обеспечительных мер. Продаже актива препятствует спор третьих лиц — миноритарных акционеров компании, которые перепродали друг другу 500 акций и теперь расторгают

заклученную сделку, апеллируя к разнице в стоимости государственных и частных акций. Они требуют до окончания своего разбирательства заблокировать продажу госпакета. После рассмотрения требований истца судья наложила обеспечительные меры на проведение торгов РАД. Напомним, что торги должны были пройти в декабре, но из-за судебных разбирательств их отменили.

«Истец не подавал заявку на участие и не проявлял интереса к приобретению госпакета «Алмазного мира». То есть его цель сводится к тому, чтобы препятствовать проведению аукциона. Мы совершенно уверены, что он действует в интересах третьих лиц, которые хотят осуществить сделку за рамками публичных торгов», — говорят в РАД.

РАД оспорил наложение мер в апелляционной инстанции — суд признал решение судьи неправомерным. Кроме того, компания добилась дисциплинарного предупреждения в отношении судьи, при-

нявшей к рассмотрению иск, не имеющий отношения к сделке по госпакету. В ближайшее время Квалификационная коллегия судей рассмотрит вопрос о прекращении его полномочий. «Мы считаем, что есть все основания говорить о нарушении интересов Российской Федерации — казна не получила запланированных средств от продажи. На аукцион 30 декабря было подано четыре заявки, мы предполагали значительный рост цены актива. Как пойдет сделка в нынешних, не вполне благоприятных условиях, трудно прогнозировать. Мы потеряли уже как минимум полгода, а то и год — инвестиционный климат за это время лучше не стал», — комментируют в РАД.

ОАО «Алмазный мир» принадлежит офисное здание площадью 46 900 кв.м и гараж (1100 «квадратов») на Смольной ул., 12 в Москве. Также в собственности компании находится склад площадью 179,4 кв.м на Кронштадтском бульваре, 38, стр. 8.

## хроника

## Ресторан купили за долги

Права требования по долгам компаний «Ника» и «Строитель» Сбербанку проданы на торгах Российского аукционного дома. Сумма сделки — 110 млн рублей.

Компании входят в строительный концерн «Вант». Он был создан в 2001 году и занимался жилищным строительством в Ростове-на-Дону и Сочи. Из-за финансовых сложностей порядка 50 объектов остались незавершенными.

Сбербанк, в свое время кредитовавший застройщика, решил продать права требования. На торги были выставлены обязательства, обеспеченные залогом в виде недвижимости в Сочи. Это участок размером 8500 кв.м (оформлен в аренду до 2058 года) и шесть зданий (по совокупности более 5000 кв.м) на Курортном пр., 31 в Центральном районе города. Это заведения общепита, в том числе построенный в стиле советского модернизма ресторан «Каскад». Несостоявшийся застройщик планировал возвести здесь одноименный многофункциональный комплекс с квартирами, офисами, магазинами, рестораном и аквацентром. Однако проект реализован не был, а в 2010-м, после утверждения новых Правил землепользования и застройки, потерял актуальность.

Тем не менее участок представляет интерес для девелоперов, говорят в Российском аукционном доме (компания проводила торги по поручению банка).

По условиям аукциона покупатель прав требования может заключить с должником мировое соглашение, по которому оставит себе заложенные активы, снизив сумму долга.

## Инвесторы ждут на базе



Готовится к продаже турбаза на Истринском водохранилище (Московская область), рядом с пятизвездочным парком M'Istra'L Hotel & SPA. Она находится возле деревни Рождествено. В состав турбазы входят участок площадью 1 га (в долгосрочной аренде), банный комплекс (36 кв.м), одноэтажный дом (64 кв.м), два двухэтажных — по 90 кв.м, 200-метровый VIP-дом, дизель-электростанция мощностью 36 кВт, пирс, дом для персонала и пр. Во всех коттеджах есть мебель, бытовая техника, рядом с ними обустроены места для пикников. На участке имеются подготовленные площадки для возведения еще трех домов.

Свободных участков на Истринском водохранилище на рынке давно нет. Как нет и мест, пригодных для организации отдыха, говорят в Российском аукционном доме (продавец). Дата аукциона еще не назначена. Его предмет — 100% долей компании, которой принадлежит турбаза. Имущество оценили в 42,5 млн рублей.

## Геоземельщики сдают излишки

«Уралаэрогеодезия» продает через Российский аукционный дом непрофильные активы — коммерческую недвижимость в Екатеринбурге. Торги назначены на 29 апреля.

АО «Уралаэрогеодезия» входит в структуру корпорации «Роскартография», которая несколько лет назад взяла курс на распродажу непрофильного имущества и заключила с Российским аукционным домом договор (по конкурсу) на его реализацию.

Сейчас на торги выставлены два объекта на ул. Искровцев, 40. Первый — офисно-административное здание площадью более 4500 кв.м с участком в 1600 кв.м стоимостью 48,8 млн рублей. Второй — производственное здание размером 1150 кв.м, а также 1600 кв.м земли. Стартовая стоимость — 9,5 млн рублей. Еще один лот — складская постройка за 2 млн рублей на Краснодарской ул., 34 (около 400 кв.м) с участком 960 кв.м. По информации РАД, на всю недвижимость оформлены права собственности, объекты продаются без обременений. По мнению организатора торгов, стартовые цены установлены по нижней границе рынка.

Евгения ИВАНОВА

**анонс**

Евгения ИВАНОВА

## Букинистические тайны

**Масонскую книгу-предсказание о Николае II и запрещенную историю жизни Екатерины Великой продадут на Весеннем букинистическом аукционе. Он пройдет 23 апреля в атриуме дома Зингера в Петербурге. Организаторы — Дом книги и Российский аукционный дом.**

НА ТОРГИ выставлено 270 лотов: издания по истории, финансам, праву, искусству, художественная и детская литература, описания стран и городов, а также гравюры литографии и плакаты. Диапазон начальных цен — от 1000 до 550 000 рублей.

Самая старая из представленных книг — «Польско-литовское посольство в Московию, описанное Бернгардом Таннером, пражским чехом» (оценка — 80 000–90 000 рублей). Она была издана в 1689 году в Нюрнберге. Написана на латыни, однако полностью посвящена России. Чешский путешественник посетил Московию в 1678 году. Посольство пробыло в столице почти три месяца. Таннер описал путь делегации от пределов Польши до Москвы, прием послов царем, а также некоторые интересные подробности жизни российских обывателей.

Согласно электронной базе Karlsruhe Virtual Catalog, учитывающей наличие книг в крупнейших библиотеках, в мире сегодня насчитывается всего одиннадцать экземпляров этого издания, что свидетельствует о его несомненной редкости, говорят в РАД.



Самый дорогой лот в списке — четвертый том книги Н. И. Кутепова «Великокняжеская, царская и императорская охота на Руси», оцененный в 450 000–550 000 рублей.

Другое интересное издание — книга Виктора Обнинского «Последний самодержец. Очерк жизни и царствования императора России Николая Второго» (100 000–120 000 рублей). Она издана в 1912 году, за пять лет до падения дома Романовых, при этом автор с уверенностью называет самодержца последним. Увесистый том с государственным гербом на обложке — это своеобразный Wikileaks образца начала прошлого века. В книге, напечатанной в Берлине без указания автора и года издания, собран компромат на императора и лиц, занимавших высшие государственные должности: С. Ю. Витте, П. А. Столыпин, А. Г. Булыгина. Сразу после выхода в свет издание запретили к ввозу и распространению в Российской империи. Автором современники считали российского политического деятеля и журналиста Виктора Петровича Обнинского, депутата Первой Государственной думы и видного члена масонской ложи «Возрождение». Финансирование издания припи-

сывают еще одному знаменитому масону — князю Давиду Бебутову. Он был не столько идейным рупором, сколько «кошельком» российского масонства. Его московская квартира и петербургский особняк стали местом тайных собраний масонской ложи. В книге при-

Гнев императора вызвали материалы о перевороте 1762 года и гибели Петра III. Так, Бильбасов позволил себе предположить, что Екатерина признавала необходимость физического устранения свергнутого императора и что убийство Петра совершено с ее молча-



Царь в одной из новых форм, которыми думали прикрыть военное разложение русской армии; в этом отношении воцарилась такая анархия, что однажды военный министр разговаривал на обиде у немецкого посла с русским офицером по-немецки, все время принимая его за иностранца.

Иллюстрация к книге «Последний самодержец. Очерк жизни и царствования императора России Николая Второго».

водятся неизвестные факты о громких терактах: убийствах вел. кн. Сергея Александровича, министра внутренних дел Вячеслава Плеве, министра внутренних дел и председателя Совета министров Петра Столыпина. Также автор обвиняет высшее чиновничество Российской империи в коррупции: «Кавказские земли вообще интересовали чиновничество. Когда принц Ольденбургский и Витте устраивали Кавказскую Ривьеру на черноморском побережье, все лучшие участки были по дешевым ценам проданы чиновникам».

Еще одно запрещенное цензурой издание, представленное на аукционе, посвящено императрице Екатерине Великой. Когда сочинение историка Василия Бильбасова «История Екатерины Второй» (оценка — 55 000–70 000 рублей) представили для ознакомления Александру III, он был возмущен в высшей степени. «Разве, — говорил он, — такой человек может писать историю Екатерины; другое дело — Соловьев, у того был государственный смысл, а Бильбасов ищет только скандалов». Изложение и правда резко отличается от произведений Соловьева и других известных историков свободной манерой и обилием «жареных» фактов. По стилю и содержанию книга, скорее, напоминает беллетристику, а местами и вовсе желтую прессу. Исследование Бильбасова затрагивало интимные стороны жизни, проливалось свет на запретные прежде темы вроде отношений императрицы с фаворитами, изобиловало меткими психологическими зарисовками и историческими анекдотами.

Такие догадки были абсолютно неприемлемы для официальной историографии XIX века, книгу признали крамольной, а практически весь тираж второго тома уничтожили. Именно поэтому комплект из двух томов представляет собой немалую ценность, уверены в РАД.

Самый дорогой лот в списке — четвертый том книги Н. И. Кутепова «Великокняжеская, царская и императорская охота на Руси», оцененный в 450 000–550 000 рублей. Исторический труд охватывает девять веков — от первых князей Древней Руси до правления императора Александра II. В нем описаны не только история придворной охоты, но и образ жизни российских монархов и их увлечения. Приведены свидетельства о распространенности охотничьего промысла, об изобилии дичи и об употреблении добычи, народные поверья, имевшие отношение к охоте. Сразу после выхода в свет четырехтомник стал легендой и библиографической редкостью. Издание вышло ограниченным тиражом (первый том — 400 экземпляров, второй, третий и четвертый — по 500 экземпляров каждый). Оно отпечатано в типографии Экспедиции заготовления государственных бумаг, главной функцией которой была печать ассигнаций. Ее оборудование позволило выполнить прекрасные шрифты, воспроизвести рисунки художников, изготовить серебряные углы в виде двуглавых орлов, переплеты с использованием самых дорогих материалов.

Четвертый том («Императорская охота на Руси. Конец XVIII и XIX век») издан в 1911 году. На его верхней крышке вытиснен герб императора Николая I (двуглавый орел в окружении лавровой ветви), на задней — воинская арматура (так к старину называли предметы снаряжения и вооружения). Иллюстрации подготовили К. В. Лебедев, И. Е. Репин,



«Евгений Онегин» 1908 года издания с рисунками Е. П. Самокиш-Судковской. Книга издана в типографии поставщиков Императорского двора Товарищества Р. Голике и А. Вильборг.



«Приключения молодого натуралиста», 1911 год.

А. Н. Бенуа, Л. О. Пастернак, А. С. Степанов и другие художники.

В свете текущей экономической ситуации интересно и актуально исследование Николая Морозова «Как прекратить вздорожание жизни?» (оценка 3000–5000 рублей), увидевшее свет в 1916 году. Автор в молодости участвовал в подготовке покушений на Александра II, состоял в масонской ложе. В 1939 году Морозов в возрасте 85 лет окончил снайперские курсы ОСОАВИАХИМа и через три года на Волховском фронте лично участвовал в военных действиях. Написал множество книг и статей по астрономии, космогонии, физике, химии, биологии, математике, геофизике, метеорологии, воздухоплаванию, авиации, истории, философии, политической экономии, языкознанию, истории науки, в основном популярных и просветительских.

Книгу он начинает пересказом разговора с его горничной, мечтающей о том, что, будь она царицей, непременно напечатала бы на каждого подданного по миллиону рублей и всех бы превратила в миллионеров. Эта беседа подтолкнула Морозова к исследованию «причин теперешнего вздорожания всех предметов». В качестве инструмента он использовал математический анализ: «Математический анализ вопроса привел меня к настолько простым формулам, что они легко понятны для реалиста или гимназиста старших классов». Автор обещает, что раскроет секрет сдерживания инфляции. Это тайное знание, тем более за такую скромную по государственным меркам цену, пригодились бы и современным экономистам.

### ДОСЬЕ

РАД проводит букинистические аукционы с 2013 года, уже прошли пять торговых сессий. На них продано 433 лота на общую сумму 14,9 млн рублей. Торги проходят в помещениях главного книжного магазина Петербурга — в доме Зингера на Невском проспекте.