



ИНТЕРВЬЮ

Дмитрий КУРАКИН: «Невозможно отказаться от такого вызова»

Президент-электом Российской гильдии управляющих и девелоперов избран Дмитрий Куракин, заместитель председателя правительства Московской области. О своей предвыборной программе и ближайших планах по работе в Гильдии и Подмоскovie г-н Куракин рассказал в интервью «ГУД News». (стр. 2)

НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

П Е Т Е Р Б У Р Г А

ПАРТНЁР ПРОЕКТА

ГУД

NEWS



Гильдия меняет власть

В Москве в рамках форума PROEstate прошёл ежегодный съезд членов Российской гильдии управляющих и девелоперов. Началось мероприятие с вручения благодарственных писем и грамот. Награды вице-президенту Вере Сецкой (на фото) и президенту РГУД Николаю Казанскому вручил Михаил Викторов (на фото), генеральный директор Межрегионального объединения строителей и член совета по вопросам жилищного строительства при председателе Совета Федерации.

Во время съезда были утверждены итоги работы партнёрства за год, озвучены планы на ближайшее будущее, представлены руководители подразделений, а также избран новый президент-элект, который возглавит Гильдию уже через год.

Интервью с Дмитрием Куракиным читайте на стр. 2, а репортаж со съезда — на стр. 5.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

МОНОПОЛИЯ ВОЗВРАЩАЕТСЯ

Масштабные поправки в Градостроительный кодекс РФ означают много неприятных для девелоперов изменений. Государственная экспертиза проектной документации становится обязательной для многих строек. (стр. 4)

ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕСА

РЕВИТАЛИЗИРУЙ ИЛИ УМРИ!

Вместо крупных капиталовложений — осторожные и осмысленные, вместо новых проектов — реконцепция и ревитализация того, что уже успели построить. К такому выводу пришли участники дискуссий на XI Международном инвестиционном форуме PROEstate, посвящённых поиску ниш и форматов для инвестирования в регионах. (стр. 5)

ИНТЕРВЬЮ

«РЫНОК СТАЛ БОЛЕЕ РИСКОВАННЫМ, НО И БОЛЕЕ ЖИВЫМ»

Снижение ставок по банковским депозитам приведёт к притоку денег в сферу недвижимости. О том, готов ли рынок к освоению новых инвестиций и какие инструменты позволят заработать, рассуждает глава Комитета по инвестициям РГУД, генеральный директор инвестгруппы «РВМ-Капитал» Феликс Блинов. (стр. 7)



SUMMIT.RGUD.RU

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

07 декабря КАЗАНЬ

14 декабря КРАСНОДАР

11 декабря ЕКАТЕРИНБУРГ

20 декабря ТЮМЕНЬ

11 декабря МОСКВА

12 декабря САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

PROESTATE
EVENTS

ARE

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

[495] 234 0400 / [812] 334 6595

ПРИГЛАШАЕМ
СПИКЕРОВ
И ПАРТНЕРОВ



Дмитрий Куракин: «Невозможно отказаться от такого вызова»

Президент-электотом Российской гильдии управляющих и девелоперов избран Дмитрий Куракин, заместитель председателя правительства Московской области. Имея большой стаж госслужбы, новый президент-элект считает одной из главных своих задач выстраивание коммуникации Гильдии с органами власти и госструктурами. О своей предвыборной программе и ближайших планах работы в Гильдии и Подмоскowie г-н Куракин рассказал в интервью «ГУД News».

— **Первым пунктом вашей программы значится взаимодействие с госорганами в выработке правил для участников рынка недвижимости. Какие проблемные точки вы выделяете?**

— Таких точек немало, и над многими из них Гильдия давно и активно работает. Например, у РГУД была тщательно сформулирована позиция по поправкам в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», которая была доведена до органов власти и принята во внимание.

Гильдия должна системно анализировать все острые проблемы правового регулирования, сложности в административных процедурах и формировать свою позицию, связанную с их решением. Делать это должны профильные комитеты при участии региональных представителей и всех заинтересованных членов Гильдии.

Буду говорить о том, что хорошо знаю. Например, регистрация. Она изначально создавалась как гарантия прав собственности, как институт, благодаря которому оборот объектов недвижимости будет более надёжным и стабильным. Но разве сегодня участники рынка воспринимают её как гарантию своих прав, как инструмент дополнительной защиты? Нет, скорее, как обременение и как коммерческий риск. Особенно в ситуациях, когда с объектом происходили какие-то изменения. А они происходят с любым объектом, ведь недвижимость — вполне живой организм. Нельзя каждое изменение на площади в десять метров рассматривать как процесс, подлежащий исследованию под микроскопом армией чиновников всей Руси, которые будут выискивать правовые проблемы и рассматривать их как препятствие для оборота. Не должно быть приостановок регистрации на основании того, что нашлось несоответствие между данными Кадастра недвижимости и ЕГРП. Это не соответствует первоначальной идее повышения качества оборота недвижимости. Уверен, что эта и другие проблемы, связанные с деятельностью Росреестра, вполне решаемы.

— **Например какие?**

— Они известны всем участникам рынка. Помимо тех, что возникли при слиянии сведений Кадастра недвижимости и ЕГРП, это неадекватная кадастровая оценка, конфликт информации градостроительного характера, вносимой в ЕГРН государственными органами, с данными об объектах, в первую очередь — о границах участков, принадлежащих частно-правовым субъектам, нерешённость проблемы влияния изменений, происшедших с объектом, на его оборотоспособность и пр. До сих пор законодательно не урегулированы вопросы регистрации прав на ограниченно оборотоспособные объекты:

участки общего пользования в поселениях, объекты благоустройства и инфраструктуры, леса, земли обороны и безопасности, земли особо охраняемых природных территорий, земли курортов и др. Это постоянно порождает имущественные споры со смежными правообладателями и ухудшает качество оборота таких смежных объектов недвижимости.

Уверен, что в сотрудничестве нам удастся не только разобраться с этими проблемами, но и развивать систему регистрации, в том числе на основе блокчейн-технологий.

— **Вы думаете, что чиновники пойдут на диалог?**

— Росреестр не является закрытой организацией и охотно идёт на диалог с бизнесом, готов его слышать. Там были внешние экспертные советы, в коллегию включали представителей профессиональных сообществ. Гильдии просто нужно быть более активной в этом вопросе. В идеале я бы видел создание на основе соглашения с Гильдией постоянного действующего совета профессиональных участников рынка при Росреестре. Он был бы обязательным согласующим элементом при рассмотрении вопросов изменения методологии и технологии регистрационных действий.

— **Один из пунктов вашей программы — развитие Гильдии как бизнес-единицы. Что может предложить объединение рынка?**

— Гильдия должна начать работать как самостоятельный бизнес-субъект, предлагающий свои продукты на рынке как коммерческие. Она уже создала для своих участников различные информационно-аналитические сервисы, юридическую поддержку, проводит образовательные мероприятия и мероприятия по об-

мену опытом, ввела системы стандартизации и сертификации и т.п. Надо развивать это направление, ориентируясь на запросы рынка, смотреть, что нужно самим членам Гильдии.

Проведу параллель с моей работой в «Ростелекоме». У этой компании самая большая сеть, самое лучшее качество связи и оптимальная стоимость, поэтому клиенты обращаются к ней. Но дальше встаёт вопрос о продукте, который пользователь хочет получить под свои конкретные нужды. Конечно, он может изучить предложения, сравнить их, сделать выбор. Но клиентоориентированная компания должна сама разработать некие коробочные решения, оттолкнувшись от того, что хочет аудитория. Она может их предлагать, поскольку знает рынок.

Однако надо понимать, что всё это невозможно без укрепления материальной базы Гильдии. Это понятный закон ведения любого бизнеса: если мы хотим более качественные сервисы, сначала нужны инвестиции в Гильдию как разработчика этих продуктов.

— **И где взять деньги на развитие?**

— Вопрос сложный. Самое очевидное — пересмотреть членские взносы. Но есть и другие, возможно, более результативные варианты, над которыми мы будем работать.

— **Вас выбрали президент-электотом РГУД в тот же день, когда Мособлдума утвердила вас на посту зампреда правительства. Когда вы узнали, что возвращаетесь в Подмоскowie?**

— Назначение для меня было большой неожиданностью. Так получилось, что у правительства региона возник запрос на меня как на специалиста с набором определённых компетенций, определённым опытом. Для меня

это перевесило все остальные резоны, включая комфорт и относительно спокойную жизнь в «Ростелекоме».

— **Как вы охарактеризуете текущую ситуацию и основную проблематику Московской области?**

— Это один из ключевых регионов страны. Весь потенциал субъекта связан с тем, что это территория, прилегающая к Москве.

Качество жизни в Подмоскowie зависит от экологической ситуации. Первая составляющая экологии — лес. Вся столица проводит время в этом лесу, а московская агломерация — пятая часть населения страны. Леса старые, с проблемами, с болячками, которыми нужно заниматься. Второе — всё, что связано с мусором. Производится невероятное количество мусора, это вопиющая проблема. Если удастся её качественно решить, то модель можно будет тиражировать по всей стране.

В общем, это интересная большая задача, огромный профессиональный вызов.

СПРАВКА

Дмитрий Куракин родился в 1970 году, окончил Санкт-Петербургский государственный университет, специальность: правоведение. Работал в администрации Петербурга, возглавлял Комитет по управлению городским имуществом. В мае 2012-го приказом министра обороны России Сергея Шойгу назначен заместителем председателя правительства Московской области. Через полгода стал директором Департамента имущественных отношений Министерства обороны РФ. В мае 2017-го занял должность вице-президента — административного директора ПАО «Ростелеком».



Практическая конференция

24 октября
Санкт-Петербург

SMART FM:
Facility management
для smart-управления

Организаторы



Эксперт



реклама

«Химград» удваивается



В Узбекистане появится филиал татарстанского Технополиса «Химград». Его откроют при участии специалистов из Казани, готовых поделиться с зарубежными партнерами опытом и технологиями.

О запуске филиала договорились президент Татарстана Рустам Минниханов с хокимом Ташкентской области Узбекистана Гуломжоном Ибрагимовым. «Мы совместно хотим создать эту структуру. Уже есть предприниматели, гото-

вые развивать бизнес на этой площадке. Мы направим управленцев, технологии. Ташкентская область поддержит в обеспечении необходимой инфраструктурой», — говорит Рустам Минниханов. Хокимият Ташкентской области уже предложил несколько площадок для размещения технопарка.

Технополис «Химград» — современный индустриальный парк общей площадью 131 га, расположенный в Казани. По проекту здесь должны разместить в общей сложности более 500 000 кв.м недвижимости. Резидентами «Химграда» уже являются компании малого и среднего бизнеса, занятые в области малотоннажной химии, переработки полимеров, нанотехнологий, ресурсосбережения и энергоэффективности, медицинских технологий. На территории технополиса помимо производств работают экспериментальные лаборатории, инженеринговые центры, функционируют опытные стажёрские площадки. Сегодня в «Химграде» работают 287 компаний с общей численностью сотрудников более 8000 человек. В 2017-м резиденты площадки произвели товарной продукции более чем на 29 млрд рублей.

Генеральный директор Технополиса «Химград» — вице-президент, председатель Комитета по индустриальной недвижимости РГУД Айрат Гиззатуллин.

Чистые инновации



Сбербанк и Bescar Asset Management создают на базе Российской гильдии управляющих и девелоперов Центр компетенций по развитию PropTech в FM (facility management), призванный популяризировать современные технологии и внедрять их в процессы эксплуатации недвижимости.

Мировые тренды говорят об использовании технического прогресса на facility-рынке и возможностях сокращения затрат, повышения производительности труда и качества услуг. Но российские нормативы вынуждают компании применять устаревшие технологии обслуживания. Они требуют обновления, уверены члены Экспертного совета по FM при РГУД. Центр компетенций PropTech и займётся этой работой.

Согласно исследованиям World Economic Forum уже сегодня 44% фирм мирового рынка недвижимости, то есть почти половина, оценили эффект от сокращения операционных затрат за счёт внедрения новых технологий.

В России большинство предпочитает работать по старинке. А за неактуальные стандарты платит прежде всего клиент. По оценкам аналитиков ВШЭ, приблизительные расходы коммерческих и некоммерческих организаций на содержание принадлежащего им недвижимого имущества в 2016 году составили 2,5 трлн (здания) и 5,9 трлн (сооружения) рублей. По оценкам экспертов ВШЭ, потенциальная доля FM в этой сумме может составлять 4,2 трлн. Из них 2,1 трлн рублей приходится на клининг.

Задачей Центра компетенций станет не только популяризация инновационных подходов к ведению бизнеса, но и формирование единых стандартов, выстраивание коммуникации и системной работы со стартапами и пр.

«Мы видим тренд на механизацию труда. Согласно международным исследованиям все развитые страны в следующие 25 лет ждёт сокращение числа сотрудников, занятых в FM, на 47%. Их заменят машины и роботы. Изменения, с которыми мы сталкиваемся сейчас, грандиозны, и наша задача — к ним подготовиться», — говорит Александр Шаронов, президент Bescar Asset Management.

«Рынок facility management серьёзно меняется. Компании конкурируют между собой не столько ценой, сколько возможностями оперативно реагировать на инциденты, различные ситуации, которые происходят на объекте, и запросы клиента. Конкуренция в сфере эксплуатации идет за счёт использования технологий, повышения уровня утилизации рабочего времени персонала, эффективной диспетчеризации, проактивного обслуживания инженерных систем, — комментирует генеральный директор ООО «Сбербанк» Юрий Козыренко. — Сегодня каждый игрок сам мониторит рынок на предмет передовых практик. Появление площадки на базе РГУД будет способствовать сбору, популяризации передовых практик, инноваций, технологий».

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

НОВЫЙ КУРС

Шёлковое сотрудничество

В московском бизнес-парке «Гринвуд» открылся российско-китайский инновационный парк «Шёлковый путь». Аналогичный парк заработал в Китае весной.

«Шёлковый путь» — международный проект, в рамках которого должны появиться два парка. Первый запущен в апреле в городе Сиань провинции Шэньси. Его проектная площадь — 750 000 кв.м, резиденты — компании из множества отраслей: контрольно-измерительной, информационных технологий, Интернета, биомедицины, искусственного интеллекта и др. С самого старта в парк вошли восемь предприятий, в том числе российская корпорация «Лидер Групп», компания «Виват», предприятие из Украины AlexO1. Уже сформированы две платформы: международный инновационный центр «Лидер» и Ассоциация по сотрудничеству научно-технических предприятий между провинцией Гуандун и странами СНГ.

Чтобы привлечь резидентов из России, китайская сторона предложила множество льгот: снижение или полное освобождение от арендной платы за офис, поощрение талантов и др. Компаниям обещают помощь консультантов, юристов, пояснения по налоговому управлению, а также открытие финансового центра, международной школы, международной больницы и пр.

Российский парк открылся в московском Центре международной торговли «Гринвуд» во второй половине года. Площадь помещений составила к запуску около 3500 кв.м. Сюда пригласили главным образом предприятия из провинции Шэньси, заинтересованные в развитии экспорта. Предполагается, что со временем парк станет штаб-квартирой компаний из Шэньси, желающих работать в России.

По данным исследования EY о перспективах работы китайских инвесто-

ров в нашей стране, российский рынок остаётся очень привлекательным для 28% и привлекательным для 45% из 142 опрошенных инвесторов. Показатель выше для тех предприятий, которые уже присутствуют в России и имеют здесь практический опыт. Российские предприниматели, у которых есть бизнес в Китае, тоже положительно оценивают китайский рынок и отмечают его значительный потенциал. Россия и Китай взаимно заинтересованы в инвестициях, этот интерес продолжает расти, уверены консультанты.

По данным Главного таможенного управления КНР, торговый оборот между Россией и Китаем в 2017-м увеличился на 20,8% — до \$84,07 млрд. За год объём экспорта из Китая в РФ вырос на 14,8% и составил \$42,88 млрд. Объём импорта российских товаров в КНР за то же время стал больше на 27,7%, достигнув \$41,2 млрд.

УЧЕБНЫЕ ПРОГРАММЫ

CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

CCIM: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

300+ человек
прошедших
обучение
в учебном
центре ARE

170+
компаний

9 лет
непрерывного
обучения
на территории
России

2 500 000 м²
и 6 000 объектов
в управлении
обладателями
степени в
России

ARE.ESTATE
COORDINATOR.MSK@PROESTATE.RU
8 (495) 651-61-05

реклама



Монополия возвращается

Масштабные поправки в Градостроительный кодекс РФ в рамках 342-ФЗ доставили девелоперам много неприятностей. Отдельно стоит упомянуть о том, что расширился перечень случаев, когда государственная экспертиза проектной документации стала обязательной.

Прежде всего, это строительство и реконструкция объектов массового пребывания граждан, критерии которых будут утверждены Минстроем. Появление этого пункта — следствие громких пожаров, повлекших многочисленные жертвы. Не избежать также госэкспертизы, если требуется проверить достоверность сметной стоимости строительства, реконструкции или капитального ремонта. Третья категория — проекты в границах зон с особыми условиями использования территорий, режим которых предусматривает ограничения исходя из оценки влияния на охраняемый объект (территорию).

Последний случай создаёт наиболее серьёзные юридические и экономические риски для застройщиков. Тем же законом 342-ФЗ в Земельный кодекс включена глава «Зоны с особыми условиями использования территорий». В ней прописаны 28 видов таких зон, включая санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия и т. п.

В крупных городах (например, в Москве и Петербурге) абсолютное большинство участков и объектов попадают в одну или несколько зон с особыми условиями использования. А значит, широкое понимание названной нормы повлечёт за собой фактическую монополию государственной экспертизы и передел существующего рынка. Это не только снижает конкуренцию, но и создаёт реальные риски для девелоперов, которым будут отказывать в выдаче разрешений на строительство из-за того, что нельзя использовать заключения негосударственной экспертизы.

Норма вступила в силу 4 августа 2018-го, и эти риски актуальны. Уже сейчас компании сталкиваются с тем, что в уполномоченных органах им говорят о необходимости именно государственной экспертизы. Но так ли это? Из текста закона следует, что у зоны с особыми условиями использования должен быть установлен режим использования. Он может предусматривать оценку влияния предполагаемой стройки на охраняемый объект (территорию). Это новая процедура, она не совпадает с имеющимися аналогами (например, с оценкой, которую выполняет Роспотребнадзор при установлении санитарно-защитных зон и т.п.).

Напомним, что государственная экспертиза обязательна только для тех зон, где предусмотрена оценка влияния. В 342-ФЗ написано, что виды таких зон определяет постановление Правительства РФ, а оно ещё не принято.

Сторонники расширительного толкования закона ссылаются на переходную норму: до утверждения режима постановлением правительства действует существующий режим, и раз требуется получить согласие на размещение, это и есть оценка влияния. Однако такой подход в корне неверен, так как нигде не написано, что ранее существовавшие процедуры согласования приравниваются к новой процедуре «оценка влияния». И правовой департамент Минстроя РФ в своём письме № 41067-ОГ/02 от 10.09.2018 полностью поддержал эту позицию.

Все эти юридические коллизии для девелопера фактически означают, что затраты на негосударственную экспертизу пока не стоит считать потерянными. Однако когда появится соответствующее постановление Правительства РФ, девелопер будет вынужден использовать именно государственную экспертизу.

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

«Промка» в стиле light

KR Properties построит первый в Москве технопарк формата light industrial, предназначенный для предприятий малого и среднего бизнеса реального сектора экономики.

Технопарк назвали PERERVA. На участке площадью 2,1 га в Юго-Восточном округе Москвы появятся девять корпусов общей площадью 29 800 кв.м. Предусмотрено семь производственных зданий, административное и складское. Одна из существующих построек будет реконструирована.

На продажу предлагают как небольшие помещения (от 60 кв.м), так и здания целиком (до 10000 кв.м). Такая нарезка позволит сосредоточить в одном месте все бизнес-процессы — от производства и хранения до реализации продукции и офисов, полагают эксперты.

Основным преимуществом PERERVA девелопер считает удобный для малого и среднего бизнеса размер лотов, а также расположение в черте города и отличную транспортную доступность. Технопарк появится рядом со станцией метро «Марьино» (до неё можно пойти пешком) и в 10 км от ТТК, что позволит снизить затраты на логистику и сократить сроки доставки товаров.

Клиентами PERERVA будут предприятия малого и среднего бизнеса,



занимаемые в пищевом производстве, интернет-торговле, производстве и фасовке жидких или пастообразных продуктов, торговле и хранении строительных материалов, опытно-конструкторских работах, а также небольшие производства (типография, упаковка, предметы интерьера и т.п.) и крупные сетевые компании-производители, нуждающиеся в небольшом помещении в пределах города.

Спрос на технопарки формата light industrial в России оценивается в 1 млн кв.м ежегодно, говорят в KR Properties. При этом только 5% от общего объёма предложения отвечают требованиям клиентов к уровню качества.

Между тем число предприятий малого и среднего бизнеса реального сектора экономики неуклонно растёт, увеличиваются и их потребности в производственных и складских помещениях.

«Сегодня на большей части бывших промышленных зон Москвы возводят жилые районы. Небольшие производства, находившиеся там ранее, были вынуждены переехать за МКАД, что, безусловно, увеличило их транспортные издержки и вызвало сложности с наймом персонала и его доставкой до рабочих мест», — комментирует Сергей Матюхин, генеральный директор KR Properties.

Мировое общежитие

Международная сеть коворкингов WeWork выходит на российский рынок. Первый WeWork откроется летом 2019 года в Москве.

Дебютный коворкинг разместят в деловом квартале «Красная Роза». Он расположится в бизнес-центре «Савин» на площади 4300 кв.м и станет одной из крупнейших площадок сети в Центральной и Восточной Европе. Консультантом сделки по аренде выступила компания JLL.

«Запуск первого WeWork в стране — долгожданное событие для всего российского рынка недвижимости. На наш взгляд, выход одного из мировых лидеров сегмента гибких офисов качественно изменит представление об офисном пространстве в России и может стимулировать изменение структуры этого рынка, — комментирует заместитель руководителя отдела услуг корпоративным клиентам компании JLL Екатерина Белова. — Для дебюта бренда в стране был выбран активный, живой и перспективный район парка Культуры. Здесь много молодёжи, развитая деловая зона, а объём офисных площадей при этом ограничен».

«Пространства WeWork по всему миру представляют собой экосистему для эффективного ведения бизнеса. Объединяя на одной площадке корпорации и стартапы из разных индустрий, они становятся



местом для обмена информацией, навыками и идеями, что способствует динамичному росту всех резидентов сообщества WeWork», — комментирует Михаил Коноплев, генеральный директор WeWork в Центральной и Восточной Европе.

Сеть WeWork основана в 2010 году Адамом Нойманом и Мигелем Маккелви в Нью-Йорке. В настоящее время в WeWork работает более 2900 сотрудников по всему миру. Коворкинги WeWork есть в 77 городах.

СПОНСОРОМ PROESTATE EVENTS ARE ГУД

BUSINESS TOURS 2018

📍 СИНГАПУР 19-23 НОЯБРЯ

📍 ГОНКОНГ, ШАНХАЙ 26-30 НОЯБРЯ

WWW.PRO-CONFERENCE.RU COORDINATOR.MSK@PROESTATE.RU 8(495) 651-61-05

реклама

Ревитализируй или умри!

Спрос на товары вытесняется спросом на образование, впечатления и новые возможности. В городах-миллионниках бизнес вовлекают в строительство школ и спортивных объектов. Внятную экономику показывают арт-пространства, коворкинги и фермерские рынки на месте прежних промышленных цехов, административных зданий и торговых центров.

Вместо крупных капиталовложений — осторожные и осмысленные, вместо новых проектов — реконцепция и ревитализация того, что уже успели построить. К такому выводу пришли участники дискуссий на XI Международном инвестиционном форуме PROEstate, посвящённых поиску ниш и форматов для инвестирования в регионах.

Объект желания — школа

Поводов для оптимизма не так уж мало. Даже в жилой недвижимости, несмотря на падение доходов горожан, отыскались интересные возможности. В предыдущие годы постсоветские города-миллионники обросли новыми спальными районами, куда разъехался только что возникший средний класс. А в исторических центрах и рядом с ними стали возникать небольшие анклавы дорогого жилья с закрытыми территориями. Однако продать квартиры в таких жилых комплексах за адекватные деньги бывает сложно: даже самое комфортабельное и просторное жильё теряет в цене, когда окна выходят на панельную пятиэтажку с лыжами на балконах или на покосившиеся заборы частного сектора.

По словам Максима Маркова, руководителя компании «Ёлка Девелопмент» (Новосибирск), города-миллионники ждёт новый девелопмент, связанный с проектированием и реновацией больших городских территорий и улучшением среды. За проекты с хорошей инфраструктурой, интересным городским и природным ландшафтом, рассчитанные на проживание больших семей, покупатели в крупных городах и сейчас готовы голосовать рублём.

Второй интересной возможностью, по мнению эксперта, являются пригородные посёлки. В тех миллионниках, которые до кризиса вышли на высокую норму обеспеченности жильём, энергично развивается малоэтажка. Так, в Новосибирске в октябре 2017-го вывели на рынок несколько малоэтажных комплексов с разными концепциями, которые покупатели просто смели.

Ключевое внимание при разработке жилых проектов стоит уделять детским садам и школам. Вслед за москвичами и петербуржцами жители региональных центров стремятся к хорошему образованию для детей и ищут новые возможности для себя, включая знание языков и ремёсел. Руководитель центра разработки образовательных систем «Умная школа» Марк Сартан привёл несколько примеров: успешные школы и образовательные центры повышают спрос на жильё в округе (школа «Эволюция» на окраине Иркутска), уменьшают криминогенность территорий (школа по проекту Захи Хадид в районе Брикстон, Лондон), служат драйверами для развития районов (международная школа в порту Копенгагена). Нередко они задают новый уровень архитектуры для микрорайонной застройки и сплачивают местное комьюнити.

В России такие проекты чаще всего инициируют частные благотворительные фонды или крупные компании, которые видят в этом возможность улучшения социальной среды и развития бизнеса. По словам Марка Сартана, «Умная школа» разработала концепцию образовательного центра для города Свободный, где «Сибур» и Газпром строят два газохимических комплекса. Инвесторы озабочены тем, чтобы в депрессивном городке появилась система непрерывного образования для детей и взрослых — как работников этих заводов, так и коренных жителей. Аналогичной проблемой озаботились власти Ульяновска, пожелав создать в городе бизнес-инкубатор. Чтобы привлечь и удержать резидентов, потребовалась хорошая современная школа.

Однако в первую очередь о строительстве школ нового типа стоит задуматься девелоперам, которые хотят повысить лояльность покупателей и капитализацию проектов: уже доказана статистически значимая связь между качеством образования в школах и ценами на жильё.

Запретный плод сладок

По мнению некоторых экспертов, прямую выгоду для бизнеса можно найти и в других социальных проектах, если они делаются в формате государственно-частного партнёрства. Феликс Блинов, управляющий директор «РВМ-Капитал», утверждает, что синергия между бизнесом и властью достигнута. Рынок ГЧП по обязательствам составляет уже 2,8 трлн рублей, из которых 1,8 трлн приходится на долю частного капитала. Причём если федеральная власть генерирует относительно немного очень крупных проектов вроде скоростной железнодорожной магистрали между Челябинском и Екатеринбургом, то на региональном и муниципальном уровнях возникают сотни более мелких проектов. По данным «РВМ-Капитал», Петербург и Москва постепенно теряют безусловное первенство, уступая место, например, Самаре, где действует уже 57 концессионных соглашений. Больше всего частных денег привлекается в строительство дорог, вокзалов, путепроводов, но появляются выгодные концессии в области энергетики, здравоохранения, создания домов для пожилых, благоустройства парков и набережных.

По словам Игоря Чумаченко, партнёра и руководителя практики «Недвижимость. Земля. Строительство» компании Vegas Lex, в инфраструктурных проектах многие компании предпочитают использовать схему инвестиционного товарищества. В неё легче привлечь заёмное финансирование. По такому пути пошли, например, «Роснано» и Fortum для строительства ветропарков с общим объёмом инвестиций 30 млрд рублей.

«Спрос сегодня там, где есть жизненные ценности, независимые от экономики, — считает Вера Сецкая, президент компании GVA Sawyer. — Это здоровье и спорт, творческие амбиции, тяга к знаниям, дети. Отсюда новые форматы и ниши, которые принесут доход: спортивные центры, бассейны, spa, музеи, выставочные пространства, образовательные центры. Зайдите на сайт Минэкономразвития, посмотрите проект стратегии развития РФ до 2025 года. Он не ограничивается центральными городами и даже миллионниками».

В качестве конкретного примера Вера Сецкая привела Академию плавания Александра Попова, которая подразумевает строительство по всей стране бассейнов и дворцов водных видов спорта на базе концессионных соглашений. Каждый проект стоит 2 млрд рублей, половина обеспечивается банковским финансированием. Инвестор может 15 лет эксплуатировать бассейн. За первые восемь лет регион возмещает 98% капитальных затрат на строительство и обеспечивает 15% загрузки за счёт школьников. Остальное «закроет» рыночный спрос, который сейчас оценивается в 5 млн человек по стране и удовлетворён всего на 25%.

Ещё интереснее, по мнению эксперта, инвестиции в объекты культурного наследия.

«В Калининграде в фортах XIX века делают музеи, гостиницы, рестораны. Нередко в таких зданиях возможны мультифункциональные проекты, можно подобрать пул инвесторов по интересам, с разной чувствительностью к риску, операторов, которые готовы вкладывать свои деньги. В регионах такие вещи очень востребованы».

Разумеется, цель в концессионных проектах ставят власти, под неё конструируется финансовая модель. В такие проекты сравнительно легко подтягивается банковское финансирование. Администрация закрывает риски инвесторов, выплачивая капитальный грант или минимальный гарантированный доход.

В то же время любые схемы с участием бюджетных средств находятся сегодня под пристальным вниманием прокуратуры. На это спикерам и указали их скептически настроенные коллеги. Проекты с участием государства привлекательны, но чреватые неприятностями вплоть до потери бизнеса и свободы.

Есть ли жизнь в коробке?

Самая серьёзная ревитализация ожидается в ближайшие годы торговые центры, которые в регионах строили «по-хозяйски» — унылыми коробками, не привлекая архитекторов и не трясась на концепцию.

«Ревитализируй или умри!» — вот лозунг для собственников ТЦ в Казани, Калининграде, Новосибирске и других миллионниках», — категорично заявил Валдемар Вайсс, глава российского филиала Munitor Gruppe. И добавил, что будущее за специализированными торговыми центрами с продуманной концепцией (по примеру IKEA), за ТЦ с сильной развлекательной и гастрономической составляющей и объектами с множеством разных функций.

«Сегодня, когда посещаемость ТЦ даже в пиковых значениях не доходит до уровня 2014 года, когда на рынок вышло поколение миллениалов, равнодушных к владению вещами, а электронная коммерция отнимает у ТЦ по 1% от оборота каждый год, инвесторам стоит задуматься о таких форматах, как загородные ритейл-парки (там дешёво закупаться), lifestyle-центры (там интересно людям всех возрастов) и микрорайонные ТЦ в новостройках (они необходимы каждый день)», — утверждает Екатерина Гресс, руководитель компании IDEM из Нижнего Новгорода.

Она тоже считает, что наступила эпоха реконцепции объектов, построенных больше десяти лет назад. Одним из самых эффективных решений оказываются гастроформаты — совмещение на одной площадке современного фермерского рынка и разных концепций и стилей общественного питания.

Неожиданным примером успешной ревитализации старой промышленной площадки поразовала Самара. Оказалось, что в городе большой спрос на недорогие помещения со стороны самозанятых граждан. Им нужно пространство для мастерских, ателье, для проведения выставок, воркшопов, квестов для детей. Простые человеческие потребности на язык бизнеса перевела компания Real Estate Create, вложив минимальные деньги в переоборудование 600 кв.м бывшей фабрики «Модница» и предложив будущим резидентам сопровождение — организацию налоговых и бизнес-процессов. Капитальная реконструкция зданий невозможна из-за проблем с сетями и памятниками. Однако, по словам Никиты Петухова, генерального директора Real Estate Create, место генерирует такой трафик, что вложения могут окупиться за шесть-семь лет. Экономика оказалась настолько убедительной, что компания запускает ещё два подобных проекта: на 2000 кв.м самостоятельно и на 14000 кв.м с помощью московских коллег — основателей дизайн-завода «Флакон».

«Фантастика», — признал Андрей Бриль, председатель совета директоров «Корин холдинга» (Екатеринбург). — Я всегда считал, что такие истории — для меценатов, для сумасшедших и для крупных девелоперов, если они хотят добавить капитализации окружающей застройке».

По мнению экспертов, новые тренды — не только креативные пространства, но и спортивные объекты, дома для пожилых, школы, парки и фреш-маркеты, созданные на частные деньги, — могут сплотиться о серьёзное препятствие. На региональных рынках практически нет профессиональных операторов, которые умели бы управлять такими объектами. Их появление — дело будущего.

СПРОС СЕГОДНЯ ТАМ, ГДЕ ЕСТЬ ЖИЗНЕННЫЕ ЦЕННОСТИ, НЕЗАВИСИМЫЕ ОТ ЭКОНОМИКИ. ЭТО ЗДОРОВЬЕ И СПОРТ, ТВОРЧЕСКИЕ АМБИЦИИ, ТЯГА К ЗНАНИЯМ, ДЕТИ. ОТСЮДА НОВЫЕ ФОРМАТЫ И НИШИ, КОТОРЫЕ ПРИНЕСУТ ДОХОД: СПОРТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ, БАССЕЙНЫ, SPA, МУЗЕИ, ВЫСТАВОЧНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ.

САМАЯ СЕРЬЁЗНАЯ РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ОЖИДАЕТ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, КОТОРЫЕ В РЕГИОНАХ ДЕЛАЛИ «ПО-ХОЗЯЙСКИ» — УНЫЛЫМИ КОРБОКАМИ, НЕ ПРИВЛЕКАЯ АРХИТЕКТОРОВ И НЕ ТРЯСЯСЬ НА КОНЦЕПЦИЮ.



Гильдию услышали наверху

В Госдуме и Совете Федерации оценили способность президента РГУД Николая Казанского и вице-президента Веры Сецкой развивать рынок недвижимости в условиях законодательного цунами. Их награждением открылся съезд Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Награды вручал Михаил Викторов, генеральный директор Межрегионального объединения строителей и член Совета по вопросам жилищного строительства при председателе Совета Федерации. В своей речи он признал, что нормативное поле в сфере строительства и недвижимости сильно напоминает цунами. И заслуга профессионалов сегодня в том, что они успокаивают бушующее море законодательства.

Однако РГУД за этот год удалось добиться не только признания, но и более существенных достижений в работе с властью. В частности, в Совете Федерации обсудили комментарии и предложения к 218-ФЗ, разработанные и собранные комитетами по жилой недвижимости и по законодательству. В своём выступлении Николай Казанский назвал это «прорывной инициативой» Дмитрия Панова и Дмитрия Некрестьянова. Президент РГУД накануне съезда получил предложение от нового министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева — сформулировать и представить позицию региональных девелоперов по новому законодательству. На её основе может быть скорректирована действующая версия закона о долевом участии в строительстве.

Действительно, принятый в июле 2017 года 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства», который радикально изменил условия работы на строительном рынке, привёл большую часть девелоперского сообщества в состояние стресса. По оценке руководителя комитета по жилой недвижимости РГУД Дмитрия Панова, каждый третий девелопер будет вынужден покинуть рынок, если не привести закон в соответствие с реальностью. Есть и более пессимистичные данные — до 70% компаний свернут свой бизнес в этой сфере. Особенно это касается тех, кто строит жильё в регионах.

«Девелоперы Москвы и Петербурга ещё сохраняют 15–20% рентабельности, — поделился г-н Панов. — Во многих регионах рентабельность уже отрицательная».

«У нас есть год, чтобы попытаться что-то изменить, — утешил участников съезда Николай Казанский. — Важно, что власти к нам обращаются, нас слышат. Мы представляем один из многочисленных секторов экономики, который не был монополизирован и огосударственен. РГУД ещё может говорить с властью от имени частного бизнеса и обязана продолжать диалог».

Среди других достижений Гильдии за последний год её президент отметил впечатляющий список мероприятий — всего 263, в том числе — в рамках Петербургского экономического форума, Восточного экономического форума и Мосурбанфорума, включая сессию с участием президента РФ, работу на международных площадках Exprogeal, MAPIC и MIRIM, новое соглашение с Британским институтом facility-менеджмента о запуске образовательной программы для управляющих, создание



платформы для обмена аналитической информацией.

Ещё год РГУД предстоит идти тем же курсом, однако в повестке будет и нечто новое. В Гильдии появились комитеты по инвестициям и по гостиничной недвижимости, а также экспертный совет по BIM-технологиям. У их руководителей есть свои планы.

Так, Сергей Должников, председатель экспертного совета по BIM, намерен увлечь технологиями информационного моделирования не только проектировщиков, но и застройщиков, внедрив BIM на стройплощадки и в управляющие компании, которые занимаются эксплуатацией готовых объектов. Благо в конце лета президент РФ распорядился ускорить интеграцию высоких технологий в отрасль.

Председатель нового комитета по инвестициям Феликс Блинов обещает оживить диалог между девелоперами и банками, а также усилить просветительскую

работу в массах, чтобы стимулировать переток минимум десятой части сбережений граждан с депозитов на рынок жилой и коммерческой недвижимости.

РГУД предстоит участвовать в работе над классификацией отелей и новыми правилами оказания туристических услуг, внедрение которых поручено Министерству экономического развития с 1 января 2019 года. С этой целью создан комитет по гостиничной недвижимости, который возглавил Тимофей Носов, директор по правовым вопросам и связям с государственными органами Azimut Hotels — самого крупного российского игрока на этом рынке.

Евгений Тесля, уже немало сделавший для создания и распространения российского «зелёного» стандарта GREEN ZOOM, получил теперь новые полномочия — как председатель комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию. Он собирается вернуть профессиональное

сообщество к проблематике «зелёного» строительства, которая в трудные для рынка времена несколько отступила на второй план, но актуальности не потеряла. Г-н Тесля берётся на конкретных проектах показать, что энергоэффективные технологии «логичны, практичны и полезны».

Ключевым моментом съезда стали выборы нового президент-электа РГУД. Большинство голосов при двух воздержавшихся участниках съезда проголосовали за Дмитрия Куракина, заместителя председателя правительства Московской области и министра экологии и природопользования Подмосковья. Через год, когда г-н Куракин получит полномочия президента РГУД, взаимодействие сообщества девелоперов с властью должно приобрести новые масштабы. Кроме того, новый президент-элект считает, что Гильдия может и должна выступать не только как общественная организация, но и как самостоятельный бизнес-субъект, предлагающий рынку коммерческие продукты и услуги. Например, консалтинг (анализ рынков, оценка, стандартизация, доступ к базам данных, юридический, технический консалтинг и др.), продукты и сервисы в области IT, BIM-технологий, профессионального образования.

Украсила съезд церемония награждения активистов, среди которых оказались Антон Финогенов, Елена Стрюкова, Наталья Девяткова, Дмитрий Панов, Александр Курепов, Максим Марков и Сергей Воробьёв.

Кроме того, Гильдия вручила компании «Восток Центр Иркутск» книгу «Время первых» с автографом космонавта Алексея Леонова для передачи в школу посёлка Молодёжный Иркутской области. «Компания с историей, построившая с нуля город Саянск, в короткий срок ввела одну из красивейших школ России, — прокомментировала церемонию Елена Бодрова, исполнительный директор РГУД. — Мы были там летом, школа вся посвящена космосу — от архитектуры до учебного плана, в котором есть факультативы по занимательной астрономии, истории космонавтики. Компания входит в РГУД, поэтому мы взяли на себя приятную обязанность передать подарок».

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ НОВЫЕ РЕАЛИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Санкт-Петербург • 14 ноября 2018 г.

Российский аукционный дом • (пер. Гривцова, 5, лит. В)

I сессия: «ВЛАСТЬ И ДЕВЕЛОПЕРЫ. КАК ПЕРЕЛЕЗТЬ ЧЕРЕЗ БАРЬЕРЫ»

Темы выступлений:

- Федеральный закон №214-ФЗ в действии. Переходный период.
- Ужесточение требований Госстройнадзора и комитета по строительству Санкт-Петербурга на фоне обещанного.
- Прозрачность бизнеса. Как это понятие трактуют в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и как понимают девелоперы?
- Иллюзия 2020 года — рынок строящегося жилья: каким он будет?

II сессия: «ИНСТРУМЕНТЫ РЫНКА»

Темы выступлений:

- Ипотека. Снижение процента — открытие новых возможностей для потребителя или очередной мыльный пузырь рынка?
- ЗПИФ и другие альтернативы работе по 214-ФЗ.
- Затоваривание рынка — вечная страшилка рынка.
- Земельный банк. Торги. Сделки.
- Технологии продаж в новых условиях. Рекламные площадки и возможности.

III сессия: «МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ: ХОРОШО ЗАБЫТОЕ ИЛИ АБСОЛЮТНО НОВОЕ?»

Темы выступлений:

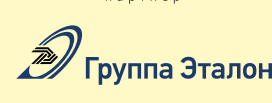
- Новые и старые технологии строительства. Возрождение панели и типовых проектов. Новинки рынка.
- Энергоэффективность и новые требования.
- Зеленые технологии: теория, практика и первый опыт.
- Опыт Сингапура в Петербурге.

Церемония награждения «Рейтинг строительных компаний — 2018»

Скидка членам ГУД 25%

Контактные лица:
Наталья Новысоцкая
Тел.: 8 (812) 326 97 36, 8 (921) 958 44 53 • Email: natalia.novysotskaya@dp.ru

Тел.: 8 (812) 326 97 27, 8 (921) 913 85 07 • Email: andrey.ivanov@dp.ru



РЕКЛАМА



Феликс Блинов: «Рынок стал более рискованным, но и более живым»

Снижение ставок по банковским депозитам приведёт к притоку денег в сферу недвижимости. О том, готов ли рынок к освоению новых инвестиций и какие инструменты позволят заработать начинающим и опытным игрокам, рассуждает руководитель недавно созданного Комитета по инвестициям Российской гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор инвестгруппы «РВМ-Капитал» Феликс Блинов.

— **Что побудило вас возглавить Комитет по инвестициям?**

— Чтобы объяснить потенциальным инвесторам, что участникам рынка недвижимости можно доверять, что у нас есть проекты, на которых можно заработать, придётся приложить совместные усилия. Об этом надо рассказывать на деловых конференциях, в публикациях. Не потратив на это время и силы, мы совершим ошибку: деньги, которые есть в стране, пройдут мимо нас.

— **Вы считаете, у профессионального сообщества есть возможность влиять на инвестиционный климат?**

— Безусловно. Влиять на инвестиционные процессы — в наших силах, более того, это уже происходит. Гильдию слышат в правительстве и Совете Федерации при обсуждении новых законов. Сами по себе участники рынка для государства не очень интересны, но объединённые в деловое сообщество, мы обретаем голос.

— **Что происходит сейчас на рынке с точки зрения инвестиций? Экономические и правовые риски не лишают инвесторов аппетита к новым проектам?**

— В последние годы мы перестали говорить о средней температуре по больнице. Её больше нет. Раньше на волне общего роста рынка доход приносили даже концептуально незрелые проекты, не имевшие достаточного запаса прочности. Сейчас в одних и тех же регионах и даже в соседних локациях можно увидеть «доверху» заполненные коммерческие комплексы с отличным пулом арендаторов и высокими ставками и полупустые здания, которые даже с дисконтом никому не нужны. То же происходит в жилой недвижимости. При равной стоимости в одном доме прекрасная динамика продаж, в другом квартиры покупают вяло. То есть рынок заметно усложнился.

При этом интерес инвесторов к рынку недвижимости не пропал никогда. Но сейчас он обострился. Банковские депозиты, несмотря на некоторое повышение ставок в последнее время, не обеспечивают инвесторам былой высокой доходности. Объём средств, которые хранятся сейчас на депозитах в банковской системе, составляет около 32 трлн. рублей. Из них больше 20 трлн — это средства физических лиц, которые за последние годы привыкли к более высоким ставкам. Держать деньги в банке под 6% годовых многим становится неинтересно, они ищут доходность не меньше 10%. Покупка недвижимости для них — стандартный ответ на изменившиеся условия. Многим он кажется более простым, чем приобретение ценных бумаг, участие в паевых фондах и т.д.

— **Покупка квартиры или коммерческого помещения в новостройке до сих пор не требовала особой квалификации. Что изменилось?**

— Как мы уже выяснили, рынок усложнился. Ещё недавно можно было прикупить квартиру «на котлова-

не», и уже к моменту ввода дома в эксплуатацию она выросла в цене. Теперь это не так. В жилом секторе мы не видим роста цен, который отвечал бы аппетитам инвесторов. Более того, при выборе объекта для инвестиций приходится думать о том, есть ли спрос на жильё в данной конкретной локации, удастся ли квартиру сдать или продать в достаточно короткий срок, если нужно будет вернуть деньги. Для покупки в стрит-ритейле необходимо ещё больше компетенций. Надо суметь выбрать объект, который принесёт хороший доход и не устареет через несколько лет, когда вы захотите его с выгодой реализовать.

Прошло время, когда любые инвестиции в недвижимость оправдывали себя. Риски для неквалифицированных игроков выросли. Пора привлекать профессионалов, искать новые инвестиционные продукты (апартаменты, например) или новые инструменты. Один из недооценённых пока инструментов — закрытые паевые фонды недвижимости, которые консолидируют на своей платформе большой пул инвесторов и позволяют приобрести у девелопера крупный лот недвижимости в хорошей локации и с хорошей скидкой. В этом случае после продажи готовых квартир можно рассчитывать на спекулятивный доход. Кроме того, ЗПИФ — это изначально платформа для коллективных инвестиций, хороший инструмент для привлечения на рынок тех, кому сбережения не позволяют купить целую квартиру.

Я бы отметил две проблемы: частный инвестор нередко не знает, как разместить в недвижимости небольшую сумму, и не доверяет профессионалам. Многие когда-то обожглись на разных финансовых операциях, и вот эти фантомные боли не дают им рассмотреть и оценить новые возможности. Если получится вернуть доверие инвесторов, рынок сможет рассчитывать по крайней мере на десятую часть того, что сейчас хранится на депозитах.

— **А более крупный инвестор в недвижимость — кто он? И какие проблемы его волнуют?**

— На рынке активны госкорпорации, хотя они чаще приобретают недвижимость не как актив, а для собственного пользования. Далее идут институциональные инвесторы в виде страховых компаний и пенсионных фондов. Банки тоже перестали жать на кнопку «стоп». У них сейчас высокая рублёвая ликвидность, и они готовы вкладывать в хорошие проекты. Но самую большую группу инвесторов составляют частные компании.

Конечно, уход западных инвесторов оказался для рынка большой потерей, но не смертельной. Не могу сказать, что сегодня рынок чувствует себя прекрасно, но существенно лучше, чем мы ожидали.

Крупным инвесторам приходится помнить о том, что в каждом регионе своя экономика, свои драйверы, особенности и структура рынка недвижимости. Например, в Петербурге благодаря переезду Газпрома и растущему рынку IT сложилась отличная ситуация по офисам: минимальная вакансия, арендные ставки растут, инвесторы не

в убытках. В экономически активном Екатеринбурге даже в лучшие времена рынок поглощал не больше 100000 кв.м офисов в год, а с наступлением кризиса арендные ставки просели в полтора раза даже в самых успешных проектах. Надо искать хорошие ниши, современные форматы, проекты с качественным менеджментом.

В последнее время интересные возможности для инвестирования предлагает формат государственно-частного партнёрства. Фактически бизнес уже сейчас ежегодно вкладывает в концессионные проекты 200–250 млрд рублей. На рассмотрении в администрациях разного уровня находится больше 1000 проектов, в которые придёт около 2 трлн частных инвестиций. Подавляющее большинство концессионных соглашений заключается в транспортной отрасли, поскольку модель в своё время была успешно отработана на строительстве Западного скоростного диаметра в Петербурге. Сейчас с участием частного капитала строятся аэропорты, вокзалы, путепроводы. Постепенно снижаются административные барьеры, упрощается законодательство, и концессии распространяются на другие сферы. Это хорошо видно на примере Башкортостана, где всё началось с большой концессии на автодорогу, затем идею подхватили энергетическая и коммунальная отрасли, а сейчас по этой модели строятся пансионаты для пожилых и реабилитационные центры.

Челябинск очень активно готовится к саммитам ШОС и БРИКС в 2020 году. Он реконструирует аэропорт с помощью федеральных властей, дороги приводит в порядок за счёт регионального бюджета, а благоустройство, включая создание единого парковочного пространства, реконструкцию скверов, набережной, строительство конгресс-центра отдал в концессию частному бизнесу.

— **Любое освоение бюджетных денег вызывает интерес надзорных органов. Как насчёт доверия бизнеса к власти? Известны случаи, когда из-за смены администрации концессионные соглашения, заключённые предыдущей командой, расторгли, причём без компенсации затрат...**

— Да, некоторые проекты не «летят». Бизнес всё-таки не математика, результат не всегда предсказуем. Каждый желающий получить концессию понимает, что на предпроектном этапе лучше вкладывать сравнительно небольшие деньги, объективно оправданные. Нужно просчитать риски, определить финансовый профиль проекта и только потом подписывать соглашение и делать масштабные инвестиции. Я не сталкивался с ситуацией, когда инвестору не возвращали вложенные деньги. Если такое случается в регионе — это плохой знак для рынка. Критически важно, чтобы таких кейсов было как можно меньше.

Инвесторы в ГЧП-проектах не берут бюджетные средства, а вкладывают собственные в создание объекта, который перейдёт в собственность государства. Так что опасаться надзорных органов, на мой взгляд, в этой ситуации не стоит.



реклама

«ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ»

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

(812) 334 6595 / ASSIST@RGUD.RU
* до 31 октября

Е Ж Е Г О Д Н Ы Й К А Т А Л О Г

2018/2019

ДЕТАЛЬНО:

- О ТРЕНДАХ
- О БИЗНЕСЕ
- О РЫНКЕ

Работа в подарок

Конкурс «Молодые архитекторы в современном девелопменте» в этом году был посвящён продвинутой архитектуре, мотивирующей развитие городов. Завершающий этап состязания, которое проводят с 2010-го, традиционно проходит на форуме PROEstate, где работы финалистов делают частью экспозиции и представляют широкой профессиональной аудитории форума.



На сей раз организаторы заявили несколько номинаций: «Драйверы нового образа жизни» (проекты под знаком «КО»: коворкинги, коливинги и пр.), «Наследие — актив для развития» (проекты, в которых обыгрываются «старые стены»: офисы, МФК, общественные и досуговые пространства вместо промзон и складов), «Катализаторы городского развития» (здания и инфраструктура, генерирующие новые рабочие места и занятия: дата-центры, пересадочные станции, ТЦ с добавленной реальностью и услугами), «Проекты для здорового образа жизни и досуга» (спортивные и игровые объекты, креативные площадки, линейные парки и др.). Жюри, оценившее работы молодых зодчих из Москвы, Петербурга, Уфы, Самары и Екатеринбурга, как всегда, отметило их высокий уровень.

По правилам конкурса каждый из членов международного жюри выбирает проект, наиболее соответствующий задачам и приоритетам компании и в качестве приза автору предоставляет возможность стажировки

или работы по контракту. Так, председатель жюри Раймонд Террис, технический директор международной проектно-инжиниринговой компании AECOM, пригласил к сотрудничеству москвичку Анастасию Гришину, автора проекта «Терапия спальных районов». Г-на Терриса порадовали её предложения по созданию комфортных дворов в строящемся микрорайоне «Люберецкие поля» на востоке Москвы. Отдельно члены жюри высоко оценили профессиональную защиту этого проекта: грамотная технологичная подача — немаловажный аспект в работе архитектора.

Маркус Аппенцеллер, партнёр голландского архитектурного бюро MLA+, и Яна Голубева, директор MLA+ (Россия), выбрали сразу две работы: проект многофункционального общественного центра с включением исторических объектов, автор — выпускница ГАСУ Дарья Лавринова; а также «Тучков парк. Town and gown. Петербург как суперкампус» — проект студенческого кампуса, центром которого предложили сделать общественное пространство на набережной Невы. Масштабный проект группы молодых архитекторов представила петербурженка Юлия Дрозд. Напомним, что стажировки

в Нидерландах традиционно поддерживает Генеральное консульство Нидерландов в Петербурге.

Олег Мальков из финского архитектурного бюро Tikkanen выделил работу Екатерины Паньковой из Екатеринбурга — это проект по благоустройству набережной реки Яченки в Калуге. Выбор он объяснил заинтересованностью в специалистах по созданию комфортной природной среды, островки которой фирма обустроивает в своих жилых проектах.

Португальский архитектор Жоао Крус Невес, руководитель проектов в турецком архитектурно-проектном бюро ERA, выбрал Александра Плутянова (Москва), который предложил проект коворкинга в периферийной части города. Автор считает разумным создать его рядом с детским спортивным центром. Такое соседство позволит взрослым не терять время, пока их дети занимаются гимнастикой или теннисом. Интересная идея пришла по душе компании, которая проектирует много офисных зданий в Китае, Турции и странах СНГ.

Новосибирская компания «Ёлка Девелопмент» пригласила в свой новый девелоперский проект Алексея и Надежду Чадович. Как исключение в экспозиции были представлены две работы этих авторов: «Сверхбашня. Архитектурная концепция для редевелопмента водонапорной башни» и «Река в городе. Концепция благоустройства у реки Нара». Они, кстати, привлекли наибольшее внимание участников форума.



Поздравляем финалистов конкурса и желаем удачи и бесценного опыта в совместной работе с признанными профессионалами архитектуры, городского планирования и девелопмента!



МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Раймонд ТЕРРИС (Великобритания), технический директор AECOM (Москва); бакалавр архитектуры, магистр наук, магистр искусств, член Королевского института британских архитекторов и Совета архитекторов; член жюри конкурса:

— Работа AECOM направлена на создание сервисов для общества и инвестирование в развитие молодых архитекторов, инженеров, менеджеров проектов и других технических специалистов будущего. Профессиональный рост и развитие — одна из основополагающих ценностей компании, и мы уделяем особое внимание прохождению практики для студентов, поощряем менторство. Мы верим, что инвестиции в молодых архитекторов будут способствовать созданию инноваций. Стажировка в нашей компании — своеобразный мост между академическим образованием и миром бизнеса, она способна пробудить интерес студентов к будущей профессиональной деятельности.

Анастасия Гришина обладает отличными дизайнерскими, графическими и коммуникативными навыками, а социальный контекст её проекта замечательно встраивается в политику AECOM.

Стажировка даст Анастасии возможность стать частью насыщенной и перспективной практики работы с высококачественными проектами от концепции до стадии рабочей документации под руководством опытных архитекторов.

Однако я должен признать, что сделать выбор было нелегко: представленные на конкурс работы финалистов были очень высокого качества.

Феликс БУЯНОВ, заместитель председателя ОАМ, руководитель молодежной секции Петербургского союза архитекторов:

— Очень приятно, что Российская гильдия управляющих и девелоперов в рамках форума PROEstate проводит конкурс молодых архитекторов. Это творческое состязание привлекает новое поколение зодчих из многих российских городов. Особенно важно, что конкурсные работы видят не только их коллеги, но и потенциальные заказчики, а награда в виде стажировки в известных европейских и российских компаниях — хороший фундамент для профессионального роста.

В феврале 2019 года в Музее этнографии пройдёт очередная архитектурная биеннале. В рамках этой выставки мы планируем подвести итоги ещё одного конкурса для молодых архитекторов, который объявим в ближайшее время.

Жоао КРУС НЕВЕС (Португалия), директор по проектированию и архитектуре ERA Architecture Consulting Co:

— Я был впервые на форуме PROEstate в Москве. Для иностранного участника его ценность заключается в том, что он помогает получить глубокое представление о рынке недвижимости. Конкурс «Молодые архитекторы в современном девелопменте» добавляет ещё один оттенок в его палитру. Из экспозиции работ зарубежные компании могут узнать об отрасли девелопмента России, её тенденциях и приоритетах.

Проекты финалистов имеют разную типологию и масштаб — от комплексного освоения территорий

с добавлением новых функций до перестройки водонапорной башни для креативных проектов и отдыха. И участники разные — от студентов до состоявшихся молодых зодчих из разных городов и регионов. При этом очевидны высокий уровень и качество образования. Проект, выбранный международным архитектурным бюро ERA architects, — «Коворкинг в периферийной части города». Мы выполняем несколько офисных проектов в Турции и Китае, и для проектирования офисных зданий в России нам крайне полезно сотрудничество с российскими архитекторами.

Игорь РЫЛОВ, директор по развитию компании «Ёлка Девелопмент»:

— Очень понравился уровень работ. Видно абсолютное влияние европейской архитектурной школы на молодых архитекторов. Они ориентированы на европейский опыт и успешно его реализуют на территории России.

Участники не только используют современные передовые материалы, но и понимают функциональность каждой детали в проекте. В этих работах чётко видно, для чего, для кого и зачем было принято то или иное архитектурное решение.

Лично мне понравилась работа ребят, которые модернизировали водонапорную башню. Это очень простой объект, который можно увидеть в каждом городе России. Архитекторы создали надстройку из стекла, сохранив первоначальную конструкцию. В этом стеклянном коридоре находится лестница с площадками, где могут проходить выставки. На верхней площадке расположена смотровая площадка. Я вижу в этой работе сочетание прошлого и будущего.