



Гильдия на гастролях

Итоги года на рынке недвижимости члены Российской гильдии управляющих и девелоперов традиционно подводят на Рождественских саммитах, которые проходят по всей стране. Их поддерживают местные власти. Участники саммитов оценивают результаты завершившегося года, строят прогнозы на новый, обсуждают интересные тенденции и просто общаются. Мы собрали отчеты со всех региональных мероприятий и выбрали наиболее запомнившиеся выступления (стр. 5).

интервью



Вера СЕЦКАЯ: «Нужно держать двери в Россию открытыми»

Новому руководству представительства РГУД в Москве и Московской области предстоит решить нелегкую задачу — увеличить вес и влияние Гильдии в регионе, где сосредоточен крупнейший финансовый и девелоперский бизнес и решаются вопросы, ключевые не только для рынка недвижимости, но и для всей экономики страны. С подробностями — Вера Сецкая, президент компании GVA Sawyer, вице-президент и недавно назначенный полномочный представитель РГУД в столице (стр. 2).

прямая речь

Банкротам выпишут счет

В ГУД News — новая рубрика. Колонку в газете будет вести Комитет по законодательству РГУД. Его представители расскажут о новых законах, показательных судебных конфликтах, актуальных правовых дискуссиях и пр. Первая колонка — о поправках в федеральный закон «О несостоятельности...», призванных упростить процедуру достройки проблемных объектов (стр. 3).

хроника

«Зеленая» демонстрация

Компания «БЮРО ТЕХНИКИ» построит в Петербурге энергоэффективный бизнес-центр. Проектируется объект с использованием BIM. На нем учтут требования американского стандарта LEED, европейского стандарта BREEM и российского GREENZOOM (стр. 4).

технологии бизнеса

Коммунальный рекорд

Компания Blackwood сдала в аренду 1800 кв.м в бизнес-центре Z-Plaza (Москва). Здесь откроется крупнейший в стране коворкинг. Собственник помещения — компания Benetton, арендатор — «Рабочая Станция», развивающая сеть коворкингов (стр. 3).

интервью

Делюс Сиразетдинов: «Иногда отсутствие опыта помогает»

Компания «КамаСтройИнвест» участвует в сохранении исторического наследия Казани и одновременно вносит в центр татарской столицы ноту современной архитектуры. О том, как меняется город и какие возможности предоставляют девелоперам власти Татарстана, рассказывает Делюс Сиразетдинов, генеральный директор «КамаСтройИнвест» (стр. 6).

правила игры

Генплан для житницы

Краснодарский край — экономически активный регион, но его привлекательность для девелопмента в последние годы резко снизилась. Это продемонстрировал Рождественский саммит, впервые проведенный в Краснодаре Российской гильдией управляющих и девелоперов и PROEstate Events (стр. 7).

рад NEWS

Сезон для дачников открыт

Московская область проведет 18 марта торги по аренде участков для строительства дач в Чеховском районе. Лоты площадью от 10 до 19 соток предлагают в аренду с правом выкупа после ввода дома. Стартовые цены — до 70000 рублей (стр. 9).

Выходит в марте 2016 г.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА

Комитет по законодательству РГУД КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

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

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА «Юридический справочник застройщика»

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

Заказать доставку справочника можно в Российской гильдии управляющих и девелоперов.

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

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

реклама
СТОИТ ПРОЧИТАТЬ!

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Вера СЕЦКАЯ: «Нужно держать двери в Россию открытыми»

Новому руководству представительства РГУД в Москве и Московской области предстоит решить нелегкую задачу — увеличить вес и влияние Гильдии в регионе, где сосредоточен крупнейший финансовый и девелоперский бизнес и решаются вопросы, ключевые не только для рынка недвижимости, но и для всей экономики страны. С подробностями — Вера Сецкая, президент компании GVA Sawyer, вице-президент и недавно назначенный полномочный представитель РГУД в столице.

— **Московский рынок недвижимости действительно острее переживает кризис, чем региональные?**

— Не буду скрывать, время тяжелое. Инвестиций в недвижимость в 2015 году оказалось еще меньше, чем в 2014-м. С рынка уходят иностранные инвесторы, уменьшаются объемы строительства, заморожены некоторые проекты, растет число вакансий и падают ставки аренды на коммерческую недвижимость. Но в этом отношении рынок Москвы не отличается от общероссийского, он просто служит индикатором происходящих процессов.

Тем не менее жизнь продолжается. Москва по-прежнему является центром финансов и ведения крупного бизнеса. Сохраняется высокая активность застройщиков в жилом сегменте. Офисные и торговые проекты, которые были заложены ранее, выходят на рынок. В 2015 году началась жесткая конкуренция за арендаторов и покупателей. В этом есть положительный момент: объекты становятся более качественными, конкурентоспособными.

Видны большие усилия органов власти, причем не только федеральных, но и региональных, в поиске инструментов для поддержки ипотеки, упрощения процедур, связанных с согласованием проектов, внедрения схем ГЧП. Разумеется, есть законодательные акты, вызывающие много споров, например новые требования по страхованию гражданской ответственности строителей перед дольщиками.

— **И каково на этом фоне настроение бизнеса?**

— Оптимизм сохранять непросто. Но девелоперы, работающие с жильем, стараются не падать духом. В декабре некоторые показали довольно оптимистичные цифры: немного увеличилась покупательская активность, перестали падать, а кое-где даже приподнялись рублевые цены на жилье. Это кратковременная тенденция, роста рынка и тем более выхода из кризиса ждать не стоит. Но все-таки это помогло войти в 2016 год в бодром настроении.

Застройщики борются за концепцию жилого дома и квартала, появляются новые форматы, идеи по обустройству жилой среды. В эконом- и комфорт-классе акцент делается не только на рациональную планировку, как в предыдущий кризис, но и на то, как функционирует и выглядит территория у дома, как организованы стоянки, подъездные пути, озеленение, какие создаются сервисы для детей и социальные возможности для взрослых. В бизнес-классе больше внимания уделяется наполнению здания: дополнительным сервисам, инфраструктуре.

— **То есть по качеству отскока назад не будет?**

— Нет, конкуренция этого не позволит. Кризис подталкивает как раз к созданию более качественного продукта.

— **Какие вопросы в деловой повестке РГУД?**

— Бизнес волнует проблема финансирования. Диалог с банками не складывается, ставки очень высоки. Проектное финансирование остановлено. Между тем уже начатые проекты требуют кредитного капитала.

Важная проблема — дефолт, угрожающий некоторым компаниям. Они не в состоянии обслуживать полученные кредиты. Особенно сложно тем, кто занимал в валюте. Но если в 2008–2009 годах мы видели массовый переход залогов в собственность банков, то сегодня банки пересматривают договоренности, продлевают сроки, реструктурируют задолженность.

— **Намучились с залогами и предпочитают сохранять заемщиков «живыми»?**

— Да. В конце 2015 года мы провели мероприятие со Сбербанком, на котором топ-менеджеры заявили о готовности вести диалог. Им интересно, чтобы активы оставались в собственности заемщиков и приносили доход.

Проблема в том, что владельцы недвижимости находятся под двойным давлением — банка и арендаторов. Ведь договориться с кредитором во многих случаях невозможно без консенсуса с арендатором. Чтобы закрыть заем, нужны средства, а их источник — арендная плата. Особенно жестко идут переговоры в ритейле. Потребительский спрос падает, поэтому арендаторы магазинов настаивают на переходе от твердых ставок к расчетам в процентах с оборота. Но такая схема не дает банку никакой гарантии погашения кредита даже в реструктурированном виде. Надо смотреть, чем мы как профессиональное сообщество можем быть полезны. Например, были предложения организовать трехсторонние переговоры. Не исключаю, что в таком формате удастся кое-чего добиться.

Зато мы увидели в 2015 году крупные сделки build-to-suit в складском сегменте. Например, подписан контракт между PNK Group и «Детским миром» на строительство логистического терминала в Подмоскovie. Это хорошая тенденция. Многие ритейлеры продолжают развиваться. О своих планах заявляют «Метро», «Леруа Мерлен», ИКЕА. Думаю, что сделки build-to-suit станут характерной приметой 2016-го. Безусловно, застройщикам придется поработать с экономикой таких проектов: крупный ритейл настаивает на низких арендных ставках, которые не обеспечивают застройщику необходимой окупаемости. Провозглашенный курс на импортозамещение и развитие собственных производств улучшил перспективы промышленных парков. Но здесь успех сильно зависит от способности местных властей вести диалог, создавать общую инфраструктуру и привлекать резидентов.

В офисном сегменте появилось много работы для брокеров. Начались массовые переезды арендаторов. Кто-то уменьшает

занимаемую площадь, кто-то, пользуясь моментом, перебирается в более качественный офис за меньшие деньги. Процент вакантных площадей на рынке огромен, и быстро их не заполнить даже при благоприятном развитии ситуации.

— **Подозреваю, что быть полномочным представителем РГУД в Москве куда труднее, чем в Петербурге или в регионах. Как бы вы оценили авторитет и влияние РГУД в столице?**

— Гильдия в Москве объединяет более 130 девелоперских, проектных, архитектурных, брокерских, консалтинговых и управляющих компаний. Около 30 новых членов пришли к нам в 2015 году. Но пока РГУД здесь не воспринимают как весомую, влиятельную организацию, четко и в полный голос заявляющую о своей позиции на рынке. Это проблема, ее предстоит решить.

Сделать это нелегко, потому что в столице бизнес-сообщество организовано несколько иначе, чем в Петербурге. Здесь очень много международных компаний, крупнейших застройщиков, которые сами по себе имеют немалый вес на рынке и вроде бы не слишком нуждаются в Гильдии. Важно понять, что сегодня РГУД может сделать для своих членов, чего они ожидают и на каких условиях готовы активно работать с нами. Мы изучаем этот вопрос, после чего наметим план и начнем делом доказывать полезность.

Но у РГУД в Москве есть сильные стороны. В частности, в Гильдии состоят известные на рынке фигуры. Еще одно преимущество — PROEstate, деловая программа которого становится лучше год от года, к тому же она ориентирована на практиков. В прошлом году мало было свободных мест в аудиториях, люди целые дни проводили на семинарах и «круглых столах». Значит, форум сделан интересно.

— **В кризис усиливается потребность осмыслить происходящее, потолковать с коллегами.**

— Да, в трудные времена необходимы встречи, обмен мнениями, качественное информационное поле. Каждый хочет понять, где мы находимся, куда движемся, какие остались перспективы и что об этом думают другие. Не менее важно общение с людьми, работающими в госструктурах, способных транслировать точку зрения, намерения и законодательные инициативы. От этого зависит, какие возможности возникнут для развития бизнеса, какие ниши откроются или закроются, будет ли сообщество готово какие-то решения исполнять, а какие-то оспаривать, пока они не обрели силу закона. В правительственных структурах тоже должны отчетливо видеть бизнес-среду и слышать ее голос.

Кризис — хорошее время для обучения. Вебинары, проведенные Гильдией в прошлом году, были очень популярны. Московское представительство планирует проводить обучающие сессии, конференции, вебинары для тех, кому необходимы специальные знания в правовой или технической областях. Хотелось бы расширить связи с RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), который не только устанавливает на рынке стандарты, аттестует специалистов, но и проводит уйму обучающих мероприятий.

Интересно установить контакты с ассоциациями, деловыми сообществами тех, кто работает на других рынках: в нефтяной и газовой промышленности, электронике, обрабатывающей промышленности. Рассказать, что мы умеем в области недвижимости, услышать их настроение, поискать в этой среде заказчиков и интересных для наших проектов.

— **А международные мероприятия?**

— Участие в MIPIM, MAPIС пройдет в обычном формате, но наполнится новым смыслом. Сегодня, когда в Россию с большим трудом идут иностранные инвестиции, если идут вообще, особенно важно достойно представлять страну на международных форумах, приглашать представителей западных бизнес-элит, финансового мира. Необходимо, чтобы двери не закрылись, сохранять возможности для обмена опытом, поддерживать прежние связи.

выгодный курс на
MIPIM
15-18 марта
Франция, Канны

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

ARE
ACADEMY OF REAL ESTATE

+7 (495) 668 09 37 www.pro-conference.ru
+7 (812) 640 60 70

реклама

регионы

Евгения ИВАНОВА

Сибирь на шопинге

В Иркутске открылся один из крупнейших торгово-развлекательных центров Сибири. Общая площадь комплекса — 108 400 кв.м, но большинство магазинов и мультиплекс пока не работают.

ДЕВЕЛОПЕР проекта — «Интеграл Девелопмент». Консультант по маркетингу и сдаче в аренду — Colliers International. В первом квартале должны запуститься 70% арендаторов, в том числе ранее не представленных в регионе. Официальное открытие ТРЦ «Сильвер Молл» состоится летом.

В числе функционирующих магазинов — первый в Иркутске гипермаркет «Лента» (кстати, самый восточный объект сети). Другие «якоря» — «Спортмастер», «Детский мир», «М.видео», «Рив Гош», H&M и пр. Ожидается открытие нескольких торговых точек испанской группы Inditex. Всего в «Сильвер Молле» расположатся более 175 магазинов, фуд-корт (KFC, Papa Johns, Subway, Wokker, Chick & Burger и пр.), два ресторана и мультиплекс «Баргузин» площадью 2000 кв.м с 13 кинозалами и развлекательной зоной, представленной детским музеем-экспериментариумом.

Дизайн комплекса разработала британская компания Air Design. Особенности проекта — семь атриумов, выполнен-



ных в едином стиле, фонтан с бассейном и водная стена.

По итогам 2015 года обеспеченность жителей Иркутска качественными торговыми площадями составляет 333 кв.м на 1000 человек (еще в 2013-м показатель был в пять раз меньше — 65,3 кв.м). В 2016-м планируется открытие ТРЦ «Фортуна Сити Молл» общей площадью 220 000 кв.м и ТРЦ «Престиж» (на 63 400 кв.м), рассказывает генеральный директор «IDEM — консультанты по торговой недвижимости»

Екатерина Гресс. «Из-за кризиса доля вакантных площадей увеличилась на 15–35% в зависимости от торгового центра, ставки аренды снизились до 12–15%, а в отдельных случаях — на все 20%. Дальнейшего падения мы пока не прогнозируем, так как ситуация в торговом секторе города стабилизировалась. Но по мере запуска новых крупных объектов баланс вновь нарушится. Возможен демпинг и дальнейшее общее снижение арендных ставок», — говорит г-жа Гресс.

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

Коммунальный рекорд

Компания Blackwood сдала в аренду 1 800 кв.м в бизнес-центре Z-Plaza (Москва). Здесь откроется крупнейший в стране коворкинг.

СОБСТВЕННИК помещения — компания Venetton, арендатор — «Рабочая Станция», развивающая сеть коворкингов. В «Рабочей Станции» утверждают, что объект в Z-Plaza станет самым большим в России. Его резидентов помимо стандартных рабочих мест, Wi-Fi, чая, кофе и пр. ждут бесплатные завтраки, душ и полноценные спальные места. В кризис многим представителям малого бизнеса становится не по карману аренда качественных офисов, и они готовы кооперироваться, говорят в Blackwood. В компании прогнозируют в 2016 году 25%-й рост спроса на коворкинги со стороны небольших фирм численностью

до 10 человек и индивидуальных предпринимателей.

«Коворкинг в бизнес-центре класса В+ с дизайнерскими интерьерами, комфортными зонами отдыха, супермаркетом «Седьмой Континент» на первом этаже и развитой инфраструктурой в шаговой доступности — удачный антикризисный формат», — уверен Роман Амелин, директор департамента коммерческой недвижимости Blackwood.

Еще несколько лет назад коллективные офисы были редкостью, но сейчас объем предложения коворкингов растет, подсчитали в Blackwood. Интерес к этому формату проявляют не только

частный бизнес, но и госструктуры. Так, в прошлом году в столице открылись несколько государственных коворкинг-центров — при поддержке Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства.

Еще в 2012-м в Москве запустили специальную городскую программу «Москва: коворкинг 2.0», задача которой — обустроить рабочие пространства во всех округах (пока такие объекты есть только в трех). Проект — коммерческий, не субсидируемый из бюджета. Заявленная цель — новые рабочие места, дополнительные налоги в казну, а также укрепление предпринимательского духа в среде малого бизнеса.

По данным Meeting Point Red Square, сегодня в России насчитывается около 100 коворкинг-пространств. Есть потенциал для развития еще 500–600 коворкингов, говорят представители столичного дизайн-завода «Флакон».

прямая речь

Банкротам выпишут счет

В Гуд News — новая рубрика. Колонку в газете будет вести Комитет по законодательству РГуд. Его представители расскажут о новых законах, показательных судебных конфликтах, актуальных правовых дискуссиях и пр. Первая колонка — о поправках в закон «О несостоятельности...», призванных упростить процедуру достройки проблемных объектов.

Число застройщиков, не способных завершить свои дома из-за экономической ситуации, продолжает расти. Еще в 2011 году в законе «О несостоятельности (банкротстве)» появились специальные нормы об особенностях банкротства застройщиков, однако на практике они не работают. Например, способ достройки домов путем объединения всех обманутых дольщиков в ЖСК, которые не только финансируют, но еще и организуют строительство, утопичен. Получить необходимое число голосов пассивных по своей природе граждан непросто, кроме того, они обычно не желают доплачивать. Законодатель не подумал и о том, что строительство — удел профессионалов, а их в ЖСК, как правило, нет. В итоге мы несколько лет наблюдаем попытки властей в административном порядке «пристроить» проблемные объекты другим застройщикам в качестве некой «социальной» нагрузки.

29 декабря 2015 года закон № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» предпринял попытку сделать работающими нормы о банкротстве застройщика. Прежде всего, в закон «О несостоятельности...» включена ст. 201.8–2. В ней застройщику-банкроту дается возможность открыть специальный банковский счет, средства с которого могут идти исключительно на завершение дома. Их нельзя расходовать, например, на погашение долгов и т.п. Независимо от выбранной судом банкротной процедуры деньги со счета расходуются под контролем арбитражного управляющего (на стадии наблюдения и финансового оздоровления — только с его согласия, а на остальных этапах — им непосредственно). Это позволит банкроту завершить (при наличии финансирования) строительство, не передавая права на достройку третьим лицам.

Увы, такой способ может остаться невостребованным: крайне сложно объяснить дольщикам, не получившим квартиры от банкротящегося застройщика, необходимость доплатить, чтобы не потерять все. Абсолютное большинство полагает, что государство должно сделать за них все, раз они уже когда-то заплатили.

Закон также создает нормативную основу передачи объекта для достройки иному застройщику. Статьи 201.15–1 и ст. 201.15–2 позволяют отчуждать незавершенный дом и участок под ним иному застройщику на возмездной основе. При расчетах будут учитываться рыночная оценка земли и объекта и установленные в рамках банкротства требования дольщиков. Если сумма этих требований меньше, чем стоимость недостроя с землей, новому застройщику предлагают выплатить банкроту дельту (деньги пойдут в конкурсную массу и будут распределены между кредиторами, не требующими квартир), а если наоборот — новый застройщик вправе запросить с банкрота «недостачу», записавшись в третью или четвертую очередь денежных требований. Допускается одновременная передача нескольких объектов новому застройщику. Тогда и соотношение между суммой требований и стоимостью активов будет рассчитано в совокупности.

Нужно отметить, что законодатель наконец-то разрешил вопрос о последствиях передачи недостроя, принадлежащего банкроту: обязательства предоставить жилые помещения дольщикам в силу закона переходят к новому застройщику. Норма сформулирована так, что требовать от учтенных дольщиков каких-либо доплат на достройку нельзя. Не будучи участником банкротства, потенциальный застройщик может сам проявить инициативу и выйти в суд с ходатайством о передаче ему незавершенных объектов. Принимая решение, суд будет учитывать мнение арбитражного управляющего и специального госоргана по защите прав дольщиков. Чтобы зарегистрировать собственность на недострой и переход прав на нового застройщика, требуется определение суда.

Очевидно, что нововведения не решат все вопросы, связанные с банкротством. По-прежнему не понятно, в чем интерес нового застройщика, если на объекте не осталось свободных площадей, которые можно реализовать для покрытия расходов. Есть и другие юридические сложности (например, необходимость регистрировать права банкрота на объект незавершенного строительства и т.п.). Тем не менее новые нормы узаконивают уже сложившиеся на практике процедуры и расширяют возможности для выхода из юридического и экономического тупика, с которыми сталкиваются участники банкротства застройщика.

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнер», председатель Комитета по законодательству РГуд

ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: СКООРДИНИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ

25 ФЕВРАЛЯ

КРУГЛЫЙ СТОЛ «ПРОМЫШЛЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ: ВОЗМОЖНОСТИ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ «Палкин», Невский пр., д. 47

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

организаторы

PROEVENTS

соорганизатор:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

при поддержке:

ГУД

официальный партнер:

YIT

информационный партнер:

АСИ инфо

хроника

«Зеленая» демонстрация

Компания «БЮРО ТЕХНИКИ» построит в Петербурге энергоэффективный бизнес-центр. Проектируется объект с использованием BIM (5D-модель). На нем учтут требования американского стандарта LEED (уровень Platinum), европейского стандарта BREEAM (Outstanding) и российского GREENZOOM (платиновый уровень).

Здание будет демонстрационным, на нем проектировщик хочет презентовать решения, инструменты и технологии в области энергосбережения: улучшенные тепловые характеристики ограждающих конструкций, ночное снижение температуры в здании, различные светильники с нулевым потреблением электричества, вентиляцию с низким потреблением энергии и пр. «Сегодня необходимо увидеть вживую то, как реализуются «зеленые» решения в российских проектах. Наша цель — показать доступность сертификации для отечественных зданий, обратить внимание на то, что это понятный и адекватный инструмент при современном строительстве», — рассказывает Евгений Тесля, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития «БЮРО ТЕХНИКИ».

Электропотребление на объекте по сравнению с обычным зданием будет снижено на 30%, теплотребление — на 45%, водопотребление — на 20%. При этом передовые технологии будут стоить столько же, сколько и типовое оборудование (или даже дешевле), со сроком окупаемости менее двух лет.

Общая площадь объекта составит примерно 1200 кв.м. Расходы на строительство в компании не раскрывают. «Несколько компаний предлагают нам реализовать их инженерные решения, причем без гонораров, как демонстрационные», — говорит г-н Тесля.

OZON упакует на Урале

OZON.ru арендовал весь новый складской комплекс класса А площадью 6797 кв.м в Екатеринбурге. Собственник здания — ООО «Промспецстрой». Здесь разместится распределительный центр для наиболее востребованных товаров интернет-магазина. Договор подписан на три года.

Консультант сделки — Knight Frank, над проектом работали представительства компании в Москве и Петербурге.

Сладкие апартаменты

Городская комиссия по землепользованию и застройке Петербурга согласовала строительство гостиницы на месте кондитерской фабрики им. Надежды Крупской. Компания «Пионер» намерена возвести здесь апартамент-отель площадью 70 000–75 000 кв.м. Площадку недалеко от центра города, на Социалистической ул. она выкупила у предприятия Orkla, которое в 2012-м перевело производство сладостей в Ленинградскую область.

Объект войдет в сеть апарт-отелей YE'S, которую развивает застройщик.

Ипотека «Все включено»

Ассоциация мебельной и деревообрабатывающей промышленности Набережных Челнов предложила сотрудничество местным строительным компаниям. Суть идеи — объединить усилия при продаже квартир. «В прошлом году мебельный рынок просел на 35%, спрос на мебель падает», — сетует председатель правления Ассоциации деревообрабатывающей промышленности Закамья Накип Галимов. Он предложил застройщикам продавать квартиры с мебельными сертификатами. Предварительное согласие получено от компаний «Домкор», «Профит», «Евростиль» и др. Покупателям предложат мебель на выбор по каталогу местных фабрик.

«Сейчас человек берет ипотеку, чтобы купить квартиру. А потом берет потребительский кредит под 30% годовых и приобретает мебель. В итоге ему приходится выплачивать два займа. А если в сумму ипотеки включить стоимость мебели, тогда кредит один. И он выгоднее», — заявил на заседании в мэрии представитель «Домкора».

Брокер взял рекорд

Тинькофф Банк приобрел 8000 кв.м офисных площадей класса А на трех этажах МФК «Водный» (Москва). Покупка совершена при содействии компании JLL. «За последние два года это самая масштабная сделка по приобретению офиса для собственных нужд компании, закрытая при участии стороннего брокера», — комментирует Дмитрий Клапша, директор отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL по России и СНГ. — В свою очередь, девелопер получил самого крупного и знакового резидента бизнес-центра».

МФК «Водный», возводимый компанией MR Group, находится в Северном административном округе Москвы. В первой очереди комплекса площадью более 166 000 кв.м завершены 26-этажная офисная башня и трехуровневый торговый центр.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Музыка по «кирпичику»

В Екатеринбурге к лету завершат вспомогательный корпус Свердловской филармонии, работы на котором начались еще в 2008-м. Финансируется проект из областного бюджета и пожертвований.

СДАТЬ ЭТО ЗДАНИЕ в эксплуатацию рассчитывали еще в 2009 году. На стройку было выделено 40 млн рублей, а когда они закончились, работы заморозили. К этому времени был полностью готов только фундамент. Летом прошлого года проект решили реанимировать. Оплачивать стройку взялась Филармония (она целевым образом получила из областного бюджета 50 млн рублей), дополнительные средства поступают от пожертвований. Для этого осенью Лига друзей Свердловской филармонии объя-

вила благотворительную акцию «На кирпичику». Акция еще продолжается, участие в ней уже приняли более 500 граждан и юрлиц.

Изначально здание у сада Вайнера должно было стать шестизэтажным. Новый проект оптимизировали, оставив всего два уровня. В корпусе площадью около 1500 кв.м не будет материальной базы Виртуального концертного зала, как планировали на старте, уменьшилась репетиционная база, инициаторы полностью отказались от помещений для ин-

дивидуальных занятий. В здании расположатся репетиционно-артистические площадки, места для хранения инструментов Уральского молодежного симфонического оркестра и Симфонического хора, мастерская по ремонту роялей и арф, администрация Концертного зала и пр.

Проект реализуется к 80-летию Свердловской филармонии, торжественное празднование которого пройдет 7–10 июня этого года. Возводит комплекс компания «Атомстройкомплекс».

конкурс

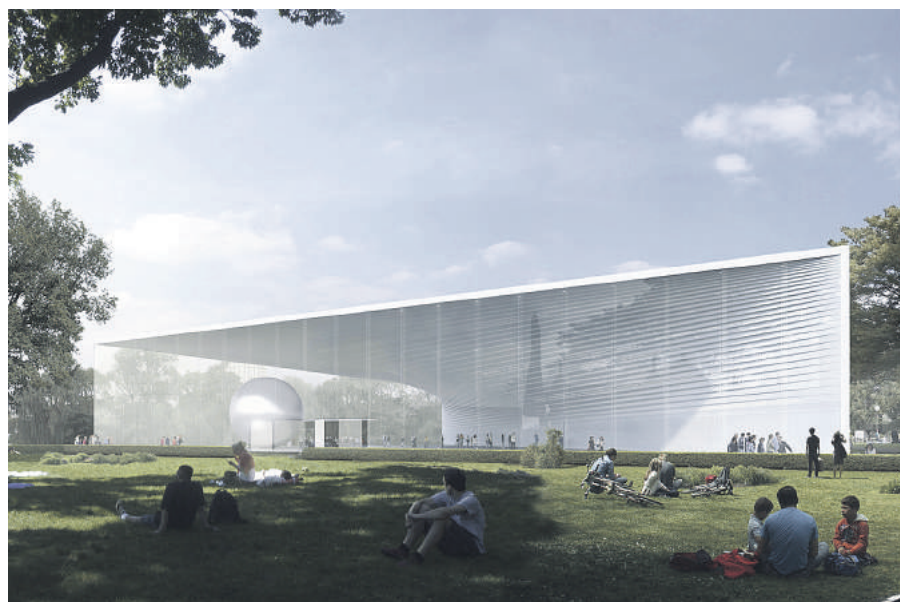
Атомная архитектура

Архитектурное бюро UNK project выиграло конкурс Росатома на разработку архитектурной концепции Павильона атомной энергии на московской ВДНХ.

ПАВИЛЬОН общей площадью 15 000 кв.м (75x75 м) планируют построить на участке размером 6900 кв.м. Максимальная высота здания составит 18,5 м, высота фасадной части — 12 м. Он разместится рядом с павильонами «Химическая промышленность», «Белоруссия» и «Газовая промышленность» на Выставке достижений народного хозяйства.

Здесь будут представлены музейные объекты корпорации. Росатом уточняет, что в стране нет выставочно-образовательного центра, посвященного истории и перспективам развития атомной отрасли. Обществу необходимо показать ее как безопасную, высокотехнологическую, вносящую заметный вклад в современное экономическое развитие страны.

Конкурс объявили в январе прошлого года, в нем участвовали 118 проектов. В финал вышли шесть работ: мастерской Евгения Герасимова, российско-итальянского консорциума «Итал Инжиниринг Интернешнл», Archea Associati и Zanetti Design, московского ABD Architects, российско-американского консорциума из IND Architects и FR-EE, UNK project и еще одного консорциума — российско-



канадского (ОАО «Моспроект», «Группа А+А» и Cardin Ramirez Julien Inc.).

Победил проект UNK project. Для строения выбрали простую геометрическую форму. Надземная часть по диагонали разделена на две зоны — открытую с остекленным фасадом и закрытую. Архитекторы старались уйти от явных ассоциаций с атомом или атомной энергетикой, рассказывают в UNK project. «Самое сложное — визуально выразить то, что невозможно выразить: движение атома, движение частиц, которых не видно», — комментирует Юлий Борисов, соучредитель и главный архитектор UNK project.

У здания будет эксплуатируемая зеленая кровля, на ней разместятся кафе и смотровая площадка.

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ
К ЛИДЕРАМ РЫНКА
В СВОЕМ ГОРОДЕ!

ГУД

*ВНИМАТЕЛЬНО ЧИТАЙТЕ УСЛОВИЯ АКЦИИ

Гильдия на гастролях

Итоги года на рынке недвижимости члены Российской гильдии управляющих и девелоперов традиционно подводят на Рождественских саммитах, которые проходят по всей стране. Их поддерживают местные власти. Участники саммитов оценивают результаты завершившегося года, строят прогнозы на новый, обсуждают интересные тенденции и просто общаются. Мы собрали отчеты со всех региональных мероприятий и выбрали наиболее запомнившиеся выступления.

ЕКАТЕРИНБУРГ

Серия саммитов стартовала в столице Урала. Аналитики Уральской палаты недвижимости (УПН) и Гильдии представили совместный доклад о состоянии регионального рынка. Доклад был насколько полным, настолько и безрадостным. По словам исполнительного директора НП СРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслава Трапезникова, глядя на эти цифры, хочется «выйти из зала и поплакать в углу». Аналитик УПН Михаил Хорьков считает, что рынок практически по всем сегментам (кроме складов) насыщен и перенасыщен, а в офисном сегменте вообще пришло время отрицательного поглощения. С 2012 года число зарегистрированных в Екатеринбурге компаний сокращается, офисный фонд растет, а строятся еще около 300 000 «квадратов». Торговые центры постепенно теряют арендаторов, предложение на складском рынке сокращается. Ставки падают везде: в бизнес-центрах за последние три квартала 2015-го — в среднем на 8% (это «минус» 11% по итогам 2014-го), в торговых центрах — примерно на 10%, в складских комплексах — на 5%.

В жилом сегменте ситуация спокойнее, но оптимизма не внушает. С 2010-го в Екатеринбурге сдают около 1 млн кв.м в год. «Мы уперлись в платежеспособный спрос и не видим, откуда он может взяться. Спрос падает, поэтому и объем строительства должен снизиться», — считает полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль. Из 2,5 млн строящихся метров на конечной стадии (внутренняя отделка) находится более 40%, если добавить проекты, где завершается каркас здания, цифра увеличится до 66%. За последние 20 лет цены выросли в 43 раза в рублях и в три раза — в долларах. Но в последнее время квартиры дорожают лишь в номинальном выражении, а реальные темпы роста с учетом инфляции — отрицательные. Продажи упали, хотя пока количество сделок заметно выше показателей кризисно-го 2009 года.

Если прежде на рынке недвижимости проходило два-три года от пика падения до начала нового роста, теперь стоит ожидать 12–14-летнего цикла, говорит г-н Бриль. «Дно достигнуто, но мы будем лежать на нем еще года два. Спасти рынок могут девальвация и господдержка ипотеки как на «первичке», так и на «вторичке». Надеемся на изменение политики в сфере кредитования, но количество инвесторов и денег снизилось. Основные источники инвестирования — деньги дольщиков и собственные средства. Некоторые участники рынка готовы пойти на радикальное удлинение сроков окупаемости с 5–7 лет, как мы привыкли, до 12–15. Ближайшие два-три года — время покупать и продавать. Кто не успеет этого сделать, попадет в следующую фазу цикла», — резюмировал Андрей Бриль.

САМАРА

Один из наиболее обсуждаемых сегодня проектов в Самаре — реконструкция кварталов в историческом центре. Памятники федерального и регионального значения планируется приспособить для современного использования, создав привлекательный для горожан и туристов район. Этот беспрецедентный проект стал ключевой темой саммита, а руководитель Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области Владимир Филипенко — главным спикером.



Присутствие Безумного Шляпника из «Алисы в стране чудес» на саммите в Нижнем Новгороде в целом отражает ситуацию не только на российском рынке недвижимости, но и в экономике в целом.

Он назвал девять объектов, которые власти намерены передать инвесторам: дача Константина Головкина («Дом со слонами»), Дом промышленности, Доходный дом Лебяжинских, особняк Неронова, здание реального училища (ул. Комсомольская/ул. А. Толстого), здание бара «Фон Вакано» и др. Г-н Филипенко также поведал, на каких условиях это будет сделано. Инвесторы получают здания в аренду за 1 рубль в год на 49 лет. За первые три года нужно будет разработать проект реставрации, а за следующие четыре — завершить основные работы. Если компания выполнит эти требования, с ней заключат договор аренды на оставшийся срок. В соглашении оговаривают функционал объекта — его выберет инвестор и согласуют власти. Предположительно, распределять здания будут на конкурсах, но рассматриваются и варианты целевой передачи. Власти готовы искать компромиссы и помогать инвесторам. «Мы сознательно идем на корректировку и сокращение охранных зон, чтобы девелоперам было проще решать вопросы с реставрацией», — говорит Владимир Филипенко.

КАЗАНЬ

Деловая программа казанского саммита состояла из пяти дискуссий. Первая — «Создание комфортной городской среды», на которой говорили в том числе о привлекательности города для туристов. Власти делают ставку на гостей из Китая, «наиболее готовых к финансовым тратам во время путешествий». Но для развития туристической отрасли предстоит решить немало градостроительных проблем: в историческом центре много нерегулируемых пешеходных переходов, нет комфортных парковок перед музеями и другими туристическими местами и пр.

Также речь шла о том, как поменялись приоритеты в сфере коммерческой недвижимости: крупные международные арендодатели соглашаются на расчеты в рублях, ставки снижаются, типовые сроки договоров сокращаются, стороны готовы идти на различные уступки. В целом активность на рынке в прошлом году оценивается как высокая, число сделок, скорее, возросло — по сравнению с 2014-м. Общий объем сданных площадей остается стабильным, что объясняют «переделом» объектов между игроками. Офисный сектор демонстрирует наименьшую зависимость от кризиса: оптимизация расходов на аренду компенсирована появлением

на рынке новых фирм и расширением офисов некоторых компаний. Ситуацию с жильем эксперты не считают критичной. За девять месяцев 2015 года цены на «первичке» снизились примерно на 8%, а на «вторичке» практически не изменились. Но сокращение числа сделок, в том числе ипотечных, говорит о том, что стагнация набирает силу.

ТЮМЕНЬ

В Тюмени Рождественский саммит был дебютным. Его почетным гостем стал президент РГУД Михаил Возиянов, выступивший с первым докладом об общеэкономической ситуации в стране. За девять месяцев 2015 года в России введено в эксплуатацию 52 млн кв.м жилья, что на 7% меньше показателя за аналогичный период 2014-го. «К 2018-му спад будет еще более ощутимым», — уверен г-н Возиянов. По разным регионам ввод жилья может снизиться от 30 до 50% в зависимости от сегмента рынка, расположения и других нюансов. Спрос еще больше сместится в категорию «эконом». Предложение новостроек превышает спрос. На объем продаж влияет и сокращение ипотеки: на 39% в стоимостном выражении и на 36% — по количеству кредитов. Завершил Михаил Возиянов речь пессимистичным прогнозом, предположив, что 2016 год окажется для застройщиков и девелоперов еще более сложным, чем 2015-й: «Чуда ждать не стоит».

Снижение объемов вводимого в эксплуатацию жилья в ближайшие три года ожидается и в самой Тюменской области. По данным начальника Главного управления строительства Сергея Шустова, в 2016-м планируется сдать 1,5 млн кв.м, в 2017-м — 1,4 млн кв.м, а в 2018-м — 1,28 млн. Учитывая экономическую ситуацию, г-н Шустов предложил девелоперам рассмотреть вариант строительства арендного жилья.

НИЖНИЙ НОВГОРОД

В Нижнем Новгороде саммит стартовал с обсуждения подготовки к ЧМ по футболу. «Это красная нить развития целого сектора индустрии, связанного с отельным бизнесом. Мы должны возвести 15 гостиничных комплексов, по всем идет работа, по некоторым — в ручном режиме, когда мы помогаем инвестору от подбора участка и до ввода объекта», — рассказал начальник Управления стратегического инвестирования Нижегородской области Илья Коршунов. — Вто-

рая тема — высокоскоростная магистраль Москва — Нижний Новгород — Казань — Екатеринбург, которая свяжет три крупнейших округа страны и задействует более 20 отраслей хозяйства». Эти проекты, по его словам, будут влиять на приход инвесторов и на общую ситуацию в регионе, которая даже в условиях кризиса остается позитивной.

«Каждый сегмент недвижимости пострадал, не могу говорить даже о рецессии. Мы считаем, что так называемое дно придется на I квартал 2016 года — если говорить о торговой недвижимости и бизнес-центрах», — реалистична в своих прогнозах генеральный директор консалтинговой компании IDEM Екатерина Гресс, представитель РГУД в Нижнем Новгороде.

О новом подходе к строительству детских садов и школ рассказал вице-президент РГУД Вячеслав Семенов, пообещав, что можно повысить эффективность таких объектов, снизить цену и одновременно сделать их более интересными. «В датском детском садике на одного ребенка приходится 10 кв.м, а в российском — 20. И в Дании никогда не согласятся строить их просторнее. У нас метры приходятся не на ребенка, они в коридорах, на лестницах, то есть в потерянных площадях. Если девелопер посмотрит на российский детский сад, то обнаружит огромные тамбуры, очень дорогие неэффективные и неудобные материалы и т.д. Даже если мы не будем менять санитарные нормы, все равно сможем сократить метражи и разнообразить детсады», — рассуждает г-н Семенов. — Со школами история идентична. Лучшая школа в Финляндии, по оценке двухлетней давности, в 1,9 раза меньше по размеру, чем среднестатистическая российская. В Финляндии школы активно работают как трансформеры, то есть помещения, где дети днем обедают, вечером превращаются в актовый зал со сценой и экраном».

ОМСК

Саммит в Омске приурочили к юбилею города и назвали «300 лет омской недвижимости». Участие в нем принял мэр Омска Вячеслав Двораковский. К круглой дате в городе завершена часть крупных проектов: окружная дорога, велотрек, природный комплекс «Птичья гавань». Омичи также получат новую поликлинику на Левобережье, реконструированную детскую клиническую больницу № 3 в городке Нефтяников. В реконструированном здании страхового общества «Саламандра» разместится первый за Уралом филиал Эрмитажа.

Обзор первичного и вторичного рынков жилья представила компания «ОМЭКС». В прошлом году предложение на «первичке» снизилось примерно на 10%, а на «вторичке» — на 20%. Несмотря на падающую покупательскую способность, застройщики стали отказываться от возведения жилья эконом-класса, говорят в «ОМЭКС». Зато на рынке выросла доля квартир комфорт-класса. Она, по данным аналитиков, составляет сейчас 72%. Еще 12% приходится на жилье категории «бизнес». Элитные дома в Омске в последние годы никто не строил, и в ближайшее время таких проектов, очевидно, не предвидится. Завершился саммит благотворительным аукционом, на котором кирпич с автографом мэра Омска купила исполнительный директор РГУД Елена Бодрова.

Подробные отчеты о саммитах читайте на сайте РГУД. Отчет о первом краснодарском саммите — на стр. 7.

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



Делюс СИРАЗЕТИНОВ: «Иногда отсутствие опыта помогает»

Компания «КамаСтройИнвест» участвует в сохранении исторического наследия Казани и одновременно вносит в центр татарской столицы ноту современной архитектуры. О том, как меняется город и какие возможности предоставляют девелоперам власти Татарстана, рассказывает Делюс Сиразетдинов, генеральный директор «КамаСтройИнвеста».

— **Что для компании главное: строительство жилья или приспособление старинных особняков под бизнес-центры и отели?**

— Мы начинали с проектов жилой недвижимости для людей с высоким доходом. Это было вполне осмысленное решение, поскольку конкуренция в этом сегменте была относительно невелика. Первым проектом, для которого мы сами разработали концепцию, стал жилой дом бизнес-класса «Гринвич».

У нас тогда не было опыта в девелопменте. И это сыграло положительную роль. Если бы я с самого начала знал, какие сложности нас ждут, возможно, отказался бы от реализации проекта в таком виде. Для фасадов использовали четыре вида материалов: кирпич, стеклопаниели, алюкобонд, архитектурный металл. Проектировщикам оказалось сложно соединить все это в рабочей документации. Они настаивали на упрощенных решениях, а мы возвращали их к первоначальному замыслу. В результате архитектурное решение на 95% воплотилось в жизнь. Проект стал финалистом федеральной премии Urban Awards 2014 в номинации «Лучший региональный жилой комплекс».

— **В ваших проектах WHALE House, Rotterdam, Legato, «Красное яблоко» заметно влияние современной голландской архитектуры. Откуда это увлечение?**

— Это не мое увлечение. Я по образованию финансист и не взялся бы принимать художественные решения. Изучая опыт разных бюро, мы познакомились с группой молодых ребят из студии Office DE. И хотя мы привлекаем к работе над концепциями и других архитекторов, 90% решений разработаны именно Office DE. Студия находится в Казани, ее сотрудники — люди энергичные и талантливые, много ездят по миру, изучают современную архитектуру, вдохновляются в том числе идеями голландцев.

— **А как удалось убедить власти в том, что центру нужна современная архитектура?**

— Сложностей с согласованием концепций не возникало ни разу. Прежде чем приступить к работе, мы обсуждаем с главным архитектором города все основные параметры. Потом предлагаем несколько вариантов.

Например, у WHALE House (комплекса апартаментов рядом с Казанским кремлем) сначала была совершенно другая концепция. Ее уже утвердили власти, когда оказалось, что в городе есть похожий объект. Поэтому мы решили полностью изменить стиль и предложили ту версию с белым, сложной формы фасадом, сбитым ритмом оконных проемов и открытой террасой на крыше, которая реализуется сейчас.

— **Панорамные окна, террасы, эксплуатируемые кровли... Как восточный покупатель воспринимает такие элементы западного образа жизни? Вам приходится считаться с национальными традициями?**

— Разочарую: из-за географического положения Казань часто воспринимают как восточный город, но он мало отличается от любого современного мегаполиса. Традиции сохранились в сфере гостеприимства и кулинарии. В градостроительстве национальные особенности не выражены ярко. Казанцы — люди современные, путешествующие, восприимчивые к новому. Они ощущают себя жителями третьей столицы России. После Универсиады и Чемпионата мира по водным видам спорта — еще и жителями спортивной столицы.

— **Что в первую очередь привлекает покупателей: место, приватность территории, планировка, архитектура?**

— Все началось с «Гринвича». Одной из «фишек» комплекса должны были стать красивые холлы. Когда мы выполнили точно по дизайн-проекту, клиенты убедились: мы делаем то, что обещаем.

ДОСЬЕ

Инвестиционно-строительная компания «КамаСтройИнвест» (Казань) основана в 2006 году. До 2010 года оставалась компанией одного проекта — жилого дома на улице Фучика. После смены команды компания занялась строительством жилья бизнес- и премиум-класса с авторской архитектурой.

Важный нюанс — обслуживание домов. Нужно содержать дворы, лестницы, подъезды так, чтобы можно было, не смущаясь, пригласить гостей любого ранга. Управление и эксплуатация коммерческой и жилой недвижимости — третье направление нашего бизнеса. Сначала управляющая компания создавалась не ради зарабатывания денег. Но теперь к нам обращаются собственники квартир в других жилых комплексах, чтобы мы взяли их на обслуживание.

— **Состоятельный покупатель готов жить в центре, с его шумом, клубной жизнью, торговлей, высоким трафиком?**

— Есть люди, которым нравится жить в тихой части центра, на закрытой территории. Кому-то ближе энергия и шум большого города. На мой взгляд, это зависит не от социального статуса или финансовой состоятельности, а от склада характера, возраста, семейного положения. В наших домах квартиры покупают довольно молодые люди — от 25 до 45 лет, семейные, с высоким достатком, чаще всего у них есть собственный бизнес.

— **Таким людям удается объединиться в соседское сообщество? Они нуждаются в местах для общения, совместных праздниках?**

— Мы стремимся создавать такие сообщества, но наши дома еще слишком молодые. «Гринвич» мы сдали в 2013 году, но полностью заселен он недавно, все делали ремонты. Что касается места для общения, то с этим в центре есть проблемы. Мало свободного пространства, придомовая территория едва-едва проходит по нормам, необходимым для устройства детских площадок, проезда. Поэтому в проектах WHALE House и Rotterdam мы предусмотрели эксплуатируемые кровли, чтобы летом было где поставить кофемашину, провести время вместе, любясь городом.

— **Как вы поступаете с коммерческими помещениями на первых этажах?**

— Мы их продаем. Первые этажи покупают преимущественно под торговлю. Мы, разумеется, смотрим на покупателя. Важно, чтобы не возникало шума, большого потока посетителей — того, что сопровождает торговлю в массовом сегменте. Но владелец дискаунтера и сам не захочет открывать магазин, например, в Rotterdam'e. Здесь нет его покупателя.

— **Как родилась идея сделать реплику знаменитого Red Apple, свое собственное «Красное яблоко»?**

— В 2011 году в нашей собственности оказались два смежных участка с разными видами разрешенного использования в Авиастроительном районе Казани. Чтобы пройти процедуру перевода, необходим был концепт жилого комплекса.

Проектировать в этом районе дорогое жилье не имело смысла. И мы для начала предложили довольно стандартный дом эконом-

класса. Потом немного его улучшили, подтянув к комфорт-классу, но остались в той же ценовой категории. Расширили оконные проемы, поработали с дизайном фасадов, сделали двор, закрытый для машин и посторонних. Мы хотим еще установить на кровле солнечные батареи. В Казани этого еще никто не делал.

— **Вас ждет маленькая война с монополистами...**

— Надеюсь, что нет. Энергосбытовая компания выражает заинтересованность в передовом опыте.

— **Что заставило вас участвовать в реконструкции исторического центра Казани?**

— За два года до Универсиады возникла задача привести центр Казани в порядок. Власти провели несколько совещаний с представителями бизнеса, обратив внимание на некоторые объекты. Часть из них мы приобрели. Все активы находились в частной собственности. У нас не было времени торговаться, но никто из прежних владельцев не хотел сам заниматься реставрацией, поэтому продавали постройки относительно недорого. Роль города состояла в том, что охранные обязательства и разрешительная документация на проведение работ оформлялись исключительно быстро.

— **Вы покупали памятники, не проводя исследований, не понимая, в каком они состоянии, во что обойдется их восстановление? А как же риски?**

— Мы исходили из того, что в центре, который пока недооценен, не станет больше зданий и земли. Капитализация объектов будет расти. Даже если мы не сможем выгодно продать отреставрированные здания сейчас, через 5–10 лет сделаем это, покрыв и затраты, и инфляцию. Но три из десяти объектов уже реализовали, в том числе бизнес-центр на Большой Красной, в доме Токарева, памятнике конца XIX века. Этот дом нам удалось сохранить в виде, наиболее приближенном к первоначальному.

— **Прогноз оправдывается?**

— Думаю, да. Одна из жемчужин Казани — Старая Татарская слобода. Здесь буквально за год развили туристическую инфраструктуру с прогулочными зонами, гостиницами. Небольшой отель Tatar Inn, который мы здесь построили, оказался вполне успешным. Здесь же, рядом с набережной озера Кабан, находится комплекс усадеб XIX века. Мы разместили в них офисы. Этот проект стал серебряным финалистом российского этапа FIABCI Prix d'Excellence 2015 в номинации «Наследие. Реставрация». И он стал для нас первым проектом такого типа. Мы, например, изобретали разные приемы, чтобы восстановить своды, утраченные на 70%. Я отдаю себе отчет, что это не реставрация в истинном смысле слова. Но кропотливые и затратные методы реставраторов подходят для музейных объектов. Привести в порядок центр, вернуть памятники в функциональное состояние — задача другого масштаба.

Ростелеком

СОВРЕМЕННЫЕ
УСЛУГИ СВЯЗИ
ДЛЯ ВАШЕГО ОФИСА!

8 800 200 3000 RT.RU

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ПАКЕТА УСЛУГ/УСЛУГ ПАО «РОСТЕЛЕКОМ» И ИХ СТОИМОСТИ УТОЧНИЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ 8-800-2003000 И НА САЙТЕ WWW.RT.RU.

правила игры

Наталья АНДРОПОВА

Генплан для житницы

Краснодарский край — экономически активный регион, но его привлекательность для девелопмента в последние годы резко снизилась. Это продемонстрировал Рождественский саммит, впервые проведенный в Краснодаре Российской гильдией управляющих и девелоперов и PROEstate Events.

ДАЖЕ СЕЙЧАС, в разгар экономического кризиса, в Краснодаре только 40% жилья приобретают горожане. Еще 30% покупателей — жители края, остальные — представители других регионов. Квадратный метр эконом-класса на первичном рынке стоит чуть более 35 000 рублей. При том, что себестоимость, по данным компании «СИК «Девелопмент-Юг», не удастся опустить ниже 32 000 за метр. «Краснодар — лучший город для жизни», — отметил по этому поводу главный архитектор города Игорь Мазурок. — Но это плохо вяжется с тем, что здесь самое дешевое жилье».



Старые кварталы Краснодара ждут расселения и инвестиций.

ЮЖНАЯ ЭКЗОТИКА

Для Краснодара характерны те же проблемы, что и для любого крупного города России. Здесь очень много ветхого и аварийного жилья в историческом центре (частный сектор без удобств краевые власти собирались реновировать еще в начале 2000-х); высокий автомобильный транзит (300 000 машин ежедневно пересекают город по направлению к Сочи и морским портам и обратно); есть дисбаланс между развивающейся новой застройкой и стагнирующей инфраструктурой.

На это накладываются кризис, отсутствие денег у населения, банковского кредита у застройщиков плюс экзотические идеи власти. Самой свежей (и обсуждаемой) оказалась инициатива нового губернатора Краснодарского края Вениамина Кондратьева — запретить продажу квартир в новостройках, если объекты готовы менее чем на 50%. «У большинства краевых компаний нет ни достаточных собственных средств, ни проектного финансирования, чтобы, не открывая продаж, построить объект наполовину», — говорит Сергей Иванов, президент ООО «СИК «Девелопмент-Юг». — Сбербанк — единственный, кто предоставляет проектное финансирование. Но из 340 строительных компаний в регионе он работает только с 16. 90% участников рынка в лучшем случае завершат свои объекты и уйдут». «Если начинать продажи с 50% готовности объекта, сколько будут стоить квартиры с учетом ставки по кредиту? — поддержал коллегу Борис Юнанов, генеральный директор ГК «Неометрия». — И кто сможет их купить?»

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ НЕДОРЕСУРС

Правила землепользования и застройки за последнее десятилетие, которое бизнес оценивает как «бездарно потерянное», вошли в трагическое противоречие с Генеральным планом Краснодара. Разночтений выявлено уже около 500. Строгое правило, введенное новым губернатором (не давать разрешений на строительство вразрез с Генпланом), привело к тому, что в последние месяцы разрешения практически не оформлялись. «Как инвестор я не понимаю, сколько должен заплатить за участок», — пояснил Борис Юнанов. — Я не могу выстроить экономику, не понимая, что смогу там возвести. Власть с нами своих намерений не обсуждает».

Власть и сама понимает, что Генплан Краснодара не соответствует экономическим реалиям. По словам Игоря Мазурка, его составляли по недостоверным исходным данным и с ориентиром на недостижимые показатели: «В 2004 году город посчитал, что может построить инфраструктуру на 30 млрд рублей. Сейчас мы понимаем, что это нам не по карману. Транспортные коридоры были проложены без учета прав собственников земли: если строить дороги по этой схеме, придется тратить на выкуп. Разработка нового Генплана идет, и наша задача сделать не очередную мечту, а экономически выверенный документ».

Власти города и края еще не придумали, как окончательно переложить строительство дорог, школ и детских садов на плечи девелоперов, но уже заявляют о неизбежности этого шага. Застройщики же

говорят, что для этого им нужна рентабельность на уровне 15%, а она не всегда достигает и 7%.

Наиболее предусмотрительные инвесторы не спешат вкладывать деньги в проекты, пока не появятся твердые правила игры. Между тем крупные застройщики платят, по словам г-на Иванова, порядка 450 млн рублей налогов с каждых 100 000 кв.м введенного жилья.

ТВОРЧЕСТВО В ТОРГОВЛЕ

Темы коммерческой недвижимости коснулась гостья саммита из Нижнего Новгорода, генеральный директор компании IDEM Екатерина Гресс. Краснодарским торговым центрам предстоят трансформации. К традиционным магазинам и развлечениям нужно добавить творческие, социальные и образовательные пространства, места для встреч. Собственникам ТЦ трудно расстаться с предубеждением, что владельцы танцевальных и художественных студий мало и нерегулярно платят. Ключ, по словам Екатерины Гресс, в том, что они приносят комплексам высокий и регулярный трафик. Некоторые форматы увеличивают его втрое, даже когда покупатели становятся предельно экономными. Она рассказала о самых неожиданных, но хорошо показавших себя решениях: объединенные выставки-продажи городских дизайнеров одежды; собранные на одной площадке химчистки, мастерские по ремонту одежды, сумок и обуви, изготовлению ключей; столярные мастерские, организованные по принципу коворкинга; фермерские рынки под крышей ТЦ, что особенно актуально для сельскохозяйственного края.

дела корпоративные

Классики для Перми

Комитет по офисной недвижимости РГУД сертифицировал десять пермских бизнес-центров.

Категория В+ присвоена пяти деловым комплексам: Green plaza, БЦ «Любимов», бизнес-парк «Морион», БЦ «Славяновский плаза» и БЦ «Синица». Крупнейший из них — Green plaza (общая площадь — 38 000 кв.м) на улице Куйбышева, рядом с футбольным стадионом «Звезда».

К классу В отнесены БЦ «Космополит» и «Кэпитал». А офисные центры на улицах Монастырская, 15, Петропавловская, 16а и Пермская, 70 получили сертификаты категории С.

Инициатором классификации стала местная девелоперская компания PAN City Group. Сертификаты торжественно вручили на специализированной конференции. Раздавал их председатель Комитета по офисной недвижимости Гильдии Николай Антонов.

«Пермский рынок коммерческой недвижимости достиг той стадии зрелости, когда компании хотят действовать по единым стандартам, ориентируясь на профессиональные подходы к оценке объектов. В Перми в 2012-м была проведена классификация торговых центров, теперь следующий важный этап — офисные объекты, среди которых есть действительно интересные», — рассуждает заместитель генерального директора PAN City Group Игорь Голубев.



«Зеленые» цифры

Комитет по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД подвел итоги 2015 года. По стандарту GREEN ZOOM, разработанному комитетом, сертифицировано семь объектов: ЖК Skandi Klubb в Петербурге (платиновый сертификат), ДЦ «Невская Ратуша» в Петербурге (золотой), БЦ Eightedges в Петербурге (платиновый), БЦ «Президент» в Екатеринбурге (золотой), ЖК «Триумф Парк» в Петербурге (золотой), ЖК «Ожогово» в Тюмени (серебряный) и ТЦ «Сувар Плаза» в Казани (серебряный). Планы на 2016-й — аккредитовать около 20 объектов. Также комитет намерен развивать тематический сайт и программу обучения специалистов GREEN ZOOM (по итогам 2015-го статус ассоциированных специалистов получили 15 экспертов — это сотрудники УК «Артэко» и компании Clivet).

Гильдия с приставкой «ре-»

В Гильдии начал работать Экспертный совет по редевелопменту. Его возглавила Эвелина Ишметова, заместитель генерального директора компании RRG. «Совет создан, чтобы дать платформу для общения девелоперам, которые занимаются редевелопментом, реновацией, редизайном и другими видами переосмысления объектов с приставкой «ре-», — говорят в РГУД. Новая структура намерена собрать и систематизировать информацию обо всех проектах редевелопмента в России, а также разработать специальную классификацию. К сотрудничеству рассчитывают привлечь государственные и общественные организации».

Ближайшее заседание совета состоится 18 февраля, его тема — «Все грани РЕ- в девелопменте торговых центров».

Евгения ИВАНОВА

VERTICAL
APARTHOTEL

АПАРТАМЕНТЫ ПОСУТОЧНО И НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК

Санкт-Петербург, Московский проспект, 73
Отдел бронирования: +7 (812) 490 70 50
www.vertical-hotel.ru

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!

PAN City Group завершает строительство ЖК «Аврора» в Перми. Жилой комплекс на пешеходной улице Н. Крупской оборудован велопарковкой. На крыше — спортплощадка с искусственным покрытием. «Аврору» признали лучшим строительным проектом в Пермском крае по итогам 2014-го.

что: PAN City Group, число сотрудников — 65, генеральный директор — Андрей Полуянов (на фото). Web: www.panperm.ru

где: Регионы присутствия — Пермский край, Москва.

когда: Компания основана в 1992 году.

зачем: PAN City Group (ООО «ПАН Сити Групп») — часть крупнейшего на Урале инвестиционного холдинга ООО «ПФП-Группа». Основные направления деятельности — девелопмент, управление строительством, брокеридж, управление недвижимостью (facility management, property management), привлечение инвестиций, сопровождение инвестора, консалтинг. За 24 года работы с участием компании совершено свыше 3500 сделок, построено городское и загородное жилье общей площадью 340 000 кв.м, реализовано около 450 000 кв.м жилой и коммерческой недвижимости. PAN City Group управляет объектами общей площадью свыше 150 000 кв.м. Также компания выполнила несколько крупных консалтинговых исследований.



в чем «фишка»? PAN City Group входит в тройку лидеров-застройщиков Пермского края. Ее проекты задают новый стандарт строительства в регионе. Так, ТЦ «Земляника» вошел в шорт-лист «Сто лучших торговых центров России» по версии ГУД в 2011 году. Жилой комплекс «Аврора» назван «Лучшим маркетинговым проектом в жилой недвижимости среди застройщиков и девелоперов Пермского края» («Грани успеха», 2015 год) и «Лучшим строительным проектом 2014 года» («Метражи», 2015 год). В 2015-м PAN City Group впервые классифицировала бизнес-центры Перми согласно стандартам РГУД. В марте 2016-го компания совместно с Гильдией проведет сессию «Девелопмент коммерческой недвижимости» на XI Международном Камском форуме профессионалов рынка недвижимости, строительства и инвестиций.



ЖК «Аврора» (Пермь).

Компания «Кристалл-Комфорт» в рамках новой концепции развития Краснодара предложила создать квартал, где будут воссозданы архитектура и атмосфера старинного Екатеринодара.

что: ООО «Кристалл-Комфорт», директор — Геннадий Дьяков, заместитель директора — Алексей Тодоренко (на фото). Web: www.kristall-komfort.ru

где: Краснодарский край.

когда: Компания основана в 2010 году.

зачем: ООО «Кристалл-Комфорт» занимается девелопментом жилой и коммерческой недвижимости и общестроительными работами. В Краснодаре компания построила деловой центр на улице Путьевой, здание МФЦ на улице Тургенева, МКЦ «Кристалл», комплекс «Олимпик-Плаза», первые литеры ЖСК «Троицкий». Сейчас на площади в 7,5 га она возводит ЖК «Кино». Одновременно фирма разрабатывает концепцию МФК «Коммунар», для реализации которого предстоит расселить ветхий квартал в центре Краснодара. Кроме жилья здесь проектируются бизнес-центр класса А, фитнес-центр с бассейном, гостиница, ландшафтная зона. На стадии концепции также находится 23-этажный жилой комплекс «Акварель» с панорамным видом на реку Кубань, автоматизированной подземной парковкой, пентхаусами и террасами на верхних этажах.



в чем «фишка»?

Компания объединяет на небольших территориях максимальное число функций, получая в результате самодостаточную городскую среду. В числе приоритетов — оригинальная архитектура и инфраструктура для спорта и отдыха в каждом проекте. Все здания «Кристалл-Комфорт» строят с применением энергосберегающих технологий.

МФК «Коммунар» (Краснодар).

Группа компаний «Доверие» подвела ценовые итоги года на рынке недвижимости. По данным аналитиков, в Петербурге жилье в новостройках подорожало в 2015-м на 6–7%, а в Ленобласти — подешевело на 2%.

что: ГК «Доверие», генеральный директор — Дмитрий Панов (на фото). Web: www.doverie-estate.ru, www.doverie-group.ru

где: Регионы присутствия — Петербург, Ленинградская область, Московская область.

когда: Компания основана в 2014 году.

зачем: Основное направление деятельности — девелопмент. Компания располагает земельным банком и занимается развитием территорий как собственными силами, так и привлекая партнеров. В сфере интересов — объекты в «сером поясе» Петербурга. ГК «Доверие» принадлежит около 3 га бывших промышленных площадок, где в результате поправок, внесенных в Генеральный план Петербурга, разрешено строить жилье. Также «Доверие» работает с бывшими землями сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области, которые вошли в состав поселений после утверждения новых границ. Группа включает специализированные компании, которые консультируют, выполняют маркетинговые исследования, проводят сделки с недвижимостью. В частности, ГК «Доверие» получила эксклюзивное право на реализацию клубного поселка «Альпино». Компания выполняет анализ наиболее эффективного использования участков, объектов жилой и коммерческой недвижимости.



в чем «фишка»?

Центр аналитики ГК «Доверие» разрабатывает и внедряет собственные математические модели оценки рынка. В рамках девелоперской деятельности «Доверие Истейт» занимается поиском и приобретением участков и недвижимости, привлечением инвестиций и организацией банковского финансирования.

Поселок «Альпино» (Ленинградская область).

Компания «Росинжиниринг Проект» установила ко Дню снятия блокады экран на проспекте Непокоренных. Здесь в рамках проекта «Кольцо обороны Ленинграда» идет демонстрация ключевых мест и событий тех лет.

что: ООО «Росинжиниринг Проект», число сотрудников — 330, генеральный директор — Александр Ульянов (на фото). Web: www.rfproject.ru

где: Представительство компании находится в Петербурге. Реализованные проекты — в Москве, Ленинградской, Мурманской, Сахалинской областях, Краснодарском, Красноярском, Приморском краях, в Башкирии, на Алтае, в Карачаево-Черкесской республике.

когда: Компания основана в 2007 году.

зачем: ООО «Росинжиниринг Проект» занимается комплексным развитием территорий и управлением инвестиционными проектами. Компания выполняет весь комплекс проектно-исследовательских работ в сфере капитального строительства и инженерного обеспечения. В то же время предприятие берет за инвестиционный проект на любой стадии реализации, от бизнес-планирования до ввода в эксплуатацию. Компания участвовала в строительстве олимпийских объектов, развитии курортов Северного Кавказа. В ее портфеле — горно-климатический курорт «Альпика-Сервис», горно-туристический центр ОАО «Газпром», совмещенный лыжно-биатлонный комплекс в Красной Поляне и другие спортивные, рекреационные и коммерческие объекты. С 2015 года «Росинжиниринг Проект» занимается разработкой проектов для комплексного освоения промышленных территорий, создания особых экономических зон.



в чем «фишка»? Компания развивает современные технологии проектирования (в том числе 3D).

Занимается разработкой и внедрением решений для узкоспециализированных проектов. «Росинжиниринг Проект» первым в стране использовал геоинформационные системы в качестве базового инструмента для управления проектами и их поддержки.



Лыжно-биатлонный комплекс в Сочи.

Бизнес-коктейль «Анапа»	10
Офисы от банкрота	10
Вид с гарантией	11
Масло для патриотов	11
Аукционы вне кризиса	12

правила игры

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Сезон для дачников открыт

Московская область проведет 18 марта торги по аренде участков для строительства дач в Чеховском районе. Лоты площадью от 10 до 19 соток предлагают в аренду с правом выкупа после ввода дома. Стартовые цены — до 70 000 рублей.

НА АУКЦИОНЫ выставлены права аренды участков на территории коттеджного поселка «Чеховские угодья» рядом с деревней Кулаково.

Поселок займет 35 га земель сельскохозяйственного назначения. В нем проложены газ и водопровод, проведено электричество, построены дороги, на въезде установлен пункт охраны. В поселке также 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 поселке перешли в собственность Московской области. Регион получил их благодаря федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». По нему у государства есть преимущественное право покупки сельхозучастков. Планируя сделку, собственник был обязан известить подмосковное правительством, указав цену.

Благодаря тому, что она была достаточно низкой (скорее всего, чтобы уйти от уплаты 20%-го налога на прибыль), приобрести землю в госсобственность удалось на очень выгодных условиях. За 115 наделов бюджет заплатил всего 14,4 млн рублей (для обычных покупателей, по данным агентства «Миэль», 7–20 соток сегодня стоят 1–3 млн рублей).

Застройщик пытался через суд увеличить сумму сделки, но не пре-



успел: его уведомление о предстоящей продаже суд расценил как оферту, которая не могла быть отозвана.

Приобретенную землю власти решили продать на торгах. Стартовые цены соразмерны затратам бюджета — примерно 45 000 рублей за 10 соток. Это годовая арендная плата за участок. По условиям торгов после завершения строительства арендатор имеет право выкупить за 3% от кадастровой стоимости.

«Начальная стоимость участка в 15 соток составляет 65 000 рублей в год. Это в 53 км от МКАД

по хорошей дороге, — комментирует заместитель министра имущественных отношений Московской области Игорь Тресков. — Внеся арендную плату за землю и построив дачный домик, гражданин регистрирует право собственности на него. Кадастровая стоимость среднего надела в этом поселке — 842 000 рублей. Получается, что землю можно выкупить у государства всего за 25 000 рублей с копейками. Итого 65 000 руб. арендной платы (если уложиться со стройкой в год) плюс 25 000 за приватизацию. То есть 15 соток земли

в Чеховском районе Подмосковья со всеми коммуникациями по границе: светом, газом, возможностью подключения магистральных водопровода и канализации — могут обойтись вам меньше чем в 100 000 рублей».

Первые торги по участкам в «Чеховских угодьях» прошли в конце прошлого года. С молотка ушли 88 наделов общей площадью 11,9 га (общая сумма арендной платы по итогам аукционов — 5,3 млн рублей).

18 марта пройдут аукционы еще по 20 лотам. Торги проводит Российский аукционный дом.

приватизация

Пора в дорогу

В течение месяца Российский аукционный дом по поручению Росимущества проведет семь аукционов по пакетам акций, принадлежащим государству. Самый крупный лот — 100% «Свердловскавтодора».

ТОРГИ по уральской компании «Свердловскавтодор» назначены на 17 февраля. Стартовая цена полного пакета акций — 800 млн рублей. Это предприятие — крупнейший региональный подрядчик по строительству и обслуживанию автодорог. На нем работают 2485 человек. Компания занимается строительством, капремонтом, реконструкцией и содержанием дорог по всей Свердловской области, а также сопутствующих сооружений: мостов, эстакад, виадуктов и пр. Филиальная сеть насчитывает 15 точек, у предприятия есть 14 дорожных ремонтно-строительных управлений и собственный проектный институт. Управляют компанией из Екатеринбурга. Общая площадь принадлежащих дорожникам участков — более 32 га, зданий — 202 000 кв.м.

В июне прошлого года акции пытались продать за 2,45 млрд рублей, однако заявок от участников не поступило. К октябрьским торгам стоимость ОАО снизилась более чем вдвое — до 1,05 млрд, а на этот раз ее уменьшили еще на 250 млн. Цена формируется с учетом значительно ухудшившихся финансово-экономических показателей предприятия, объясняют в РАД.

Также инвесторам предлагают пакеты акций нескольких дорожных предприятий в Московской области (крупнейшее — Дорожное ремонтно-строительное управление № 30, зарегистрированное в поселке Поварово-2 и оцененное в 225 млн рублей), а также в Амурской области (Дорожное эксплуатационное предприятие № 190, стартовая цена — 47,8 млн рублей) и в Пензенской (Дорожное эксплуатационное предприятие № 270 с начальной стоимостью 167 114 400 рублей).

В марте с молотка уйдут пакеты акций ОАО «Марийскавтодор» (Йошкар-Ола) и ОАО «Мордовавтодор» (Саранск). Госпакет акций «Марийскавтодора» оценен в 59 млн рублей.

Акции «Мордовавтодора» выставлены за 330 млн рублей. В ведении компании находится 2165 км автомобильных дорог, в том числе 338 км федеральных трасс. Кроме того, предприятие содержит 109 мостов: 27 на федеральных дорогах и 82 — на республиканских. В состав ОАО входят 15 филиалов. По итогам 2015 года компания освоила 582 млн рублей.

анонс

Земля на старте

Российский аукционный дом готовит к торгам 100% долей ООО «Старт Калининский». Единственный актив компании — право аренды городского участка площадью 1,7 га, расположенного в Петербурге, на улице Руставели. Договор со Смольным действует до апреля 2017 года.

НА ЭТОМ ПЯТНЕ можно построить гипермаркет площадью 33 900 кв.м. У застройщика есть градплан и техусловия подключения к инженерии.

Начальная цена — 85 млн рублей. Дополнительно покупателю предстоит рассчитаться по договору аренды с Комитетом имущественных отношений. «Старт Кали-

нинский» уже выплатил 70% от общей стоимости арендной платы (61 млн рублей). До 2017 года покупателю останется внести 19 млн.

Участок расположен на пересечении Северного проспекта и улицы Руставели, на севере Петербурга, рядом с кварталом сложившейся жилой застройки и в зоне нового строительства. Ближайшая станция метро — «Гражданский проспект». На расстоянии 1,5 км есть выезд на Кольцевую автодорогу.

Компания «Старт Калининский» получила пято от Смольного в 2014 году. Она планировала разместить здесь гипермаркет, совмещенный с центром дополнитель-

ного образования детей (от нового инвестора делать его не потребуют — в выданном градплане про образовательный центр нет ни слова). Аналогичные «миксты» должны были появиться по всему городу: на пересечении улицы Передовиков с проспектом Энтузиастов, улицы Партизана Германа с Дудергофским каналом и Богатырского проспекта с Яхтенной улицей. Правда, ни один проект реализован не был. Права на несколько участков застройщик продал компании «Доринда» — под гипермаркет «О'Кей».

Торги по участку на улице Руставели пройдут 26 февраля.



хроника

Земля за горизонтами

К продаже готовятся 7,16 га под жилищное строительство в Буграх (Ленинградская область) на территории бывшего совхоза «Ручьи», недалеко от строящегося комплекса «Новые горизонты» компании ЦДС. По данным продавца, на пятне можно построить 64 400 кв.м жилья и 5800 кв.м коммерческих площадей. Разрешенная высота — 48 м.

«Вся градостроительная документация для участка утверждена, есть градплан, проект планировки территории, подготовлен эскизный проект застройки», — говорят в Российском аукционном доме (продавец). Начальная цена лота — 597 млн рублей (или 9270 рублей на метр возводимых улучшений). Дата торгов пока не назначена.

Терминал уплыл на сторону

На аукционе продан автомобильный терминал в порту Зарубино на побережье Японского моря. Торги прошли по поручению собственника, ОАО «Рейл-ТрансАвто» (совместное предприятие ОАО «Российские железные дороги» и ООО «ТрансГрупп АС»).

В аукционе участвовали два претендента. Победитель, имя которого не раскрывается, приобрел лот за 183 млн рублей (начальная цена — 180 млн).

Терминал занимает участок 3,5 га в морском порту Зарубино в бухте Троица залива Посыет. Порт находится в 210 км от Владивостока, на стыке границ России, Китая и Северной Кореи. Бухта Троица, в которой расположен объект «РейлТрансАвто», не замерзает круглый год. Терминал рассчитан на хранение 1750 автомобилей, есть дополнительная площадка на 1000 машин. К нему подведена железнодорожная ветка из двух путей вместимостью 18 вагонов-автомобилевозов (180 автомобилей).

«Зарубино» — один из пяти терминалов «РейлТрансАвто». Еще четыре находятся в Подмосковье, Краснодарском крае, Новосибирске и Екатеринбурге. Продавать их компания не планирует.

Лот на выгу

На продажу выставлен двусторонний видеомонитор в 12 км от МКАД. Это действующий рекламный бизнес, рассказывают в Российском аукционном доме, расположенный на одной из самых оживленных трасс Московской области — Новорижском шоссе, рядом с деревней Бузланово. Чистая прибыль от прокрутки рекламы на нем в 2015 году составила около 13 млн рублей. В среднем примерно 10 000 прокруток 10-секундного ролика стоят 150 000 в месяц, говорят в РАД.

«Видеомонитор — новый медийный канал, совмещающий элементы динамической и статичной рекламы. В пул основных рекламодателей входят производственные предприятия, финансовые учреждения, строительные компании, автомобильные дилеры, коттеджные поселки, рестораторы», — комментирует Вадим Пирושин, руководитель дирекции продаж РАД.

Аукцион пройдет 29 февраля по поручению ООО «ВИДЕО-МОНИТОР». Начальная цена — 25 млн рублей.

Евгения ИВАНОВА

prime location

Наталья АНДРОПОВА

Бизнес-коктейль «Анапа»

К весне Российский аукционный дом выставил на продажу сразу три действующих курортных предприятия в Анапе — две гостиницы и базу отдыха. Открытый английский аукцион назначен на 26 февраля.

ПЕРВЫЙ ЛОТ — база отдыха «Кассандра». Она расположена в станице Благовещенская, 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 были заново отремонтированы. База отдыха обеспечена всеми инженерными коммуникациями.

Бугазская песчаная коса — это узкий перешеек шириной 100 м и протяженностью 13 км между Черным морем и Бугазским лиманом в 35 км от города-курорта Анапы. Место хорошо подходит для занятия кайт-серфингом. В течение всего курортного сезона (пять месяцев в году) здесь работают кайт-школы для любителей модного вида спорта. Здесь также практикуются дайвинг, полеты с парашютами, катание на яхтах и гидроциклах. В то же время основная туристическая инфраструктура Благовещенской ориентирована на спокойный семейный отдых.

«Кассандра» построена на первой морской линии, имеет собственный песчаный пляж. Рядом есть еще два пансионата, дюны, виноградники. Преимуществом места считается отсутствие в станице морского порта. Пейзаж остается первозданным, а море — чистым, можно увидеть дельфинов.

Начальная цена «Кассандры» — 126 135 000 рублей. Шаг на повышение — 6 306 750 рублей.

В тот же день будут выставлены на торги площади в гостинице «Якорь» в Анапе (ул. Новороссийская, 148-а). Лот включает в себя помещения второго, третьего и пятого этажей в пятиэтажном административном здании, а также магазин, подвал под ним и три этажа (первый, второй и пятый) пристройки. Общая площадь всего недвижимого имущества — чуть более 1000 «квадратов».

Главным преимуществом этого актива называют его местоположение. Гостиница стоит в самом центре Анапы, рядом с городским пляжем, морским вокзалом и автовокзалом. Ближайшее окружение — жилая малоэтажная застройка с разнообразной коммерческой инфраструктурой: магазинами, аптеками, кафе. Имущество

оценено в 48 055 000 рублей. Шаг аукциона — 2 402 750 рублей.

Третий лот — 1/2 доля в собственности на шестиэтажный (включая мансарду) жилой дом, оборудованный под гостиницу «Капитан». Площадь здания — более 2500 кв.м, участка под ним — 1067 кв.м. Точный адрес объекта: Анапа, ул. Дружбы, 5.

Гостиница расположена в курортной зоне Анапы, в 5–7 минутах ходьбы от моря (200 м от пляжа Джемете). Рядом находятся аквапарк «Тики-Так», парк аттракционов, рынок, дельфинарий, салоны сотовых операторов, продуктовые магазины, кафе. В гостинице 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. Территория гостиницы замощена и огорожена. Есть все инженерные коммуникации и асфальтированный подъезд. Стартовая цена — 43 455 239 рублей, шаг на повышение — 2 172 762 рубля.

Заявки на участие в аукционах можно подать до 24 февраля.

По данным портала Travel.ru, Анапа по итогам прошлого года стала вторым курортом (после Сочи) по популярности у соотечественников. Средняя стоимость проживания в отелях составляет 2750 рублей в сутки (цены в частном секторе в несколько раз ниже). В рейтинге городов, популярных у самостоятельных путешественников, Анапа заняла девятое место.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Магазины для нефтяников

К продаже готовится один из первых торгово-развлекательных центров Тобольска «РИО». Заявленная стартовая цена комплекса — 260 млн рублей.

ТРЦ «РИО» расположен по адресу: ул. Зона ВУЗов, 4. Площадь трехэтажного комплекса (третий этаж — технический) — чуть более 16 000 кв.м. Здание оформлено в собственность, участок под ним площадью 1,1 га предоставлен в аренду на 49 лет. Арендаторская площадь — 12 861 кв.м. Комплекс введен в эксплуатацию в 2012 году. Он стал одним из первых качественных торговых объектов в городе, привлекших федеральные торговые сети. В числе арендаторов — «Центр Обувь», гипермаркет электроники DNS, продуктовый супермаркет-дискаунтер «Светофор», Zolla, «Норд», «Евросеть», «Связной» и пр. Свои точки здесь держат представители «большой тройки» операторов: «Мега-

фон», МТС и «Билайн». В ТРК работает единственный в Тобольске современный пятизальный 3D-кинотеатр «КиноРИО». Есть парковка на 900 машин.

На прилегающем участке размером 1 га был запланирован спортивно-концертный комплекс. Работы на площадке начались, но на уровне свайного поля проект заморозили.

По данным 2015 года, население Тобольска составляет 98 162 человека. Город находится в 250 км от Тюмени и является крупнейшим промышленным центром страны в области переработки сжиженных углеводородных газов, производства поли- и мономеров. В Тобольске зарегистрирована компания «Сибур Холдинг». Градообразующее предприятие —



Тобольский нефтехимический комбинат. «Городская администрация активно развивает туристическое направление, число гостей с каждым годом растет, поэтому все коммерческие объекты даже в условиях кризиса приносят стабильный доход. Кроме того, в рамках развития проекта «ЗапСибНефтехим» в 2016–2018 годах в город из других регионов должны приехать около 15 000 работников», — говорит Дмитрий Сусликов, руководитель Тюменского филиала РАД.

анонс

Евгения ИВАНОВА

РЖД торгует «Здоровьем»

Российский аукционный дом объявил торги по санаториям и базам отдыха Российских железных дорог. Все комплексы действующие.

НА 7 АПРЕЛЯ назначен аукцион по недвижимости санатория-профилактория «Сосновый Бор» в Кировской области. Объект входит в состав компании «РЖД-Здоровье», за которой закреплены 19 санаториев по всей стране.

«Сосновый Бор» расположен в 45 км от города Кирова, на берегу реки Ивкинки. Вместает 220 человек. В распоряжении туристов есть одно- и двухместные номера. К услугам гостей — бассейн для взрослых и детей, сауна, спортивный и тренажерный залы, открытые

площадки для игры в волейбол и мини-футбол, теннисный корт, беседки для пикников, библиотека, детская игровая комната, киноконцертный зал, магазин, автостоянка и пр. Пляж на реке благоустроен и оборудован лежачками. Санаторий действует круглый год, актуальные цены на размещение — от 1595 рублей (эконом-вариант) до 4035 (за «полулюкс»). Открыто бронирование на летний сезон.

Имущество санатория предлагают двумя лотами: автостоянка с участком — за 1,1 млн

рублей, один из корпусов и участок под ним площадью около 3000 кв.м — за 26 млн рублей.

В тот же день с молотка должны уйти объекты детского лагеря «Буревестник» в Ступинском районе Московской области. Имущественный комплекс состоит из 30 зданий и сооружений: служебный, жилой и спальные корпуса, склады, инженерные объекты и пр. Площадь участка — 54 800 кв.м. Торги пройдут по голландской системе, на понижение. Начальная цена — 49,9 млн рублей. Минимальная сумма продажи — 39,9 млн.

Торги объявлены по поручению собственника, Российских железных дорог. По итогам прошлого года РАД продал 39 объектов монополиста на общую сумму 492 млн рублей.

анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Вид с гарантией

В Петербурге продадут участок под строительство жилого дома на Октябрьской набережной. Пятно реализуется в рамках банкротства его собственника — ООО «Мозель».

РОССИЙСКИЙ аукционный дом объявил торги за площадку 12892 кв.м в Невском районе Петербурга, на ул. Крыленко, 1а, лит. М. На ней стоят несколько нежилых зданий, которые можно снести. Пятно предназначено для строительства жилого дома ориентировочной площадью квартир около 23 000 кв.м. Макси-

мальная высота для этой территории — 75 метров.

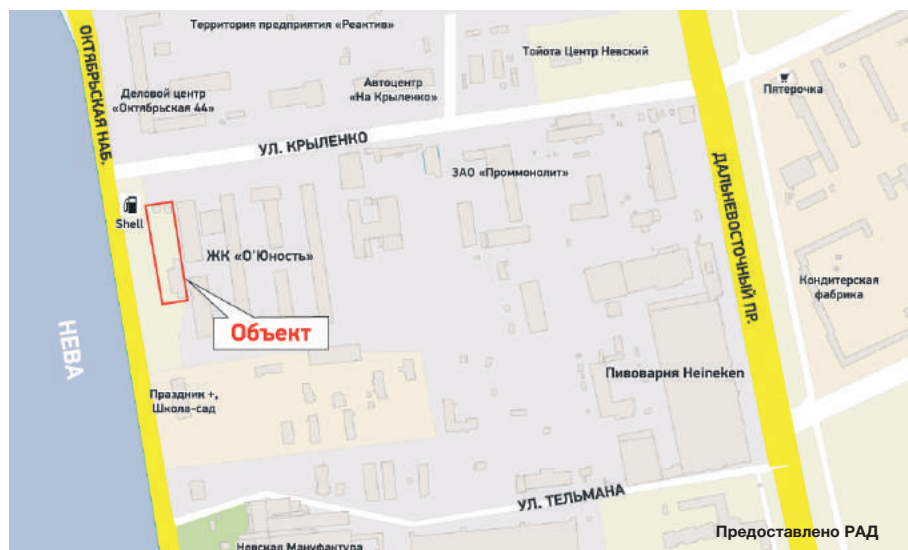
Объект только по паспорту отнесен к улице Крыленко, на самом деле он располагается на первой линии Октябрьской набережной, между Невой и строящимся ЖК «Светлый мир «О'Юность...» от компании «Севен Санс Девелопмент», через

дорогу от делового центра «Октябрьская 44».

«Территория между улицами Крыленко и Тельмана, Дальневосточным проспектом и Октябрьской набережной долгое время использовалась как промышленная зона. Сейчас ее активно осваивают крупнейшие городские застройщики. Например, на Октябрьской набережной недалеко от нашего участка «Группа ЛСР» недавно начала возводить масштабный жилой квартал «Цивилизация», у компании «БФА-Девелопмент» есть проект «Идеальный город», активно идет строительство вдоль Дальневосточного проспекта», — комментируют специалисты РАД.

Важнейшее преимущество этого участка — выход на набережную. То есть квартиры в доме будут видовыми, уточняют в РАД, а возвести еще что-нибудь перед этим зданием нельзя. В общем, покупателям квартир в будущей новостройке не грозит участь дольщиков ЖК «Светлый мир «О'Юность...». Им предлагали жилье как видовое, не предупредив о возможной застройке пустующего пятна.

Начальная стоимость лота — 450 млн рублей, шаг аукциона — 22,5 млн. Размер задатка — 45 млн рублей. Торги назначены на 3 марта. Заявки от потенциальных покупателей принимают до 1 марта.



приватизация

Масло для патриотов

На этой неделе пройдут торги за 100% акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод ВГМХА им. Н.В. Верещагина» (выпускает «Вологодское масло»). Организаторы рассчитывают на участие отечественных инвесторов.

НАЧАЛЬНАЯ цена актива — 1,08 млрд рублей.

Аукцион назначен на 17 февраля, прием заявок уже завершен. Завод им. Н.В. Верещагина — производитель сливочного масла в Вологодской области. Его самый известный бренд — «Вологодское масло». Эта марка, согласно отчету об оценке, стоит около 500 млн рублей. Масло продают во всех крупнейших торговых сетях страны: «Метро», «Ашане», «Седьмом континенте», «Перекрестке», «Реале», «Мосмарте» и др. Помимо этого предприятие выпускает цельномолочную продукцию, молоко и пр.

Заявки на участие в аукционе поступили только от отечественных профильных сельхозпредприятий, уточняют в Российском аукционном доме, который организует продажу по поручению Росимущества. Число претендентов и их названия не разглашаются. «Торги привлекли внимание многих сельхозпроизводителей. Это важно не только для предприятия, но и для отрасли в целом. В рамках импортозамещения российские инвесторы готовы модернизировать и наращивать существующие мощности, обеспечивая развитие и усиление бренда «Вологодское масло», а также сопутствующих направлений деятельности, которые поддержи-

вает завод (например, учебного)», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

Напомним, что торги за пакет акций завода, принадлежащих Федерации, должны были пройти еще в апреле прошлого года. Но уже после публикации информационного сообщения местные власти пролоббировали отмену аукциона, рассчитывая, что предприятие перейдет в собственность региона. Губернатор Вологодской области Олег Кувшинников тогда утверждал, что потенциальные покупатели — иностранные инвесторы, которым не стоит доверять такое ценное производство.

регионы

Скачки для инвесторов

Арбитражный управляющий выставил на торги недвижимость ООО «Октябрьское» в Омской области. В списке объектов — земля под ипподром.

АУКЦИОН пройдет 18 марта на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Заявки на участие принимают до 17 марта. На продажу выставлены шесть лотов общей стоимостью 5,2 млн рублей: две скважины, здание конноспортивной школы на Коммунальной улице в селе Октябрьском Горьковского района, спортзал на улице Ленина и два участка на Лесной ул., 16, предназначенные для размещения ипподрома.

Эти объекты — активы гостинично-оздоровительного комплекса «Альпий-

ская деревня» (раньше он назывался «Олимпийская деревня»), при котором была запланирована собственная конноспортивная школа. Комплекс расположен в 60 км от Омска и в 3 км от реки Иртыш. Его имущество распродадут уже несколько лет. Реализованы гостиничные здания площадью около 1000 кв.м, лыжероллерная трасса, банный корпус, другие постройки и движимое имущество. Вся инфраструктура отдыха после смены владельца продолжает функционировать.

Неприятности у ООО «Октябрьское» начались после того, как с поста директо-

ра компании ушел президент Федерации лыжного спорта Александр Козловский. В 2011-м была запущена процедура банкротства, а в апреле 2014-го Арбитражный суд Омской области объявил ООО несостоятельным.

Общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр на конец 2011-го, превышала 174 млн рублей. Один из крупнейших кредиторов — банк «Траст», на долю которого приходится почти 35 млн рублей долга. Также компания задолжала московскому ООО «Группа Грин Рэй», местному ИП Капустьян и др.

хроника

Банкрот с капиталом

Российский аукционный дом назначил торги в рамках процедуры банкротства ООО «Невский Луч-1». На аукцион 26 февраля отдельными лотами выставлены шесть офисных помещений в бизнес-центре класса В+ «Гранд Капитал» на ул. Матроса Железняка, 57, лит. А (Петербург). Они находятся на втором, третьем и четвертом этажах 22-этажного комплекса. Объекты имеют свободную планировку и продаются без отделки, высота потолков — три метра. Размеры помещений — от 262 до 713 кв.м. Начальные цены — от 17,1 млн до 46 млн рублей. Здесь можно организовать клиентский офис, развивающий центр или творческую студию (фото, дизайн, танца и пр.), полагают в РАД.

Иногда они возвращаются



После шестилетней паузы отель на берегу Дона вновь откроется под брендом Radisson.

Гостиница «Танаис» в Ростове-на-Дону откроется до конца года, управлять ею будет Radisson. Четырехзвездочный отель на 81 номер с рестораном принадлежит «Группе Агроком». Она приобрела его в конце 2014 года на торгах Российского аукционного дома. Сейчас на объекте идут строительные работы.

Отель работал под именем Radisson SAS Don Hotel с 2008-го по 2010-й, но потом закрылся и несколько лет из-за конфликта владельцев пустовал. По данным администрации города, общий объем инвестиций компании в восстановление объекта составит 200 млн рублей.

РЖД оставят без офиса

Российский аукционный дом по поручению Российских железных дорог объявил торги по офисным помещениям в составе МФК «Континент» на Звездной улице на юге Петербурга. Покупателям предлагают 1181 кв.м на третьем этаже комплекса. Торги пройдут 31 марта. Стартовая цена — 77,4 млн рублей. Шаг аукциона — 1,5 млн.

Общая площадь «Континента» превышает 100 000 кв.м. Площадь офисного блока в его составе — 21 250 кв.м. Бизнес-центр относится к категории В. В числе арендаторов торговой части — финский гипермаркет Prisma, центр товаров для активного спорта и отдыха «АктивСпорт», магазины «Буквоед», «Компьютерный мир», «Рив Гош» и пр.

Игра на деньги

Торги по зданию развлекательного комплекса Maza Park на улице Хошимина (Петербург) пройдут 27 апреля. На продажу выставлены 100% уставного капитала ООО «БАСК», которому принадлежит здание площадью почти 13 000 кв.м. Участок под ним размером 6730 кв.м оформлен в долгосрочную аренду. Объект целиком сдан в аренду ООО «Маза Парк» (структура, аффилированной с девелопером). Срок договора — 15 лет, арендная ставка — 10 млн рублей в месяц без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Договор предусматривает ежегодную индексацию в размере 3%. В Maza Park работают площадки с боулингом, бильярдом и дартсом, роллердром, автодром, тир, 5D-кинотеатр, три ночных клуба, пять баров, кафе и пр. Начальная цена предприятия — 850 млн рублей.

Лишние шпалы

Имущество Зеленодольского шпалопродиточного завода (Татарстан) выставлено на аукцион. Инвесторам предлагают недвижимость предприятия и его оборудование: 56 строений и сооружений, а также 44 единицы движимого имущества. Предприятие располагается в городе Зеленодольске, недалеко от Казани, рядом с железнодорожной станцией Зеленый Дол. Точный адрес: ул. Футбольная, 8. Аукцион назначен на 30 марта.

Завод входит в состав дочернего общества Российских железных дорог ОАО «ТрансВудСервис», производителя деревянных пропитанных шпал для нужд железнодорожного строительства.

Напомним, что в 2013 году на торгах РАД было продано имущество Аурского шпалопродиточного завода в Еврейской автономной области. Сумма сделки составила 44,9 млн руб.

ИТОГИ

Евгения ИВАНОВА

Аукционы вне кризиса

В 2015 году Российский аукционный дом провел более 4500 сделок на общую сумму около 21,4 млрд руб. По сравнению с 2014-м число реализованных объектов выросло на 13%. В новом году несмотря на кризис компания рассчитывает увеличить не только объемы продаж, но и среднюю стоимость лотов.

ЗА ГОД на классической площадке реализовано почти 900 объектов на общую сумму 13,6 млрд рублей, на интернет-аукционах — свыше 3800 лотов стоимостью 7,8 млрд. По сравнению с прошлым годом в структуре продаж сократилось число сделок, связанных со Сбербанком, зато стало больше имущества частных собственников. Важнейшими достижениями года в РАД называют возобновление сотрудничества с Министерством обороны, расширение линейки объектов Росимущества и включение в федеральный список операторов электронных торгов по приватизации.

ТОРГОВЛЯ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ

Общая сумма сделок РАД по федеральному имуществу (объектам Росимущества, Минобороны, Минкульты, Московской области и пр.) в 2015 году — 7,6 млрд рублей.

Из них более чем 5,3 млрд выручены на торгах, проведенных по поручению Росимущества. Крупнейшие: реализация 100% акций Мурманского морского рыбного порта (1 млрд рублей, коэффициент превышения стартовой цены — 1,4), 100% акций компании «Авиатехснаб» (986 млн рублей) и 25,5% акций Мурманского морского пароходства (660 млн рублей). Продажа пакетов акций компаний, принадлежащих правительству, продолжится и в этом году. Сейчас в работе находятся 60 лотов, уже объявлены 40 аукционов. Плюс к этому РАД предстоит провести торги по 81 объекту недвижимости из прогнозного плана приватизации на 2014–2016 гг. Росимущество впервые доверило недвижимость частному продавцу, говорит генеральный директор РАД Андрей Степаненко, договор с ведомством подписан осенью.

Под конец года электронная площадка РАД lot-online.ru вошла в число шести площадок, аккредитованных правительством для проведения торгов по приватизации госимущества. Правда, конкретных сделок на ней пока нет, запуск этого направления — задача 2016-го.

Также в конце прошлого года компания заключила новый договор о проведении аукционов по высвобождаемому движимому имуществу Министерства обороны на пять лет. По предварительной оценке, сумма сделок может составить 10–15 млрд рублей (около 3 млрд в год). Продавать предстоит бывшую военную технику, автомобили и оборудование, приведенное в состояние металлолома, а также списанное обмундирование. Это второй по счету договор, заключенный Минобороны и РАД. Первый закончился в декабре 2014 года, его результаты — 393 проведенных аукциона и 1,12 млрд рублей.

В прошлом году компания начала работать с недвижимостью, земельными и промышленными активами и долями в уставных капиталах компаний холдинга «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»). За три года предстоит реализовать 2000 лотов. Первые продали уже в 2015-м, общая сумма заключенных сделок — почти 600 млн рублей. В частности, с молотка

ушла часть территории бывшего артиллерийского завода в одном из спальных районов Петербурга, которую компания «КВС» приобрела для жилищного строительства.

Важный для компании клиент — правительство Московской области. В течение года РАД проводил торги по сдаче в аренду участков в Подмоскowie. Аукционы по небольшим площадкам под строительство объектов дорожного сервиса (АЗС, АГЗС, магазинов, ресторанов, гостиниц для дальнотойщиков и пр.), под ИЖС и сельскохозяйственное показали рекордные результаты, рассказывает Андрей Степаненко. Цена отдельных лотов выросла в 30 раз. Общая сумма продажи 206 пятен — 219,7 млн рублей, на 40% больше стартовой. Под конец года состоялись торги по сдаче в аренду участков под дачное строительство в Чеховском районе Московской области. С молотка ушли 86 наделов общей площадью 11,9 га (общая сумма по итогам аукционов — 5,3 млн рублей). Помимо земли в Подмоскowie РАД доверили и недвижимость, принадлежащую области в Москве. Так, за офисное здание площадью 617,2 кв. м в центре столицы на Садовой-Триумфальной улице удалось выручить 121,9 млн рублей.

Существенную долю госактивов, которыми занимается РАД, составляет имущество госкомпаний и корпораций: Российских железных дорог, Газпрома, Росатома, Росгеологии, Россетей, ФСК ЕЭС и др. В 2015 году список пополнило ОАО «Роскартография», первые объекты которого (в Петербурге и Омске) уже реализованы.

Крупнейшей сделкой по этому направлению стала продажа по поручению РЖД виллы у Черного моря. Здание площадью 1200 кв.м с участком в 2700 кв.м ушло за 186 млн рублей (коэффициент превышения — 1,3). Также по поручению дочерней структуры ОАО «РЖД» за 183 млн рублей был продан автомобильный терминал «Зарубино» в Приморском крае. Другие примеры — реализация офисного здания одной из структур Россетей в Петербурге за 115 млн, имущественного комплекса ОАО «Иркутскгеофизика» в Иркутске за 133,2 млн и пр.

ЧАСТНАЯ ДОЛЯ

В 2015 году общий объем сделок РАД в интересах частного бизнеса составил 3,4 млрд рублей. Почти две трети суммы обеспечила продажа за 2,3 млрд рублей 100% долей ООО «Файв стар», которому принадлежат права на недостроенную гостиницу в центре Петербурга. Летом компания реализовала участок под жилищное строительство территории бывшего предприятия «Самсон» на юге Петербурга (сумма сделки не разглашается).

Отдельно в статистике РАД проходят сделки с непрофильным имуществом банков. В прошлом году это были объекты Сбербанка России, Банка «Санкт-Петербург», «Россельхозбанка», «ЮниКредит банка», Уралсиба и др. Наибольший объем сделок пришелся на активы Сбербанка, в интересах которого про-

даны 315 объектов на общую сумму 2,5 млрд рублей. В большинстве своем это помещения бывших сберкасс, освобожденные в ходе реформирования офисной сети банка. Помещения разбросаны по всем городам России, они продавались на всех шести площадках аукционного дома.

ПРОБЛЕМЫ КАК БИЗНЕС

Значительная часть работы РАД традиционно приходится на активы банкротов и компаний в стадии банкротства. Такие объекты выставляются как на lot-online.ru (в этих случаях РАД выступает в роли оператора), так и на иных площадках (тогда РАД привлекается как организатор).

В 2015 году на lot-online.ru продано более 3600 лотов из имущества банкротов на общую сумму более 5,4 млрд рублей. Пример работы в качестве организатора — продажа торгового помещения ОАО «Фабрика производства платков» на юго-западе Москвы, которую удалось реализовать за 157,3 млн. Еще одна сделка состоялась в рамках банкротства Первой проектной компании, аффилированной с обанкротившейся несколько лет назад фирмой «Строймонтаж». С молотка ушли восемь квартир в жилом комплексе «Новая Династия» в районе метро «Звездная» (Петербург) — за 71,3 млн рублей.

Относительно новое направление — работа с правами требований по кредитам. Реализацией долговых обязательств РАД занимается по поручению Северо-Западного банка Сбербанка России. Торги проходят и в аукционном зале, и на электронной площадке. В 2015 году были проданы права требования к 14 должникам на общую сумму более 1,8 млрд рублей. Одна из крупнейших сделок — реализация обязательств по кредиту Сбербанка России, выданному ООО «ПК ЗСИ» (правопреемник ООО «Завод «Эльбор»). Победитель аукциона приобрел лот за 210 млн рублей. Крупнейшая региональная сделка заключена с правами требования ПАО «Сбербанк России» к ООО «Кубанские вина» и ЗАО «Приморское». Ее сумма — 206 млн рублей.

ПАТРИОТИЧНЫЕ ПЛАНЫ

В 2016 году основные усилия РАД будут связаны с госактивами и имуществом госкомпаний. «Мы продолжим работать с пакетами акций и проведем первые торги по недвижимости Росимущества, регулярно будем организовывать аукционы по объектам Московской области. Предстоит запустить и наладить процессы электронной приватизации. Включение нашей площадки в список уполномоченных на продажу само по себе не дает нам никаких активов, нужно продвигать эту идею на рынок и искать партнеров, — рассказывает г-н Степаненко. — Будет набирать обороты взаимодействие с госкомпаниями по продаже их непрофильных активов». РАД планирует объявить, как минимум, несколько сотен торгов по объектам «Гарнизона», подготовка к которым началась еще в 2015-м, и продолжить реализацию движимого имущества Минобороны.

ТОП-5 крупнейших сделок по итогам 2015 года

Здание в центре Петербурга

В начале 2015 года «дочка» южнокорейского холдинга Lotte Group выкупила 100% долей в уставном капитале петербургского ООО «Файв стар», которое занимается реконструкцией под апартаменты дома Якунчиковой, выходящего на Исаакиевскую площадь. Сумма сделки — 2,3 млрд рублей. Общие инвестиции в проект оцениваются в \$20 млн.



Мурманский морской рыбный порт

Торги за 100% акций ОАО «Мурманский морской рыбный порт» (ММРП) прошли 14 декабря. Основным бизнесом предприятия — оказание портовых услуг, перевалка грузов, в том числе рыбы.



В аукционе участвовали четыре претендента, сделавших 63 шага на повышение, в итоге цена продажи превысила стартовую на 44%. Победитель торгов — ООО «Купец» — приобрел лот за 1026831000 рублей (его начальная стоимость составляла 711831000 руб.). Компания является крупным игроком рыбной отрасли, много лет работает на территории ММРП и собирается поднять рыбное направление порта, а также развивать другие: нефтяное и угольное, говорят в РАД.

Компания «Авиатехснаб»

В июне состоялись торги по продаже 100% пакета акций ОАО «МТС ГА «Авиатехснаб».

Основной актив компании — два участка общей площадью 3,5 га на улице Викторенко рядом с высотным комплексом «Триумф-палас» в районе станции метро «Аэропорт» на севере Москвы. Здесь можно построить порядка 80000 кв.м жилья. Победитель торгов — ООО «Комплексное развитие» — приобрел лот за 986001000 рублей.

Мурманское морское пароходство

В июле на аукционе были проданы 25,5% акций Мурманского морского пароходства. Сумма сделки — 660 млн рублей. Покупатель — физлицо.

ОАО «Мурманское морское пароходство» занимается морскими перевозками грузов и пассажиров.

Участок на проспекте Маршала Блюхера

В декабре РАД провел торги по поручению ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод», входящего в холдинг АО «Гарнизон». Около 10,3 га под жилую и общественно-деловую застройку на пр. Маршала Блюхера, 12 в Петербурге приобрела компания «КВС-Юг». Сумма сделки — 512 млн рублей. Собственник в условиях торгов прописал возможность оплаты участка в рассрочку — на год по ключевой ставке ЦБ.

На этой площадке можно построить около 85000 кв.м недвижимости, в том числе примерно 40000 кв.м жилья.

