

# ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

## ПоГУдели на МIPIM



РГУД вернулась с юбилейной 25-й выставки МIPIM в Каннах. Делегация Гильдии в этом году стала самой многочисленной из общероссийского десанта. В рамках деловой программы РГУД на МIPIM прошли около 20 мероприятий. В составе делегации — 224 человека из 116 компаний — членов Гильдии из Москвы, Петербурга и десяти российских регионов (стр. 2).

### интервью



### Андрей ТУПИЦЫН: «Российский аэрополис по площади будет равен Мурманску»

Недавно в ряды Российской гильдии управляющих и девелоперов вошло ЗАО «Домодедово Нон-Авиэйшн сейлз». Компания развивает территорию вокруг аэропорта Домодедово в новом для России формате аэрополиса (стр. 7).

### Учебная программа

## CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

I КУРС

24/27 АПРЕЛЯ  
Санкт-Петербург

ARE

IREM

CERTIFIED  
PROPERTY  
MANAGERwww.PROEstate.ru  
+7 (495) 658 09 37  
+7 (812) 640 60 70PROESTATE  
EVENTSГильдия  
управляющих  
и девелоперов

РЕКЛАМА

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



### инвестиции

## Россия на испытательном сроке



Традиционное заседание Investors Club, которое каждый год проводит на МIPIM

Российская гильдия управляющих и девелоперов, на этот раз было посвящено весьма болезненной из-за политических и экономических потрясений теме иностранных инвестиций. Все оказалось не так плохо, как можно было себе представить (стр. 3).

### развитие территорий

## Узлы роста

Формирование транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) — один из последних трендов московского рынка недвижимости. Новые возможности для инвесторов обсуждали в Каннах на специальном «круглом столе» в рамках МIPIM (стр. 3).

### инвестиции

## Прибыльное хранение

Компания KR Properties намерена за пять лет построить в Москве и Петербурге 25 терминалов «Сити-Бокс». У слаборазвитого в России формата складов индивидуального хранения (self-storage) хорошие перспективы, уверены в фирме (стр. 4).

### стройбаза

## Новостройки двух столиц



В мартовском номере мы публикуем данные об объектах коммерческой недвижимости, строительство которых началось в 2014 году. Рассчитываем, что эта информация пригодится

участникам рынка в поиске партнеров, подрядчиков, управляющих компаний и пр. (стр. 4).

### контакты и контракты

## Одинцовский эксклюзив

Компания Cushman & Wakefield стала эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду торгово-развлекательного центра в Одинцово. Проект планируют запустить в третьем квартале 2015 года (стр. 5).

### опрос

## Заложники неопределенности

Из-за скачков валютных курсов граждане стали активнее покупать квартиры. Однако макроэкономические неурядицы (стагнация в экономике, снижение индексов фондового рынка, санкции Запада и пр.) могут отпугнуть инвесторов (стр. 6).

### радNEWS

## Сезонное предложение

Российский аукционный дом проводит серию торгов по продаже недвижимости на Черноморском побережье России. Специалисты прогнозируют всплеск инвестиционного интереса к курортным активам. Отдых в рублевой зоне может стать популярным (стр. 13).



## дела корпоративные

## «Зеленые» расчеты

РГУД готовится объявить пятый по счету конкурс Green Awards. В этом году система конкурсных оценок будет основана на стандарте GREEN ZOOM, разработанном Комитетом по энергоэффективности и экологичности РГУД на основе системы LEED v4. «Сегодня экодевелопмент в России входит в практику жизни. География реализованных проектов широка. Однако большинство из них находятся в Москве, где 14 зданий сертифицированы по системе BREEAM, два — по LEED. В Петербурге сертификаты есть у двух зданий, ряд проектов проходят экспертизу. В регионах проектирование зеленых зданий еще только начинается, отдельно можно отметить интерес к этой теме в Екатеринбурге. Все олимпийские объекты имеют аттестаты BREEAM, а в Сколково — LEED. Еще более 50 строящихся зданий заявлены на эти два стандарта, в том числе все спортивные объекты, возводимые к Чемпионату мира по футболу, — рассказывает Евгений Тесля, эксперт Green Awards, директор департамента энергоэффективных и экологических решений и технологий «БЮРО ТЕХНИКИ». — Эта отрасль растет, однако примерно каждый третий девелопер скептически настроен по отношению к экологичному строительству, считая его дорогим или не применимым в России из-за устаревшей системы нормативов». При этом изначально проектируемое с учетом экотехнологий здание либо стоит не больше других, либо дополнительные затраты окупаются быстрее чем за два года. К тому же использование «зеленых» технологий увеличивает капитализацию проектов и повышает их конкурентоспособность.

## Тюмень разложат о полочкам

Тюменское представительство РГУД объявило о планах на текущий год. Одна из главных задач — подготовка полного исследования местного рынка. «Давно назрела необходимость разложить по полочкам всю недвижимость, — рассказывает Наталья Девяткова, полномочный представитель РГУД по Тюменской области. — У нас нет единой аналитики, только разрозненные данные отдельных консалтинговых компаний и агентств недвижимости». В том числе планируется разработать собственную систему анализа рынка жилья. «Необходимо создать формат для годовых и квартальных отчетов по стоимости объектов, концентрации спроса, структуре предложения, выработать единую систему классификации жилых комплексов и пр.», — говорит Александр Щиголь, руководитель направления по работе с жилой недвижимостью Тюменского представительства РГУД.

Также сообщество обещает наладить диалог с властью и заняться привлечением в регион инвестиций, организовать программы обучения и т. п.

## Эксперты по малоэтажке

При Комитете по жилой недвижимости РГУД начал работу Экспертный совет по малоэтажному строительству. Его председателем назначен Дмитрий Данилов, учредитель и управляющий партнер Группы компаний «НДМ». Совет намерен продвигать качественный подход к малоэтажному девелопменту, создать список надежных компаний, проводить тематические мероприятия и выступить с законодательными инициативами, регулирующими этот рынок.

## Переводчик для инвестора

На базе Комитета по иностранным инвестициям и работе с инвесторами РГУД создана Объединенная рабочая группа по сопровождению иностранных инвесторов. Она будет помогать зарубежным компаниям, готовящимся прийти в Россию или уже работающим здесь. «Многие инвесторы одной из основных проблем нашего рынка называют закрытость информации. Мы хотим решить эту задачу, — говорит руководитель проекта Сергей Ореханов, партнер ГК «Портал Групп». — Как бы тривиально это ни звучало, мы создаем службу «одного окна». Наша команда состоит не из чиновников, а из реальных игроков рынка».

«Сегодня, особенно в регионах, на полках лежат десятки проектов, которые непонятны инвесторам, поскольку не проработаны и не презентованы в стандартной для них форме. Города стремятся начать диалог, но не знают, как это делать, и говорят с инвестором на разных языках. Профильный комитет Гильдии мог бы направить эту работу в нужное русло», — комментирует Вера Сецкая, президент компании GVA Sawyer, вице-президент РГУД.

## Тройка гроссмейстеров

РГУД провела второй ежегодный шахматный турнир. Блиц-турнир прошел в девять туров. Первое место занял председатель совета директоров компании «Ризалит» Родион Купер, второе — заместитель генерального директора СК Scandinavia Владимир Пшеничный, третье — директор по развитию и эксплуатации ООО «ТОР» Евгений Радько. Председатель оргкомитета турнира — Александр Ольховский, вице-президент РГУД, управляющий директор и вице-президент ОАО «Банк ВТБ».

## событие

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## ПоГУДели на MIPIM

РГУД вернулась с юбилейной 25-й выставки MIPIM в Каннах. Делегация Гильдии в этом году стала самой многочисленной из общероссийского десанта. В рамках деловой программы РГУД на MIPIM прошло около 20 мероприятий.



Президент РГУД Андрей Степаненко (слева) и вице-президент Павел Гончаров (справа) на стенде Гильдии.

В СОСТАВЕ делегации — 224 человека из 116 компаний — членов Гильдии из Москвы, Петербурга и десяти российских регионов. «Это 15% от всех российских участников», — уточняют организаторы. Стенд Гильдии располагался, как обычно,

ки работ, жизненный цикл объекта и пр. Подробнее новые проекты обсуждались на других встречах, а их презентации были доступны для посетителей на отдельных стендах (как, например, проект развития ТПУ «Ботанический сад» от ГК «Пионер»).



Проекты на территории Новой Москвы заняли отдельную экспозицию.

в первой, основной экспозиционной зоне MIPIM на территории Дворца фестивалей, рядом с центральной аллеей. Соседями по выставочной площадке стали Colliers International, Pramerica real estate investors, NAI Global, DVI Group, Сбербанк, Барселона, Morgan Stanley.

Первым мероприятием деловой программы стал семинар

В тот же день Гильдия провела два мероприятия для правительства Петербурга.

Одним из ключевых «круглых столов» РГУД стала дискуссия о развитии территорий транспортно-пересадочных узлов Москвы (см. материал на стр. 3).

«Гвоздь» деловой программы — традиционное за-



Завтрак с главным архитектором Москвы Сергеем Кузнецовым.

«Инновации в девелопменте». На нем шла речь о новых форматах недвижимости, уже появившихся или только разрабатываемых российскими девелоперами, и передовых технологиях строительства и проектирования. Так, Штеффен Зендлер, представлявший «Drees & Sommer Россия и СНГ», рассказал про систему, которые позволяют внедрять полную автоматизацию в строительстве, просчитывать в одной программе все расходы, будущие денежные потоки, сро-

сание Investor's Club (также см. на стр. 3), посвященное на этот раз злободневной теме иностранных инвестиций в рынок недвижимости в условиях экономической и политической неопределенности.

На завтраке с главным архитектором Москвы Сергеем Кузнецовым предметом обсуждения стали столичный Генплан и градостроительное развитие территорий Новой Москвы. По словам г-на Кузнецова, актуализированный Генплан примет в 2015 году,

в нем будет скорректирована транспортная часть, сделана экономическая привязка и выполнен анализ приоритетов развития. Участники завтрака напомнили чиновнику о сложностях прохождения проектов в Архитектурном совете, однако, по заверениям г-на Кузнецова, работа этого органа уже налажена.

В ходе выставки руководство РГУД провело встречи с региональными делегациями. Президент Гильдии Андрей Степаненко подписал соглашение о сотрудничестве с Корпорацией развития Волгоградской области. На рабочей встрече с правительством Нижегородской области стороны договорились о подписании аналогичного договора в ближайшее время. «Регион

почета, который предусматривает расширенную программу. Это вполне оправданно: отечественный рынок недвижимости с каждым годом крепнет и все больше привлекает зарубежных игроков. Российские регионы и компании в этом году презентовали много проектов в сфере инфраструктуры и транспорта. Традиционно широко был представлен бизнес Москвы, несколько мероприятий провело правительство Московской области, активно участвовал Петербург. Нам на MIPIM удалось наладить контакты с международными профессиональными организациями, мы запланировали совместные проекты, которые, безусловно, будут интересны членам Гильдии», — считает вице-президент РГУД, генеральный директор PROEstate Events Павел Гончаров.

«Программа получилась крайне насыщенной, российские делегации подготовили интересные мероприятия, важ-



Шатер России как страны почета в этом году был особенно масштабным.

не только заинтересован в привлечении инвестиций в преддверии Чемпионата мира по футболу, но и нуждается в профессиональных консультациях по вопросам развития системы ГЧП, арендного жилья, управления социальными объектами», — комментирует зам. губернатора Нижегородской области Наталия Казачкова.

но, что на них присутствовали чиновники, готовые отвечать на острые конкретные вопросы. В связи с последними событиями были опасения, что наши компании и проекты станут обходить стороной. Тем более радостно было видеть высокий интерес к отечественному рынку со стороны иностранцев, — комментирует ис-



Парусная регата для участников делегации.

Кроме того, в Каннах была сформулирована основная тема предстоящего сентябрьского форума PROEstate — инвестиционные центры России.

Чтобы поездка на MIPIM запомнилась не только работой, членам делегации предложили развлечения по интересам: парусную регату, коктейль на яхте и пр.

«По моим ощущениям, в Каннах в этом году было особенно многолюдно. Заметным оказался г-н Кузнецов, участие Турции и России, получивших статус стран

полнительный директор РГУД Елена Бодрова. — Если говорить о заграничных участниках, больше других запомнилась креативная экспозиция Ливерпуля с гоночным болидом, насыщенная деловая программа на стенде Лигона, павильон Большого Парижа с зеркальными потолками. Среди российских выделялся стенд «ВТБ-Арень», украшенный автомобилями «Победа» и «Волга» с надписью «From Russia with love», и экспозиция компании «Дон-Строй», оформленная живыми цветами».



**ИНВЕСТИЦИИ**

Анастасия ЯСИНСКАЯ

# Россия на испытательном сроке

Традиционное заседание Investors Club, которое каждый год проводит на МІРІМ Российская гильдия управляющих и девелоперов, на этот раз было посвящено весьма болезненной из-за политических и экономических потрясений теме иностранных инвестиций. Все оказалось не так плохо, как можно было себе представить.



СПИКЕРЫ демонстрировали сдержанный оптимизм. Правда, инициаторы дискуссии ввели географические рамки, ограничившись обсуждением ситуации на столичном рынке недвижимости, а само заседание происходило на стенде Правительства Москвы. В принципе, это вполне логично. Именно столичный регион, по экспертным оценкам, притягивает до 90% инвестиций. И вполне вероятно, что на фоне последних событий этот перекокс еще усугубится.

Готовность стойко переносить прерывности инвестиционного климата продемонстрировали старший вице-президент Hines в России Ли Тимминс и генеральный директор ImmoFapaz AG Эдуард Зехетнер: иностранные компании, уже пережившие в России несколько кризисов, не станут менять стратегию. Долгосрочные инвестиции в наш рынок окупаются, хотя сейчас вряд ли стоит рассчитывать на премию за риск.

«Новые инвесторы в России — это утопия, — считает генеральный директор PSN group Максим Гасиев. — Те, кто уже работает в стране, здесь останутся. Тем более выйдя из начатых проектов весьма проблематично. Рынок уже испытывает негативные последствия политического и экономического кризиса, но они еще не до конца очевидны. В связи с этим мы взяли паузу на три месяца. Начать стройки продолжаем, о новых думаем. Нужно понять, как будет развиваться ситуация со спросом, с арендными платежами по действующим договорам, как будут меняться ставки долгового финансирования. Не могу сказать, что 36 рублей за доллар — нечто удивительное, учитывая темпы инфляции. Но если доллар взлетит до 40, это будет совершенно иной расклад».

С г-ном Гасиевым согласны и другие игроки: ближайшие несколько месяцев покажут, чего ждать от рынка. А управляющий директор Jones Lang LaSalle в России и СНГ Шарль Будэ опасается, что за время паузы потеряется положительная инерция развития. Партнер инвесткомпания «Платформа» Мишель Паскалис акцентирует внимание на том, что в нынешней ситуации нужно особенно тщательно отбирать объекты. Например, в сфере ритейла стоит отдавать предпочтение новым форматам, позволя-

ющим сократить затраты на реализацию проектов и обеспечить более низкие ставки.

Представители московского правительства говорили о том, что делают власти для преодоления негативных трендов. В частности, на аукционах в этом году планируется реализовать около 150 объектов недвижимости, из них 19 зданий-памятников. Город заключил первое ГЧП-соглашение в сфере здравоохранения. Чиновники активно переходят на электронный документооборот во взаимоотношениях с инвесторами. Президент РГУД, генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко считает, что потенциал первичного рынка по-прежнему велик, но для более активной реализации госимущества необходимы поправки в федеральные законы: «Начальная цена торгов не может равняться рыночной. Но пока это так, а законопроект о 20%-м дисконте еще только обсуждается в Госдуме. Кроме того, при продаже госактивов нужно переходить на смешанные аукционы, чтобы торг мог идти и на повышение, и на понижение».

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ**

Евгения ИВАНОВА

# Узлы роста

Формирование транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) — один из последних трендов московского рынка недвижимости. Новые возможности для инвесторов обсуждали в Каннах на специальном «круглом столе» в рамках МІРІМ.

ВСЕГО на территории Москвы находятся 255 капитальных и плоскостных пересадочных пунктов. «Развитие ТПУ позволит сократить время в пути на 10–15%, разгрузить дорожную сеть и улучшить комфорт для пассажиров. С градостроительной точки зрения очевидно, что нужно развивать территории с хорошей транспортной доступностью», — говорит глава Института Генплана Москвы Карима Нигматулина.

По словам Дениса Власова, начальника мастерской транспортного обслуживания Института Генплана, наиболее перспективными участками для инвестиций являются 54 заявленные станции метрополитена, 31 станция Малого кольца железной дороги (МКЖД) и порядка 50 ТПУ. «МКЖД и прилегающие к ней земли представляют собой так называемый ржавый пояс Москвы. Традиционно по нему проходили грузовые поезда, а вокруг формировались промзоны. Теперь этот контур длиной в 54 км превратится в наземное пассажирское метро, а расположенные на нем ТПУ дадут толчок для развития территорий вокруг них», — поясняет первый заместитель

гендиректора ОАО «МКЖД» Алексей Зотов. По его словам, сейчас разрабатываются проекты планировок территорий вдоль всего кольца — в общей сложности около 1000 га. Инвесторы, интересующиеся такими участками, надеются на упрощенный порядок согласования проектов планировок. По словам г-жи Нигматулиной, документы, возможно, и будут рассматриваться по упрощенной схеме, но готовить их все же необходимо тщательно и без спешки. На «круглом столе» презентовали проект развития ТПУ «Ботанический сад» от компании «Пионер». В состав этого узла помимо жилья, коммерческих объектов и «социалки» войдут транспортный терминал МКЖД, метро, автостанция с перехватывающей парковкой на 675 машин, стоянка такси, наземная плоскостная парковка

на 150 мест и пр. Рядом с этой территорией, по словам Алексея Зотова, в ближайшее время начнется строительство китайского делового парка «Хуа-мин», проект которого был заморожен несколько лет назад.

В ходе дискуссии обсуждались важнейшие проблемы реализации проектов ТПУ: правовое регулирование (часть земель принадлежит частным собственникам, остальные — Федерации и городу), длительные согласования, необходимость снижения затрат на содержание участков, введения гарантий и страхования рисков и пр. Несмотря на эти сложности, новый рынок в целом называют весьма перспективным. «Уверен, что 2014-й станет прорывом в этом направлении, годом активного согласования и строительства ТПУ», — говорит президент компании NAI Весег и вице-президент РГУД Александр Шарапов.

Компания «Эталон-Инвест» (EtalonGroup) презентовала на МІРІМ проект ландшафтного парка, который появится рядом с кварталом «Изумрудные холмы» в подмосковном Красногорске. Парк займет около 30 га и будет разбит на несколько специализированных зон: детский отдых, прогулочная часть, горнолыжный комплекс с велотрассой и катком, велосипедными дорожками. Открыть его компания планирует в 2018 году. Напомним, что «Изумрудные холмы» строятся в 9 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. В состав микрорайона общей площадью около 1 млн кв.м войдут 20 жилых домов, семь детских садов, пять школ, объекты коммерческой инфраструктуры. Стройка началась в 2007-м.

**ХРОНИКА МІРІМ**

**«Пионер» на два фронта**

ГК «Пионер» рассказала о деталях освоения территории Московского зеркального комбината площадью 25,3 га на северо-востоке столицы. На этом участке будут построены транспортно-пересадочный узел «Ботанический сад», жилой, торговые и офисные комплексы, апарт-отель. Под жилой квартал отойдет около 16 га, на которых появятся примерно 200 000 кв.м жилья, школы, детские сады, спортивный комплекс и пр. Мастер-план проекта разработан при участии японского архитектурного бюро Nikken Sekkei и международной компании Knight Frank. Построить комплекс планируется к 2018 году.

**Jensen подписался на миллиарды**

ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент» (Jensen Group) подписало соглашение о сотрудничестве с правительством Петербурга. Договор распространяется на два объекта из портфеля американского фонда: торговый комплекс «Пассаж» на Невском проспекте и территорию завода «Петровский Арсенал» в Сестрорецке.

В соответствии с соглашением инвестор намерен вложить в оба объекта порядка 20 млрд руб.

**Сити на путях**

Правительство Московской области в середине апреля объявит конкурс на выбор инвестора для проекта бизнес-сити в городе Железнодорожный. Концепцию разработала компания «Торговый квартал», рассказал министр инвестиций и инноваций Московской области Денис Буцаев. Ранее говорилось, что проект реализуют на участке между Носовихинским шоссе и железной дорогой, напротив магазина Metro. Здесь построят комплекс площадью около 33 000 кв.м, из которых половину займут офисы, остальное — спортивный центр, кинотеатр, детский развлекательный центр, торговые помещения и объекты общепита. «Торговый квартал», входящий в инвестхолдинг Eastward Capital, представил на выставке новые проекты: торгово-развлекательные комплексы в Красноярске, Калуге, Подмоскovie и Владикавказе.

**Изумрудный ландшафт**

Компания «Эталон-Инвест» (EtalonGroup) презентовала на МІРІМ проект ландшафтного парка, который появится рядом с кварталом «Изумрудные холмы» в подмосковном Красногорске. Парк займет около 30 га и будет разбит на несколько специализированных зон: детский отдых, прогулочная часть, горнолыжный комплекс с велотрассой и катком, велосипедными дорожками. Открыть его компания планирует в 2018 году. Напомним, что «Изумрудные холмы» строятся в 9 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. В состав микрорайона общей площадью около 1 млн кв.м войдут 20 жилых домов, семь детских садов, пять школ, объекты коммерческой инфраструктуры. Стройка началась в 2007-м.

Евгения ИВАНОВА

**Обучающая конференция "УПРАВЛЕНИЕ СКЛАДОМ"**

**17 АПРЕЛЯ Москва**

ОРГАНИЗАТОРЫ: PROESTATE EVENTS, ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ НП «Российская Гильдия Управляющих и Девелоперов»

PROEstate.ru  
+7 (495) 668 09 37  
+7 (812) 640 60 70



## стройбаза

Новостройки  
в двух столиц

В мартовском номере мы публикуем данные об объектах коммерческой недвижимости, строительство которых началось в 2014 году. Рассчитываем, что эта информация пригодится участникам рынка в поиске партнеров, подрядчиков, управляющих компаний и пр.

## КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ МОСКВЫ

АДРЕС	ЗАСТРОЙЩИК	ПОДРОБНОСТИ
<b>Восточный административный округ</b>		
Мкр. Кожухово, проезд 597	«МонАрх-Восток»	Производственно-складской комплекс
Первомайская ул., вл. 12	«Концерн МонАрх»	Здание Измайловского районного суда
<b>Западный административный округ</b>		
Мичуринский пр., вл. 31	ООО «Клиника-М»	Медицинский центр
Пр. Вернадского, вл. 41	Московский региональный союз потребительской кооперации	Бизнес-центр
<b>Северо-Восточный административный округ</b>		
Ленинградский пр., вл. 72, стр. 4	«Сокол Эстейт»	Бизнес-центр площадью около 45 500 кв.м
Староватутинский проезд, вл. 2	ОАО «Концерн МонАрх»	Здание Бабушкинского районного суда
Ул. Образцова, вл. 30, стр. 1	ОАО «Концерн МонАрх»	Здание Бутырского районного суда
<b>Северо-Западный административный округ</b>		
Митинская ул., вл. 29	«Металл-инвест»	Торговый комплекс
Крылатская ул., вл. 40	«Российские железные дороги»	Детский центр развития и творчества «Фублево»
Ул. Героев Панфиловцев, вл. 28	ОАО «Концерн МонАрх»	Здание Тушинского районного суда
<b>Центральный административный округ</b>		
Пл. Крестьянская Застава	ОАО «Концерн МонАрх»	Административное здание
Ул. Плющиха, вл. 57, вл. 57, стр. 1, вл. 59, стр. 1	ГБУ медицинский университет им. И.М. Сеченова	Спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном
2-я Звенигородская ул., вл. 13, стр. 4-10, 13	«ПАНАВТО»	Гостиничный комплекс сети Reval на месте автосалона
Ул. Большая Якиманка, вл. 2-4	«Негоциант»	Многофункциональный торгово-общественный комплекс
Гороховский пер., вл. 12, стр. 5	ЗАО «Финлайн»	Гостиница с подземной автостоянкой
Большой Девятинский пер., вл. 8, стр. 1-9	Посольство США	Административное здание
Таганская ул., вл. 38, стр. 1	Частный предприниматель	Ресторан
2-я Брестская улица, вл. 50/2	ООО «Триумвират I» с.а.р.л.	Офисный многофункциональный комплекс, AFI Development
Стремянный переулочек, вл. 28 (Б. Строченовский пер., д. 10)	Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова	Реконструкция комбината питания с размещением ФОК
Ул. Профсоюзная, вл. 128	ООО «ОДИС»	Гостиница на 300 мест

По данным Мосгосстройнадзора и открытых источников

Подготовила Евгения ИВАНОВА

## инвестиции

Наталья АНДРОПОВА

## Прибыльное хранение

Компания KR Properties намерена за пять лет построить в Москве и Петербурге 25 терминалов «Сити-Бокс». У слабо развитого в России формата складов индивидуального хранения (self-storage) хорошие перспективы, уверены в фирме.

СЕЙЧАС фирма управляет тремя такими складами общей площадью 11 500 кв. м. В ближайшем будущем откроется еще один терминал self-storage на Варшавском шоссе в Москве.

KR Properties рассчитывает довести к 2020 году общую площадь складов под своим управлением до 100 000 кв. м. В этом случае стабилизированный денежный поток от этого направления деятельности достигнет 500 млн руб. в год.

По данным компании, за три года услугами «Сити-Бокс» воспользовались более 3000 клиентов. Для полной сдачи в аренду ячеек нового терминала

в 2013 году хватало шести месяцев.

Сейчас заполняемость складов self-storage в Москве составляет 100%. Это один из наиболее перспективных сегментов российского рынка деловой недвижимости. С 2010 по 2014 г. предложение складов индивидуального хранения выросло на 46%. Однако если на территории США таких объектов 48 500, а в Европе — около 5000, то в России их всего 49, причем большинство сосредоточено в Москве.

По мнению экспертов, окупаемость таких проектов в России составляет 7–9 лет, если терминал строится с нуля, и 5–7 лет,

если переоборудуются старые производственные или складские здания. За счет сдачи в аренду небольших площадей доходность на «квадрат» в таких проектах более высокая, чем для обычных складов. Инвестиции в этот сегмент могут приносить 20–30% годовых.

«Рынок self-storage пока находится на начальном этапе формирования, — считает

Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. — Зона охвата включает Москву и — в меньшей степени — Петербург. Регионы практически не знакомы с этим форматом. В основном распространению таких проектов препятствуют технические требования к их размещению, юридические аспекты и дефицит участков в определенных локациях. Для складов self-storage оптимальны территории вблизи жилых районов, тогда как, например, в Петербурге складские площадки зачастую находятся за чертой города».

## ДОСЬЕ ГИД NEWS

Под управлением ЗАО «KR Properties» находятся бизнес-центры и торговые помещения разной площади и назначения, апарт-таменты, деловой квартал «Красная Роза 1875» и loft-квартал «Даниловская Мануфактура 1867», производственно-складские комплексы «Молодая Гвардия» и «Марьяна Роцца» — всего более 500 000 кв.м, включая нестандартные и сложные объекты.

## технологии

Наталья АНДРОПОВА

## Торговые амбиции

Компания Ruikki заключила контракт на поставку сложных металлических конструкций для торгово-развлекательного центра Good'OK в Самаре. Собственник проекта — девелоперская фирма «Виктор и Ко» — намерен открыть в 2015 году суперрегиональный ТРЦ, который ежемесячно смогут посетить 1,8 млн человек.

В 2013-м ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ Самары торговыми площадями составила 348 кв.м на тысячу человек. По данным компании «Магазин магазинов», по этому показателю город на третьей строчке рейтинга среди российских «миллионников» (без учета Москвы и Петербурга).

Хотя рынок торговой недвижимости уже насыщен, в городе анонсируют новые проекты. В частности, на бывшей территории завода «ВолгаКабель», в непосредственной близости от железнодорожного вокзала, начинается строительство ТРЦ Good'OK. Девелопер приобрел площадку у компании X5 Retail Group N.V., отказавшейся от планов на эту землю.

Параметры нового проекта стали известны в марте 2014 года. Здесь запланирован шестизэтажный МФК общей площадью 245 000 кв.м. Арендпригодная торговая площадь составит 115 000 кв.м. На этих метрах должны открыться примерно 200 мага-

зинов одежды, обуви, парфюмерии и аксессуаров. Также в комплексе предусмотрено место для ресторанов, кафе, многозального кинотеатра, фитнес-зоны, развлечений для детей и взрослых. Прогнозируемая посещаемость ТРЦ значительно превышает обычный для областного центра трафик и возможности самой Самары, население которой составляет около 1,2 млн человек. По-видимому, девелопер рассчитывает на покупателей из области и соседних регионов. Примерно 20 000 кв.м выделены под офисы класса А. Проект дополнен многоуровневым паркингом на 5000 машин.

## ДОСЬЕ ГИД NEWS

Компания Ruikki — производитель стальных и поставщик компонентов, систем и комплексных решений из металла. Штат — около 9000 сотрудников. Дистрибьюторская сеть охватывает почти 30 стран, европейские и развивающиеся рынки, такие как Индия, Китай и Южная Америка. В 2013-м торговый оборот фирмы составил 2,4 млрд евро. Акции компании котируются на Хельсинкской бирже NASDAQ OMX.

Компания «Виктор и Ко», принадлежащая бизнесмену Виктору Суркову, специализируется на коммерческой недвижимости. Она владеет несколькими торговыми и торгово-развлекательными объектами, в том числе на Московском шоссе (главном торговом коридоре Самары), автоцентром, распределительным центром, логистическим комплексом класса А. Этой весной фирма должна открыть для посетителей ТРК «Амбар» площадью около 120 000 кв.м.

Компания Ruikki уже не раз работала с «Виктор и Ко» на разных объектах.

Стальные конструкции для ТРЦ Good'OK будут произведены на собственном заводе Ruikki в г. Обнинске (Калужская обл.). Стоимость контракта составляет около 8 млн евро.

«За последние годы мы получили довольно много заказов на строительство объектов в Самарской области», — комментирует Юсси Туйску, вице-президент и генеральный директор Ruikki в России и СНГ.

PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

8-10 СЕНТЯБРЯ  
Москва  
ЭКСПОЦЕНТР

ОРГАНИЗАТОРЫ:



PROESTATE®  
EVENTS



WWW.PROESTATE.RU

+7 (495) 280 07 31

+7 (812) 640 60 70

РЕКЛАМА



контакты и контракты

Наталья АНДРОПОВА

# Одинцовский эксклюзив

Компания Cushman & Wakefield стала эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду торгово-развлекательного центра в Одинцово. Проект планируют запустить в третьем квартале 2015 года.



Идиллическая панорама подмосковного Одинцово.

В ОДИНЦОВО, расположенном в 24 км к западу от Москвы, с населением 137 000 человек, есть несколько торговых центров. В том числе — «Союзный», пользующийся популярностью из-за близости к железнодорожной станции (большинство трудоспособного населения Одинцово ездит работать в Мо-

скову), «О'Парк», «Курс», «Парнас», «Одинцовский пассаж» и др. Однако ни один из них, по мнению экспертов, не обладает современной концепцией и профессиональным управлением. Кроме того, в городе до сих пор нет ТРК, ориентированного не только на шопинг, но и на семейный досуг.

Проект, в реализации которого участвует Cushman & Wakefield, возобновлен осенью прошлого года на двух участках площадью 3,5 и 1,9 га, расположенных у въезда в Одинцово на Можайском шоссе и ранее принадлежавших ОАО «РТМ». Землю с незавершенным объектом новый инвестор приобрел за 310 млн руб. По оценкам экспертов, завершение ТРК может обойтись в \$700–1000 на каждый метр возводимых улучшений.

Девелопер, компания ООО «ТРЦ Одинцово», предполагает открыть здесь первый в городе современный ТРК общей площадью 70 000 кв.м (арендопригодная — 39 000 кв.м). На двух уровнях будет действовать продуктовый гипермаркет размером 8000 кв.м. Магазин электроники и бытовой техники займет 2000 кв.м, еще 3000 «квадратов» отдадут под кинотеатр. В остальных помещениях разместятся магазины одежды, спортивных и детских товаров, предприятия сервиса, кафе и рестораны.

«Для реализации проекта нам был необходим партнер, которым стала компания Cushman & Wakefield», — сообщил Сергей Кондратьев, представитель ООО «ТРЦ Одинцово». «Наша концепция отражает стиль жизни современной семьи», — отмечает Евгений Осипова, старший директор, отдел торговой недвижимости Cushman & Wakefield. — В ТРК будут предоставлены хорошие возможности для ежедневного шоппинга и отдыха. Объект расположен на той стороне Можайского шоссе, по которой люди возвращаются домой с работы. Это дополнительный плюс для посетителей и гарантия интенсивного трафика.

В зоне охвата ТРК окажется не только город, но и 15 поселений Одинцовского района, население которого составляет 286 000 человек. Если сбудутся планы администрации Московской области и в Одинцово будет построен крупнейший в Подмосковье деловой центр на 40 га, спрос на качественный ритейл здесь будет только расти.

доходное место

Евгения ИВАНОВА

# Логистика до Киева говедет

CPD Group начала строить первую очередь логистического парка класса А «Киевское-22». Ввести ее в эксплуатацию обещают в конце этого года.



CPD GROUP выступает в роли девелопера. Компании JLL (так с начала марта официально называется Jones Lang LaSalle) и Knight Frank назначены ко-эксклюзивными консультантами по сдаче объекта в аренду. Архитектурную концепцию разработала компания Aedas.

Генеральный подрядчик — ПСО-13. Кредитный договор на финансирование строительства подписан с Газпромбанком. «Логистический парк «Киевское-22» — первый складской комплекс на территории Новой Москвы, строительство которого уже одобрено», — говорит Билл Лейн, управляющий директор CPD Group.

Общая площадь терминала составит 114 000 кв.м, он рассчитан как на компании, работающие в столице, так и на региональных игроков. Разрешение на строительство первой очереди площадью 42 000 кв.м CPD Group получила в конце февраля. Сдать ее в эксплуатацию планируется в IV квартале 2014-го. Вторую фазу (еще 72 000 кв.м) девелопер намерен ввести в 2015-м.

Логопарк располагается в 22 км от МКАД и менее чем в 1 км от Киевского шоссе. Такая локация обеспечивает удобный доступ в обоих направлениях Киевского шоссе посредством «клеверной» развязки, поясняют в JLL. Парк находится рядом с Троицком и Апрелевкой, что решает проблему привлечения рабочей силы.

«Киевское шоссе, соединяющее столицу с аэропортом Внуково и вновь присоединенными территориями, очень перспективно для логистических объектов: сейчас общая площадь складов класса А на этой магистрали достигает 850 000 кв.м, ни в одном из них нет вакантных мест. «Киевское-22» — единственный новый терминал класса А на этом направлении и он, безусловно, будет привлекательным для арендаторов», — говорит Петр Зарицкий, директор по России и СНГ, руководитель отдела складских и промышленных помещений JLL.

стройбаза



Многофункциональный комплекс Docklands.

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ ПЕТЕРБУРГА, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В 2014 ГОДУ

АДРЕС	ЗАСТРОЙЩИК	ПОДРОБНОСТИ
11-я Красноармейская ул., 18-20, лит. А	ЗАО «Перуница-центр»	Бизнес-центр
Пр. КИМа, 19, лит. Д, Ж	ООО «Прспект КИМа, 19», ООО «Балтийский Монолит Девелопмент»	Гостинично-офисный комплекс Docklands
Кантемировская ул., уч. 1 (северо-восточнее дома 19, лит. А)	ООО «ИнтерБизнес»	Административное здание
Большой Сампсониевский пр., 60, лит. Щ	ООО «Электромеханика+»	Административно-офисное здание
Елецкая ул., 15, лит. А	ООО «Удельные бани»	Баня и офисные помещения
Кондратьевский пр., 15, корп. 3, лит. Б	ООО «Кондратьевский»	Бизнес-центр
Ул. Ватутина, 17, лит. Д	ООО «Кармин»	Офисное здание
Петро-Славянка, «Ленсоветское», уч. 113	ООО «Логопарк КАД»	Логистический складской комплекс: 1-, 2-й этапы
Ул. Маршала Казакова, уч. 3 (сев.-зап. пересечения с пр. Маршала Жукова)	ООО «Петро Балтика»	Административно-деловой комплекс
Ушково, Тихая ул., 3, лит. А, АК, АП, АР	ООО «Лидер»	Гостиница
Лиговский пр., 266, лит. М	ООО «Машстрой-конструкция»	Бизнес-центр
Заусадная ул., 15, лит. А	ООО «Базис-2»	Производственно-складской комплекс
Приморский пр., уч. 1 (напротив дома 169, лит. А)	ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг»	Гостиница
Парашютная ул., уч. 1 (севернее дома 54, лит. А)	ООО «КФР Ризл Эстейт 1»	Торговый комплекс Kesko — 1-й этап
Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 688	ООО «УК «СтройСоюз»	Складской корпус
Шушары, территория предприятия «Ленсоветское», уч. 356	ЗАО «ТД «ЭТМ»	Торгово-распределительный комплекс — 1-й этап
Дунайский пр., 47, лит. А	Частные лица	Медицинский центр
Боровая ул., 104, лит. Д	ЗАО «Электролуч»	Гостиничный комплекс
Пл. Островского, 2а	ООО «Газпром экспорт»	Реконструкция под административное здание

По данным Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга и открытых источников

Подготовила Евгения ИВАНОВА

ОРГАНИЗАТОР

СООРГАНИЗАТОР

**PROESTATE**  
EVENTS

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

Гильдия управляющих девелоперов  
«Объединение лидеров рынка недвижимости»

## ВЫСТАВКА И ФОРУМ ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

# 28-29 АПРЕЛЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

реклама



## опрос

Подготовил Халмурат КАСИМОВ

# Заложники неопределенности

Из-за скачков валютных курсов граждане стали активнее покупать квартиры. Однако макроэкономические неурядицы (стагнация в экономике, снижение индексов фондового рынка, санкции Запада и пр.) могут отпугнуть инвесторов. Какие сегменты рынка недвижимости наиболее чувствительны к внешним воздействиям, можно ли заработать в условиях неопределенности, надолго ли сохранится существующая конъюнктура и что будет с ценами и арендными ставками — об этом мы расспросили представителей Гильдии.

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



**Олег РЫЖОВ, генеральный директор ROSS Group (Москва):**

— Наиболее чувствительна коммерческая недвижимость. Перечисленные факторы ведут к снижению инвестиционной привлекательности и оттоку капитала из российской экономики. Вопрос лишь в том, насколько длительным окажется их влияние. В кризис 2008-го одни игроки разорились, другие, наоборот, упрочили положение и увеличили долю на рынке. Думаю, что и сейчас в более выгодном положении окажутся те, кто обладает свободным капиталом или способен привлечь инвестиции даже в этот сложный период. Остальным на какое-то время придется затянуть пояса и вводить антикризисные меры.

Можно ожидать повышения цен на жилье и, возможно, на землю. Рост вероятен в тех секторах, к инвестициям в которые люди традиционно обращаются, чтобы сохранить накопления. В коммерческой недвижимости очень большую роль будут играть характеристики каждого конкретного проекта. Очевидно, что ближайшее время ставки аренды не будут снижаться в тех знаковых объектах, на которые есть большой спрос. В менее популярных коммерческих комплексах, но обладающих качественной и актуальной концепцией, расценки, возможно, слегка снизятся. Но не сразу, а спустя два-три месяца после того, как станут известны санкции Запада и их последствия для экономики нашей страны.

На мой взгляд, нас ожидают сложности с запуском некоторых торговых объектов, открытие которых планировалось в этом году. С одной стороны, отток капитала из экономики России приведет к уменьшению объемов доступных кредитных ресурсов, и потому далеко не все комплексы будут достроены в заявленные сроки. С другой — многие операторы ритейла резко сократили программы развития в регионах. Все это приведет не только к задержкам с вводом проектов. Придется пересматривать и период окупаемости инвестиций.

Все сказанное можно отнести и к офисной недвижимости.



**Софья ЛЕБЕДЕВА, генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки» (Москва):**

— Рынок новостроек Московского региона наиболее чувствителен к уровню роста ВВП и инфляции. Ведь первичный рынок регулируется покупательной способностью граждан. При этом затратная часть проектов, которую могут регулировать застройщики, не так сильно влияет на общую картину.

Цены на все строящееся жилье в нашем регионе номинированы в отечественной валюте. Было пять — семь проектов, где стоимость «квадрата» указывалась в долларах или условных единицах, но и там в начале года девелоперы перешли на рублевое исчисление либо установили жесткую привязку у.е. к рублю (примерно 32 рубля).

В нашей компании с начала 2014-го отмечается нетипичный для этого периода уровень активности покупателей. Количество звонков сопоставимо с традиционными «пиковыми» периодами декабря, а по некоторым объектам даже превышает их на 5–10%. Обычно такое происходит именно во время колебания курсов. В банках продолжается серьезный отток депозитов, люди рассматривают альтернативные способы инвестирования, в частности в жилье.

С начала года доллар вырос на 12,1%, евро — на 12,64%. Если этот тренд так или иначе продолжится, можно ожидать увеличения объема сделок, тем более что застройщики пока не корректировали цены. Если они где-то и росли, это происходило в плановом режиме, по мере увеличения готовности объектов.

Глобальных изменений в соотношении спроса и предложения на первичном рынке мы не ожидаем, поскольку более половины всех сделок в Московской области происходит с привлечением кредитных средств. Однако сокращение депозитов физлиц в банках выше установленных резервов может вызвать пересмотр лимитов по выдаче займов в некоторых банках, особенно в тех, где ипотечные продукты не являются профильными.

**Александр ШАРАПОВ, президент ГК NAI Весаг (Москва, Санкт-Петербург):**

— В период экономического спада, как правило, большинство девелоперов и инвесторов сталкивается с серьезными проблемами, которые в той или иной степени отражаются на развитии их бизнеса. Страдают абсолютно все сегменты рынка, начиная с жилья и заканчивая стрит-ритейлом. Граждане реже приобретают квартиры, компании уменьшают арендуемые площади в бизнес-центрах, обороты в торговом сегменте существенно снижаются из-за ухудшения финансового положения населения.

Тут возникает другой вопрос: какой сегмент способен быстрее других восстановиться после кризиса? По практике предыдущих лет можно смело говорить о том, что это квартирный рынок, а следом за ним идет торговля. Отстающим я бы назвал офисный сектор.

Тем не менее период экономического спада — это еще и возможность для инвестора заработать за счет приобретения недвижимости по сниженной стоимости с целью дальнейшей перепродажи в условиях более благоприятной конъюнктуры. Чтобы грамотно выбрать объект для инвестиций, нужно внимательно изучить, что происходило в разных сегментах рынка во времена предыдущих кризисов, а также обратить внимание на надежность застройщика.

Сегодня есть некоторые опасения по поводу возможного экономического спада в связи с событиями на Украине, но пока реальных изменений в сфере недвижимости не наблюдается. Даже наоборот, мы видим повышенный спрос на жилье из-за снижения курса рубля.



**Николай ПАШКОВ, генеральный директор компании Knight Frank St. Petersburg:**

— Перечисленные факторы влияют на все сегменты рынка недвижимости: жилье чувствительно к настроению частных лиц, офисы — к деловому климату, девелоперские проекты — к состоянию банковской системы.

Заработать можно, например, в жилом сегменте. В последние месяцы мы наблюдаем, как из-за колебания курсов граждане начинают активно покупать квартиры, опасаясь обесценивания сбережений.

В целом рынок сейчас достаточно активен, и внешние факторы пока никак не отразились на нашем бизнесе: продолжают сделки и консалтинговые проекты, девелоперы рассматривают участки под застройку. В ближайшее время заметного роста цен и ставок не ожидаю, снижения — тем более, особенно в рублях, так как у нас довольно высокая инфляция. Если не будет глубоких макроэкономических потрясений, то нынешняя конъюнктура сохранится. Степень и последствия санкций со стороны США и Евросоюза прогнозировать не берусь.



**Дмитрий ПАНОВ, генеральный директор «Группы Прайм» (Санкт-Петербург):**

— В периоды нестабильности недвижимость всегда выступает надежной тихой гаванью. К наиболее устойчивым сегментам можно отнести качественные жилые дома, сданные в эксплуатацию (или в высокой степени готовности), а также ликвидные коммерческие помещения. Что бы ни происходило в экономике, такие активы могут не просто сохранить деньги, но и стать источником дохода, так как цены на них (как минимум) не упадут.

Если национальная валюта будет и дальше ослабевать, то смею предположить, что в некоторых сегментах коммерческой недвижимости ставки начнут снижаться. В первую очередь это коснется некоторых офисов и стрит-ритейла. На рынке нет дефицита таких площадей, значит, у арендодателей нет повода удерживать ставки.

Наиболее уязвимыми станут девелоперские проекты, куда инвестиции привлекались в долларах или евро. Ожидания инвесторов, которые планировали извлекать прибыль в рублях, могут не оправдаться.

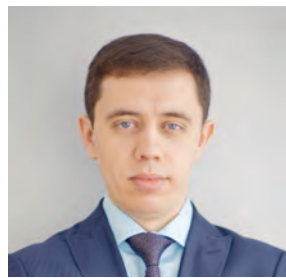
В нынешней ситуации выигрывают те объекты и предприятия, которые смогут оперативно заместить импорт отечественной продукцией.

**Сергей ЛОГВИНЕНКО, заместитель генерального директора «Корин Холдинг» (Екатеринбург):**

— Внешние факторы так или иначе влияют на все сегменты коммерческой недвижимости. В Екатеринбурге и Свердловской области пока все стабильно. Рынок весьма инертен, последствия макроэкономических изменений могут проявиться через несколько месяцев.

В условиях неопределенности вряд ли можно заработать, важнее не потерять.

Что будет дальше, я не знаю. Ситуация может повернуться как в одну, так и в другую сторону.



**Айрат ГИЗЗАТУЛЛИН, генеральный директор ОАО «Тасма», полномочный представитель РГУД в Республике Татарстан:**

— Наиболее чувствительна жилая недвижимость. В этом сегменте совершается наибольшее количество сделок, где покупателями (и продавцами) выступает в основном население. Любые ожидания и изменения в экономике быстрее всего отразятся именно на операциях с жильем. В коммерческой недвижимости занято гораздо меньше участников. В торговом или промышленном сегменте задействованы в основном довольно крупные объекты, и в период нестабильности здесь невозможно за короткий срок

подготовить и провести сделку. Сектор небольших по площади офисных зданий, которые могут использоваться инвесторами для диверсификации вложений, в большей степени подвержен рыночным колебаниям.

В кризисных ситуациях часть денежных потоков перетекает с фондового и валютного рынков в сферу недвижимости. Но это попытка не столько заработать, сколько сохранить сбережения.

На фоне ослабления рубля мы не ожидаем снижения цен на коммерческую недвижимость. Арендные ставки вырастут на качественные складские и торговые комплексы, где зачастую расценки номинированы в иностранной валюте. В жилом сегменте наблюдается спекулятивный спрос, граждане избавляются от рублевых сбережений, опасаясь дальнейшей инфляции. При этом каких-либо глобальных факторов, стимулирующих инвестиционное развитие рынка, сегодня нет.

В долгосрочной перспективе нестабильная экономика, конечно, порождает повышенные риски. Снижение объемов промышленного производства ослабит инвестиционную активность. Если не учитывать инфляционных ожиданий, то серьезных факторов для повышения цен на недвижимость я не вижу.

Рынок недвижимости Татарстана, несомненно, будет развиваться в общем тренде рынков Поволжья и России в целом. Степень интегрированности республики с федеральным центром очень высока. Все крупные мероприятия в Казани, способные повлиять на изменения конъюнктуры, уже прошли, а новые пока не заявлены. Чемпионат мира по футболу состоится не скоро, а грядущий Чемпионат мира по водным видам спорта мало отразится на нашей сфере деятельности.



интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



## Андрей ТУПИЦЫН: «РОССИЙСКИЙ АЭРОТРОПОЛИС ПО ПЛОЩАДИ БУДЕТ РАВЕН МУРМАНСКУ»

Недавно в ряды Российской гильдии управляющих и девелоперов влилось ЗАО «Домодедово Нон-Авиэйшн сейлз». Компания развивает территорию вокруг аэропорта Домодедово в новом для России формате аэротрополиса. Подробности — в интервью с Андреем Тупицыным, генеральным директором ЗАО.

— Кто разработал концепцию аэротрополиса? В чем она заключается?

— Аэропорт Домодедово всегда задавал новые тренды. В советское время он был испытательной площадкой для дальнебойного ИЛ-62 и сверхзвукового Ту-144. Здесь прошел крупнейший воздушный парад в честь 50-летия Октябрьской революции — ничего подобного по масштабам до сих пор никто не сделал. В постсоветский период аэропорт первым построил терминал, соответствующий международным стандартам.

Термин «аэротрополис» возник в 2000 году. Его ввел доктор Университета Северной Каролины, профессор Джон Кассарда, изучив опыт развития крупнейших аэропортов мира. Согласно его теории вокруг авиационных хабов образуются города — как в прежние времена вокруг торговых гаваней. Идея — в синергии от деятельности аэропорта и бизнеса, который располагается в непосредственной близости к нему. Прямая и быстрая связь с поставщиками, клиентами, партнерами по всему миру обеспечивает коммерческую эффективность инвестиций в проекты.

В тот момент Домодедово еще не соответствовал в полной мере условиям для организации аэротрополиса. Но вокруг аэропорта уже было зарезервировано довольно много земли под дальнейшее развитие. Руководство смогло посмотреть на 10 и даже 20 лет вперед. С 2000 по 2013 год пассажиропоток аэропорта вырос более чем в 10 раз — с 2,8 млн до 30,76 млн пассажиров. Мы стали обслуживать на 71 авиакомпании больше, чем раньше, и сейчас с Домодедово сотрудничают 85 авиаперевозчиков. Они осуществляют регулярные рейсы по 242 направлениям, 87 из них — уникальные для московского авиаузла. Таким образом, аэропорт достиг уровня и класса, необходимого для создания аэротрополиса. В качестве главного стратегического консультанта мы привлекли Джона Кассарда. В 2011–2012 годах он разработал «дорожную карту» аэротрополиса DME.

— Существует порог, не достигнув которого аэропорт не сможет стать точкой притяжения масштабных инвестиций?

— Сейчас в мире 13 авиахабов развиваются по концепции аэротрополиса. Считается, что достаточный потенциал имеют всего 15 аэропортов — лидеры по пассажиропотоку. Домодедово в их числе.

Важную роль играет достаточное количество земельных активов. В Домодедово под развитие зарезервировано более 16 000 га свободных территорий. У крупных западных аэропортов земельный банк значительно скромнее. Например, у аэропорта Шарль де Голль всего порядка 3200 га, у амстердамского Схипхолла — 2700 га, у Хитроу — чуть больше 1000 га. Один из самых коммерчески успешных в неавиационном плане аэропортов — Цюрих — может распорядиться примерно 800 га земли, причем большая часть уже застроена.

Еще одно условие — мультимодальность, сочетание разных видов транспорта. Доступность Домодедово обеспечивают воздушный, железнодорожный и автомобильный транспорт. Мы



надеемся, что они будут дополнены легким метро или скоростным трамваем.

— Проект в Домодедово будет отличаться от аналогов?

— В силу того, что этот опыт новый даже по мировым меркам, трудно говорить о каких-то стандартах. Безусловно, все проекты сближает стремление расширить сферу влияния, создать дополнительные рабочие места, обязательность жилой застройки рядом с местами приложения труда.

В остальном аэротрополисы так же не похожи друг на друга, как и обычные города. Они развиваются в странах с разным законодательством, разной культурой, религией, градостроительными традициями, принципами управления. В Гонконге не только объединили два острова в борьбе за территорию, но и к скоростному железнодорожному, автомобильному и авиасообщению добавили сообщение по морю. Деятельность аэротрополиса влияет примерно на 26 млн жителей — от Гонконга до южного побережья Китая. Проект в международном аэропорту Дубаи примечателен тем, что инвесторы сами развивают аэропортовую инфраструктуру: строят рулежные дорожки, взлетно-посадочные полосы, пассажирские и грузовые терминалы. Наряду с этим строится огромный комплекс Dubai World Central. К 2020 году здесь появятся 850 небоскребов, рабочими местами будут обеспечены 750 000 человек — размах невероятный. По оценкам Cashman&Wakefield, на территории Аэротрополиса DME рабочих мест будет создано 93 000.

— Градостроительный подход к развитию Домодедово уже определен? Существует мастер-план территории?

— Есть генеральный план Аэротрополиса DME, разработанный в 2011 году ГУП «НИИ комплексного проектирования». В нем выделены зоны делового назначения и размещения производственных объектов, спорта, отдыха и туризма, а также жилья. Нанесены основные инженерные коммуникации, дорожная сеть и объекты транспортной инфраструктуры, которых пока еще нет, но они уже включены в федеральную целевую программу. Генплан Домодедово лег в основу генеральных планов муниципальных образований, в границы которых попадает аэротрополис. Это городской округ Домодедово, Ленинский и Раменский районы.

Сейчас генплан дорабатывается, выполняет более детальное функциональное зониро-

вание первой фазы проекта. Речь идет примерно о 500 га земель, расположенных рядом с федеральными трассами А105 Москва — аэропорт Домодедово и М4 «Дон». Участки на первой линии предназначены для общественно-деловой застройки. На второй линии — под размещение складов и производственных зданий. Эта территория лучше всего подготовлена к девелопменту — переведена или готова к переводу в категорию земель населенных пунктов, участки размежеваны, по ним выполнен технический аудит. Предусмотрено также зонирование территории в зависимости от близости к воздушной гавани. Примыкающие к аэропорту земли образуют Аэропорт-Сити, более широкий радиус — земли аэротрополиса.

— Вы планируете ввести единый архитектурный код для территории, привлечь архитектурные бюро для разработки концепции застройки?

— Интересные проекты будут дополнительными драйверами развития. Единый архитектурный стиль актуален для торговых, выставочных и деловых центров, которые разместятся вдоль трассы, соединяющей Домодедово с Москвой. При этом мы понимаем, что некоторые из них по стилистике и архитектуре могут и «выбиваться» из общего ряда. Если инвестор решит строить здесь Диснейленд — это замечательно, хотя такое сооружение вряд ли будет гармонировать с нашим смарт-терминалом.

Поэтому подход к архитектуре и дизайну будет смешанным. В Аэропорт-Сити проекты будут согласовывать существующая в Домодедово Служба архитектурно-технического надзора. В остальном аэротрополисе мы позволим инвесторам большую степень творческой свободы.

Пока мы не планируем приглашать архитектурные бюро для разработки единой концепции, хотя в будущем это может стать актуальным.

Важно сказать, что, хотя в аэротрополисе предполагается современная архитектура, она будет соседствовать с памятниками XVI–XVII веков — их на нашей территории 38. Природные условия позволяют расположить офисы и выставочные центры в непосредственной близости к лесопарковым зонам и лугам. Предполагается благоустройство набережных Москвы-реки и Пахры.

— По какой схеме вы будете привлекать девелоперов? Речь идет о продаже подготовленной земли под отдельные проекты или передаче ее в аренду?

— У нас две основные схемы — «строительство-владение-передача» и «строительство-передача-оперирование». Они понятны инвесторам и соответствуют требованиям финансирующих организаций. Все договоренности между DME и инвесторами заключаются в рамках английского права. Собственник владеет объектом, но не землей — она передается в аренду. Срок зависит от конкретного проекта, его масштабов, местоположения, времени окупаемости — вплоть до 49 лет. Такую концепцию предложил Джон Кассарда. Она необычна для России, но широко применяется в мире.

— Конкретные проекты уже есть?

— В разной степени реализации и подготовки — чуть более 70 девелоперских проектов. В сентябре 2013-го, например, на территории Аэропорт-Сити открылась фабрика бортового питания — наш совместный проект с мировой сетью кейтеринга LSG Sky Chefs, у которой больше 200 предприятий в 48 странах. Только за 2013 год мы подготовили более 20 проектов, некоторые из них уже нашли инвесторов. Сейчас ведем переговоры о сооружении двух паркингов, ресторана, двух заправок, гостиницы и торгового центра.

— А кто и по какой схеме будет обеспечивать территорию аэротрополиса инженерными мощностями?

— Коммуникации в ближайшей к аэропорту зоне — Аэропорт-Сити — мы планируем строить за свой счет. Что касается всего аэротрополиса, будем применять разные схемы. Какие-то проекты могут быть реализованы за счет бюджетов местных администраций, в некоторых ситуациях вкладывать средства придется инвесторам. Территория слишком велика, чтобы делать сейчас более точный прогноз. Мы провели техаудит, который позволяет определить имеющиеся мощности, возможности и технические условия подключения объектов, перспективные потребности в мощностях. Планы их развития согласовываются с планами муниципальных образований.

В транспортную инфраструктуру инвестирует государство. В 2014 году завершается строительство второго железнодорожного пути между станциями Авиационная и Аэропорт. К 2016-му будет введен в эксплуатацию четвертый путь от Павелецкого вокзала до станции Домодедово. Эти два проекта позволяют сократить интервал движения скоростных электропоездов с 30 до 20 минут. Строится новая платформа для аэроэкспресса — с современным архитектурным обликом, с прямыми выходами в здание аэровокзала на разных уровнях.

— Компания «Домодедово Нон-Авиэйшн сейлз» сразу создавалась как агентство территориального развития?

— Нет, ее задачи шире. В управлении «Домодедово Нон-Авиэйшн сейлз» находятся не только 16 000 га территории, но и все коммерческие площади, включая офисные здания, торговые, складские и производственные помещения на территории аэропорта. Компания привлекает сюда российские и мировые бренды, владельцы которых считают крупнейшую по пассажиропотоку воздушную гавань страны эффективной площадкой для продвижения. Мы одно из двух предприятий аэропорта, которые выступают его коммерческими агентами. По авиационному бизнесу это Domodedovo Commercial Services, по неавиационному — «Домодедово Нон-Авиэйшн сейлз». Такая модель позволяет наиболее эффективно строить отношения с партнерами.

Масштаб и новизна проекта таковы, что пока трудно представить, что получат на выходе аэропорт, ближайшие территории, Москва и Россия. Мы рассчитываем, что вокруг Домодедово через 5–10 лет вырастут торговые и логистические центры, штаб-квартиры крупнейших компаний мира, современные гостиницы. Уверен, что многие из этих проектов мы реализуем с другими членами Гильдии управляющих и девелоперов, для которых в самое ближайшее время сделаем специальную презентацию нашего проекта.



## развитие территорий

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

# Время легких успехов

В последние годы градостроительная политика Петербурга работала на руку Ленобласти. Девелоперские проекты стали перетекать в соседний регион. Однако для его дальнейшего развития требуются целенаправленные усилия властей. Рядом с жильем должны появиться места приложения труда — за счет инвестиций в промышленность и сервис, в туризм и индустрию развлечений. Об этом шла речь на конференции «Девелопмент Ленинградской области», проведенной РГУД в Петербурге. Мы публикуем фрагменты наиболее интересных выступлений.



**Олег БАРКОВ, генеральный директор Hansa SPb Development:**

— У Ленобласти разумная политика, достигнут компромисс между интересами общества и бизнеса. Принята программа «Социальные объекты в обмен на налоги», которая мне как девелоперу очень нравится. Компании участвуют в строительстве детских садов и школ и платят налоги в областной бюджет. Затем половина отчислений вернется, потому что область выкупит на эти деньги построенные здания.

В отличие от области в Петербурге, где практически все девелоперы и без того платили налоги в казну города, фактически введен новый платеж на развитие инфраструктуры. Это увеличивает себестоимость квадратного метра и в итоге приведет к росту цен на жилье. Но таковы правила игры, девелоперы их приняли и теперь хотят только одного — чтобы условия были одинаковыми для всех.



**Георгий БОГАЧЕВ, вице-губернатор Ленинградской области:**

— Не всем компаниям легко дался этот компромисс, но сейчас с застройщиками заключено уже восемь соглашений. Выданы разрешения на строительство 13 детских садов на 1320 мест и четырех школ на 2700 учеников. И налоги прибавляются. В 2012-м область получила от застройщиков всего 200 млн руб., примерно 1,5% от доходной части бюджета. В 2013-м уже 600 млн. И это немного, но динамика хорошая.

Чуть изменив систему расчетов, мы модифицировали программу для многопрофильных холдингов (до сих пор в ней могли участвовать только застройщики и подрядчики). Когда обеспечим поселения объектами образования, может быть, речь пойдет о медицине. Дороги и инженерия застройщикам придется создавать совместно. Налогов на это не хватает.

Есть принципиальная разница с тем, что происходит в Петербурге. Там застройщикам предлагают сверх налогов и платы за землю вложить еще немалую сумму в социальные объекты. Мы просим только платить налоги с прибыли. Школы тоже строятся из нее. Но потом мы вернем деньги застройщику в обмен на объекты.



**Александр ЛЕЛИН, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:**

— В Петербурге сейчас заставляют подписывать соглашение, по которому инвестор строит социальные объекты, но никак не желают сделать хоть что-нибудь, чтобы эти затраты включались в налогооблагаемую базу. В итоге получается двойное, если не тройное налогообложение.



**Сергей КРАВЦОВ, генеральный директор компании «Элемент-Бетон Девелопмент»:**

— С похожей проблемой сталкиваются и те, кто приходит с проектами за Кольцевую. В населенных пунктах области инженерная инфраструктура либо отсутствует, либо находится в плачевном состоянии. Наши расходы на строительство внеплощадочных сетей не считаются затратами и не могут быть отнесены по 214-ФЗ на себестоимость. Мы строим за свои и не имеем никаких инструментов защиты ни от подключений третьих лиц, ни от юридических рисков в работе с администрациями. Много сложностей с определением балансовой принадлежности, с передачей объектов, формированием их стоимости. Наши соглашения об инвестиционной деятельности с муниципалитетами находятся вне рамок градостроительного законодательства.

В поселениях нет смысла строить большие школы и дошкольные учреждения. Они не будут загружены. Надо совмещать начальные школы с детскими садами. Так мы быстрее решим проблему, не тратя лишних средств дольщиков.



**Евгений ДОМРАЧЕВ, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области:**

— Разрабатывая региональные нормативы градостроительного проектирования, мы в качестве главных параметров взяли плотность застройки и будущего населения. Из них рассчитываем площадь земель общего пользования, необходимое количество парковочных мест, объектов социального обслуживания. В зонах высокой урбанизации застройка будет развиваться и вширь, и ввысь — насколько позволят нормативы и условия ведения бизнеса. Нормы высотности носят у нас, скорее, рекомендательный характер. Сами по себе здания в 25–30 этажей не исключают комфортного проживания, если плотность застройки удерживается в рамках норматива.

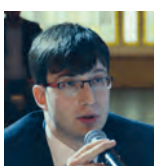
Застройщики отмечают, что нормы обеспеченности социальными объектами в области завышены. Но мы считали своей задачей резервировать достаточно места. Если на территории окажется меньше детей, можно будет изменить функционал наделов по факту использования.



**Анзор БЕРСИРОВ, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест»:**

— Строя в «чистом поле», кроме домов приходится создавать улицы, тротуары, зеленые зоны. В Кудрово мы вместе с компанией «Отделстрой» инвестировали средства в парк площадью больше 10 га. Предусмотрели освещение, дорожки, зоны отдыха, прокат спортивного инвентаря, места для ресторанов. Парк уже стал популярным. Но когда мы достроим квартал, надо будет передать объект муниципалам, а у них в бюджете средств на парк нет. Та же история — с системой освещения внутриквартальных проездов.

Проект планировки территории для нашего проекта в поселке Новоселье разрабатывали в соответствии с нормативами 2012 года: средняя высота домов 12 этажей, огромное количество парковочных мест, велодорожки... Но по СНиПу велодорожка — это асфальтированная дорога более 3 м шириной с двумя полосами. Немыслимо. Решили создать комфортную среду для маломобильных людей — опять проблема. Не регламентировано использование тактильной плитки на пешеходных переходах. И так во всем.



**Антон ФИНОГЕНОВ, генеральный директор Института территориального планирования «Урбаника»:**

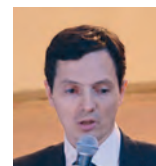
— Единых границ у Петербургской агломерации нет, но ареал, в пределах которого необходима серьезная интеграция Ленинградской области с Петербургом, зафиксировать можно. Он охватывает почти весь Всеволожский, значительную часть Выборгского, Тосненского, Гатчинского, Ломоносовского районов. Здесь проживает более 700 000 человек — свыше 40% всего населения области. Более 200 000 из них работают и платят налоги в Петербурге.

При этом уже к 2016-му доля Ленобласти на рынке жилого строительства в агломерации может превысить 40%. Разрыв между бюджетными доходами региона и объемом инфраструктурных обязательств будет расти, причем в прогрессии.

Сейчас новые районы по качеству жизни хуже, чем старые пригороды. Единые зоны застройки в поселениях Девяткинское — Мурино — Бугровское, Новоселье — Горелово, вокруг Колпино, а также потенциальные города-спутники Всеволожск и Сертолово требуют безотлагательных мер, если там предполагается городская среда, а не девелопмент для самых бедных.

Программа «Социальные объекты в обмен на налоги» — великолепный шаг, но нельзя рассчитывать, что он снимет все проблемы. Надо что-то делать с НДФЛ, создавать места приложения труда не только в промышленности, но и в сервисе. Нужны центры роста, обеспеченные градостроительными концепциями, чтобы территория развивалась комплексно, а не в формате отдельных, живущих своей жизнью инвестпроектов.

Придется выбрать точки для развития индустрии и серьезно изменить транспортную схему. От создания локальных участков дорожной сети пора перейти к формированию полноценных транспортных коридоров на территории области.



**Максим СОБОЛЕВ, директор по коммерческой недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек»:**

— Я бы десять раз подумал, прежде чем инвестировать в индустриальные парки. Резидентов мало. Сейчас нужны готовые производственные площадки в аренду, но инвестиционная модель для таких помещений не работает. Перспективы на ближайшие годы — не радужные. Заниматься инженерией без новых резидентов бессмысленно. Индустриальные парки стоят «под парами».



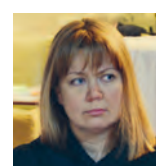
**Дмитрий САНАТОВ, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок Северо-Запад»:**

— Несмотря на неблагоприятную ситуацию в экономике и нарастающие риски, у Петербурга в перспективе пяти — семи лет есть потенциал, чтобы сформировать новую программу привлечения инвестиций и развития потребительских рынков. На этой волне область тоже может найти новый класс инвесторов и спрос на объекты.

Например, такой формат ритейла, как «торговый город», захватил развитые страны, но нашу пока не задел. У Ленобласти есть для него интересные территории.

Городу и области имеет смысл капитализировать потенциал существующих индустриальных парков. Даже без объединения собственности можно помочь паркам сформировать единую технологическую и управленческую политику. Будет востребован формат Life-Sciences парков, рынок очень быстро растет, есть интересные. Есть запросы IT-предприятий на аналогичный формат. Интересен с этой точки зрения технопарк Роснано в Гатчине.

Туризм и индустрия развлечений — рынок сложный, развивающийся несмотря на проблемы в экономике, но почти не освоенный областью. Крупные проекты, рассчитанные на 3–5 млн посетителей в год, имеет смысл размещать ближе к городу. Сезонные и специализированные форматы — на удалении 30–40 км от него.



**Ольга ПОТИФОРОВА, начальник управления по государственно-частному партнерству Дирекции по развитию транспортной системы СПб и ЛО:**

— Сейчас более 300 000 человек ежедневно приезжают из области в город на работу, тратя на поездку от двух до четырех часов в день. К 2025 году ситуация усложнится. Поэтому одна из целей программы развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2020 года (разработана по заказу Минтранса РФ) — увеличение скорости сообщения между центром города и развивающимися зонами агломерации.

Мы намерены развивать легкорельсовый транспорт. Разрабатывается комплексная схема, обсуждаются направления трасс, правовые и финансовые механизмы для привлечения негосударственных источников инвестиций и предложения по организационно-правовой форме. Пока очевидна необходимость линии из Сертолово до станции метро «Озерки» или «Парнас». Перспективный объем перевозок — 50 000 пассажиров в сутки. Предварительная стоимость проекта — 9293 млн руб. В границах Петербурга будет востребована линия от Пулковского до станций «Звездная» или «Купчино». По некоторым направлениям Октябрьская железная дорога, не желая конкуренции, готова сама интенсифицировать пригородные перевозки.

Второй проект — создание транспортно-пересадочных узлов на пересечении транспортных сетей города и области. На эти проекты будет проще найти инвесторов, ибо они легче в реализации. Создание в Девяткино и Купчино международных автовокзалов, интегрированных в общий узел с железной дорогой, метрополитеном, перехватывающими парковками, уже предусмотрено программой до 2020 года. Пока пассажиропоток в Девяткино не превышает 31 000 человек в сутки, но по мере застройки Мурино, Кудрово, Янино и Бугров он вырастет до 100 000. Через Купчино уже сейчас ежедневно проходит порядка 162 000 пассажиров.

Агломерации также необходима система автопутепроводов через железную дорогу, единый проездной для жителей города и области, централизованное управление наземным транспортом с доступным информационным сервисом, чтобы пассажир мог составить оптимальный маршрут.



развитие территорий

Наталья АНДРОПОВА

# Треугольник на ровном месте

**Вслед за Новой Москвой Московская область приступила к созданию у себя урбанистического треугольника — системы градостроительства, при которой человек может жить, отдыхать и работать в одном месте. Но решать эту задачу придется на фоне довольно слабой, местами совершенно сельской инфраструктуры и хронических проблем с градостроительной документацией.**

КАК РАЗВИВАТЬ территории в новых условиях, инвесторы и представители администрации обсудили в рамках конференции «Девелопмент в Московской области: градостроительная политика региона», проведенной РГУД в г. Красногорске при поддержке компаний PROEstate Events, «Вегас-Лекс», «ОПИН» и Tekta Group.

### СТРОЙКА ПО НОРМЕ

Сегодня в Московской области действуют разрешения на строительство 19 млн кв.м жилья. При этом здесь уже утверждены проекты планировки территорий примерно на 150 млн кв.м. Если планы застройщиков будут официально закреплены схемой территориального планирования МО, население области за ближайшие восемь лет может вырасти на 5–8 млн человек. По словам Германа Елянюшкина, заместителя председателя правительства Московской области, чтобы обеспечить приемлемое качество жизни для стольких людей, необходимо количество дорог, детских садов, школ и стадионов удастся построить не раньше 2060 года.

Между тем Региональные нормы градостроительного проектирования подтянули к современным представлениям о комфортной жизни. Теперь на одного человека должно приходиться 59 кв.м городской территории (сейчас — 35 кв.м, в Европе — 88 кв.м). Документ предусматривает 135 мест в школах на тысячу жителей, 65 мест — в детских садах (их сильно не хватает, поэтому норма ужесточена), 420 машиномест. Нормы коснулись кладбищ, парков и даже вертолетных площадок для нужд МЧС, спецслужб и т.д. Средняя высотность установлена на уровне 12 этажей, однако подход дифференцированный. В сельских поселениях предпочтительнее малоэтажная застройка, но есть территории, где можно возводить 17-этажные дома. Областные власти признали, что, если Химки уже застроены 25-этажными высотками, нет резона настаивать на девятиэтажках.

«Соблюдать нормы можно при новом строительстве, — прокомментировал ситуацию Герман Елянюшкин. — То, что, уже построено, мы можем лишь «тонинговать»: увеличить, скажем, число парковочных мест, модернизировать фасады».

Власти собираются выделить 20000 га в районе ЦКАД под комплексную жилищную застройку. Параллельно они проводят ревизию заключенных ранее договоров о развитии застроенных территорий. До кризиса 2008 года немало компаний, имевших административный ресурс, брали в аренду застроенные участки впрок. Расторгнув эти контракты, правительство МО выставляет на конкурс, обещая серьезным инвесторам быстрый выход на площадку. Также чиновники проведут роад-шоу 52 военных городков, которые переданы Министерством обороны в регион и нуждаются в редевелопменте.

### РОСТ ПО КОЛЬЦУ

Московская область заинтересована в создании рабочих мест у себя и сокращении маятниковой миграции жителей в Москву — и с точки зрения загрузки транспортных артерий, и ради поступлений НДС в бюджет. По словам г-на Елянюшкина, на градостроительных советах Московской области сей-



ЖК «Западное Кунцево» (Московская область). Застройщик — ФСК «Лидер».

час примерно треть вопросов касается рассмотрения промышленных и общественно-деловых проектов.

Главный драйвер роста — ЦКАД, вдоль которой образуется так называемое золотое логистическое кольцо. Пока складских площадей в МО примерно 0,8 млн кв.м, качественных — еще меньше. Свободных — мало, и спрос растет, по оценкам аналитиков, преимущественно со стороны компаний, которые занимаются торговлей через Интернет. У складов короткий строительный цикл. При этом логистический парк площадью 100000–150000 кв.м может принести до тысячи рабочих мест. Поэтому область готова поддерживать такие проекты юридически и административно. Региональные власти также рассчитывают разместить здесь кластер по производству строительных материалов. Барьером для «промки» пока остается затрудненный доступ к электрическим мощностям и газу, а также к трудовым ресурсам.

«ЦКАД проходит по территории 16 муниципальных районов, захватывая 23 городских поселения и 43 сельских, — уточняет Алексей Воронцов, начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области. — Там мы можем получить порядка 35000 га площадок для размещения производственных мощностей. Они дадут более 1 млн рабочих мест».

Область также делает ставку на проекты пяти деловых центров с высокой плотностью офисной застройки в Красногорске, Железнодорожном, Одинцово-1. Правда, президент NAI Вегас Александр Шарапов считает, что офисная недвижимость в Подмоскovie будет развиваться за счет крупных компаний в формате build-to-suit. Строить деловые комплексы в расчете заполнить их сторонними арендаторами рискованно, пока у бизнеса есть деньги, чтобы арендовать помещения в Москве. Зато спросом могут пользоваться гостиницы и арендное жилье, в том числе для краткосрочного проживания.

### БИЗНЕС НА «СОЦИАЛКЕ»

Специфика Московской области для девелоперов, которые занимаются жильем, заключается в том, что практически всю инфраструктуру им приходится создавать за свой счет. Им не оставили надежды, что область ее когда-нибудь выкупит. Более того, вряд ли примет готовые объекты на свой баланс. Кое-кто из девелоперов уже столкнулся с тем, что Мосавтодор отказывается брать в эксплуатацию транс-

портную инфраструктуру. В ФСК «Лидер», взявшись профинансировать дороги и развязки, убедились, что в области не отработано даже выделение участков под их строительство.

Что касается социальной инфраструктуры и инженерных сетей, региональные власти рекомендуют девелоперам содержать их самостоятельно.

«Эксплуатация сетей может стать составляющей девелоперского бизнеса, — заметил по этому поводу Герман Елянюшкин. — На первый взгляд, она тяжело окупается, зато за счет тарифов будет всегда приносить прибыль. Кроме того, это имущество можно использовать в качестве банковского залога. Детские сады тоже не обязательно передавать в муниципальную собственность. Эксплуатируйте, мы готовы компенсировать часть затрат».

Представители компании «Химки Групп» и ФСК «Лидер» сразу заметили, что есть проблемы с поиском «профильных» операторов. Первая испытывает трудности с подбором оператора для школы с углубленным изучением английского языка, вторая — с тем, кто взял бы на себя управление спортивными объектами.

Качество и объем градостроительной документации — еще одно обстоятельство, о котором девелоперы отзываются без оптимизма. Схема территориального планирования МО была принята в 2007 году. Сейчас в связи с изменением границ она проходит корректировку.

Работа над концепцией развития территорий в зоне влияния ЦКАД только начинается. Из 360 районных схем терпланирования и генпланов поселений утверждено 67, на рассмотрении — порядка 150. Муниципалы из экономии привлекают к разработке отнюдь не первоклассных планировщиков из соседних регионов. Приходится исходить из принципа: «Лучше слабый генплан, чем вообще никакого».

В результате девелоперы испытывают трудности с оценкой технико-экономических показателей будущих проектов, с переводом земли из одной категории использования в другую, чтобы увязать соседние ППТ друг с другом. В итоге владельцы небольших проектов на соседних участках вынуждены строить по маленькой школе каждый вместо одной большой. И каждый стремится избежать того, чтобы крупный объект, необходимый всем, попал именно в его проект планировки.

бизнес-график

## Выход в «свет»

Мы публикуем календарь деловых мероприятий, проводимых РГУД и ее партнерами в марте-апреле. Надеемся, что информация будет полезной и позволит активно участвовать в «светской» жизни рынка, не пропуская интересных встреч.

Название мероприятия	Когда/ Где	Программа
Конференция «Доходность и риски инвестиций в недвижимость: теория, практика и будущие ожидания рынка»	25 марта/ Москва	Анализ состояния и перспективы развития оценочной деятельности в России, роль оценки в развитии инвестиционной привлекательности российского рынка.
Обучающая конференция «Управление бизнес-центром»	27 марта/ Петербург	Обсуждение последствий роста вакантных площадей класса А, перспектив миграции крупных арендаторов, транспортных проблем офисных кластеров, «зеленой» сертификации, креативных форматов. Практикум по управлению: особенности позиционирования и эксплуатации.
Форум «Частные инвестиции в недвижимость. Апартаменты vs эконом-класс»	29 марта/ Петербург	Мероприятие в рамках выставки «Ярмарка недвижимости». Темы: инвестиционная привлекательность апартаментов и жилья эконом-класса, преимущества обоих форматов, цены на них, будущее этих сегментов рынка, вопросы инфраструктуры комплексов.
Семинар «Уборка бизнес-центра как бизнес-процесс. Внутренний клининг или аутсорсинг?»	2 апреля/ Петербург	Нормативные документы по санитарному содержанию бизнес-центра, целесообразность аутсорсинга и организации собственной сервисной службы, современные экологически безопасные технологии в обслуживании, программы контроля качества уборки. В рамках семинара состоится «круглый стол» на тему «Экспертная оценка коммерческого предложения клининговой компании».
Международная специализированная выставка GARDEN BUILD	1-4 апреля/ Москва	Целевая аудитория — профессионалы в области благоустройства территорий, ландшафтной архитектуры и дизайна, производства и поставки материалов и комплектующих, дизайн-студии, архитектурные бюро и салоны, производители детских игровых площадок, уличной и дачной мебели, малых архитектурных форм, техники и инструментов, посадочного материала, бассейнов и прудов, бань и саун.
Обучающая конференция «Управление складом»	17 апреля/ Москва	Коммерческое управление складской недвижимостью, арендные отношения, юридические аспекты, ценообразование. Оптимизация хранения, складское оборудование, системы безопасности, энергосбережение, автоматизация склада, техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, особенности эксплуатации складов классов В и ниже.
Деловой завтрак «Симбиозити. Шведская модель устойчивого развития для девелоперов»	22 апреля/ Москва	Симбиозити как технологическая платформа для реализации идей устойчивого развития в градостроительных проектах. Современная инженерная концепция. Изучение реализованных проектов в России. Особенности внедрения энергоэффективных и экоустойчивых технологий на исторических объектах.
Международная конференция «Высокий мир. Москва-Сити. Перспективы развития»	22 апреля/ Москва	Градостроительное значение ММДЦ «Москва-Сити» в структуре города. Стратегии развития с учетом новых принципов архитектурно-градостроительной политики города. Транспортная инфраструктура делового центра. Диапазон архитектурных решений объектов на территории комплекса. Многофункциональность как базовый принцип формирования современной городской среды.
Конференция «Оценка государственного имущества для целей эффективной приватизации. Особенности подхода, сегодняшняя реальность, грядущие перспективы»	24 апреля/ Москва	Обобщение практики оценки государственного имущества и аукционов, обсуждение перспектив развития законодательства об оценке.
Учебная программа СРМ. Сертифицированный управляющий недвижимостью. 1-й курс	24-27 апреля/ Петербург	Маркетинг и сдача в аренду: офисные здания. Разработка стратегий управления кадрами. Преподаватель — Марат Манасян, аккредитованный преподаватель курсов по управлению недвижимостью Института IREM в России.
Выставочный форум «Девелопмент и строительство в Ленинградской области»	28-29 апреля/ Петербург	На экспозиции будут представлены: муниципальные образования, проекты новых жилых комплексов, социальных и бытовых объектов и пр. Деловая программа включает мероприятие с участием представителей правительства Ленинградской области, представление инвестиционной стратегии развития региона на 10 лет.

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

Подготовила Евгения ИВАНОВА

### Выпуск подготовлен информационно-издательским центром «Недвижимость Петербурга»

Адрес редакции: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 31, тел. (812) 327-27-19

Редактор проекта «Гуд News»: Евгения ИВАНОВА e-mail: jivanova@np-inform.ru

Приглашаем всех к информационному сотрудничеству!



Миллиардер Аркадий Ротенберг и Руслан Горюхин, генеральный директор предприятия «Стройгазмонтаж» (подконтрольно г-ну Ротенбергу), создали инвестиционно-девелоперскую компанию «РГ-Девелопмент».

**что:** ООО «РГ-Девелопмент» — новый игрок на рынке недвижимости. Генеральный директор — Руслан Горюхин (на фото). Web: www.rg-dev.ru

**где:** Москва, Московская область, регионы России.

**когда:** Компания основана в 2014 году.

**зачем:** Деятельность компании подразумевает полный цикл девелопмента: инвестирование, разработку концепции, строительство и ввод в эксплуатацию объектов. Фирма также намерена взять на себя управление построенной недвижимостью. «РГ-Девелопмент» в первую очередь ориентирована на приобретение площадок в разной стадии готовности в Москве и Подмосковье. В сфере интересов — все сегменты коммерческой недвижимости. Особое внимание планируется уделить торговым и торгово-развлекательным комплексам. Также девелоперы готовы взяться за реализацию жилых проектов, в частности — элитных.



**в чем «фишка»?** Стратегия «РГ-Девелопмент» — приобретение качественных проектных площадок под девелоперские проекты, максимально эффективная реализация их потенциала. Цель — сооружать лучшие по современным меркам объекты, которые отвечали бы последним требованиям к технологиям строительства. Создаваемая инфраструктура призвана обеспечивать высокий уровень комфорта для пользователей.

В 2014 году компания «СПб Реновация» начнет строить жилые комплексы сразу в четырех районах Петербурга: Московском, Невском, Кировском и Красногвардейском. Кварталы Stereos, Gutenberg, Milingof и «Большой Московский» спроектированы европейскими архитектурными студиями и оснащены дорожками для бега, зонами для спокойного и активного досуга, современными детскими площадками и закрытыми внутренними дворами.

**что:** Строительная компания «СПб Реновация», число сотрудников — 177, генеральный директор — Артур Маркарян (на фото). Web: www.dom.spbren.ru

**где:** Санкт-Петербург.

**когда:** Компания основана в 2009 году.

**зачем:** «СПб Реновация» реализует масштабный проект реновации застроенных территорий в Петербурге. Ведет комплексную реконструкцию типовой застройки более чем на 900 га (22 квартала в девяти районах города), обновляя жилой фонд, инженерную и социально-бытовую инфраструктуру. Стоимость программы — 350 млрд руб. Проекты реализуются в сотрудничестве с ведущими архитектурными студиями из Великобритании, Швеции, Франции и других европейских стран. Для каждого квартала придумывается уникальная концепция и даже стиль жизни, название которого отражает определенную систему ценностей: «Мегаполис», «Практик», «Баланс возможностей», «Атмосфера».



**в чем «фишка»?** Компания одной из первых начала применять в своих проектах технологию информационного моделирования зданий (BIM). Она позволяет до мелочей продумать каждый этап работ (от проектирования до конечной отделки и передачи дольщикам) и максимально учесть риски, связанные со строительством дома.



ЖК Gutenberg.

Компания **Homeland Group** спроектировала малоэтажный комплекс премиум-класса Art Residence в стиле европейских городских особняков. Комплекс расположен на Ленинградском проспекте — в центре Москвы. В его облике сочетаются современные решения и элементы архитектуры XIX века.

**что:** Homeland Group, число сотрудников — более 300. Генеральный директор — Юлия Подольская (на фото слева), президент компании — Роман Соркин (на фото справа). Web: www.homeland-group.ru

**где:** Москва, Минск.

**когда:** Группа основана в 2006 году.

**зачем:** Homeland Group — международная архитектурно-инжиниринговая компания, один из крупнейших игроков на российском рынке проектных услуг. Обеспечивает комплексный подход к проектированию на протяжении всего цикла работ: от градостроительного анализа участков до ввода объектов в эксплуатацию. В портфеле — проекты жилого микрорайона Клязьма-Старбеево в Химках, научно-технического центра R&D Renova в Сколково, ЖК TriBeCa (реновация производственных зданий) в Москве и множество других. Международный архитектурный опыт и системный подход к управлению, понимание условий для реализации проектов на территории РФ, профессиональная команда позволяют компании воплощать в жизнь сложные идеи совместно с российскими и иностранными партнерами.

**в чем «фишка»?** Эффективное управление проектами. Компания проводит регулярный мониторинг строительных технологий, внедряет новые методы строительства, инновационные материалы и оборудование. Homeland Group всегда в курсе того, что происходит на рынке, и поддерживает деловые связи с широким кругом партнеров и инвесторов.



Малоэтажный комплекс премиум-класса Art Residence.

**Schneider Electric** приняла участие в строительстве олимпийского стадиона «Фишт» в Сочи, внедрив на объекте комплексные инновационные решения.

**что:** Schneider Electric, число сотрудников в России — более 12000 человек, в мире — 150000. Президент компании в России и старший вице-президент по странам СНГ — Жан-Луи Стази (на фото). Web: www.schneider-electric.ru

**где:** Компания Schneider Electric работает более чем в 100 странах. В России ее представительства расположены в 31 городе, включая Петербург, Казань, Екатеринбург, Волгоград, Воронеж, Иркутск, Краснодар, Сочи, Мурманск, Нижний Новгород, Новосибирск и др. Головной офис находится в Москве.

**когда:** Первый проект в России компания реализовала в 1974 году, выполнив оснащение Самарского нефтеперерабатывающего завода. В 1993-м создано аккредитованное представительство Schneider Electric в Москве. В 1997-м начала работу российская компания ЗАО «Шнейдер Электрик». Она участвовала в олимпийской стройке — обеспечила энергоснабжение стадиона «Фишт». На объекте установили программируемые логические контроллеры, пускорегулирующую аппаратуру, преобразователи частоты и устройства плавного пуска, автоматические выключатели Masterpact и Compac и т.д. Оборудование и разработки Schneider Electric применялись на спортивных объектах в Шамони, Гренобле, Альбервиле и Пекине.

**зачем:** Schneider Electric — мировой эксперт в области управления электроэнергией, ведущий разработчик и поставщик комплексных энергоэффективных решений для объектов энергетики, гражданского и жилищного строительства, промышленных предприятий, центров обработки данных. Миссия компании — способствовать рациональному использованию электроэнергии и предлагать решения, благодаря которым бизнес становится более продуктивным и стабильным. Фирма также обеспечивает обслуживание оборудования, эффективную логистику поставок, энергоаудит и т.д.

**в чем «фишка»?** Разработки Schneider Electric позволяют сокращать потребление электроэнергии до 30%. Она входит в список «100 наиболее ответственных в области устойчивого развития компаний» и в рейтинг Fortune Global 500. Цель Schneider Electric — «мир, в котором можно достичь максимума, используя меньше ресурсов планеты».



Стадион «Фишт».





# рад

# NEWS

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «ГУД NEWS»

## В НОМЕРЕ:

Свободу — оценщикам .....	12
Сберкассы в массы .....	12
Сезонное предложение .....	13
Костромские развлечения .....	13
Электронные споры .....	14-15
«Интерьерное» банкротство .....	15



## анонс

Наталья АНДРОПОВА

# Приграничная малоэтажка

**В Гатчинском районе Ленинградской области, вблизи поселка Тайцы, будет продано 18,2 га земли под жилую застройку. Стартовая цена — 200 млн рублей.**



РОССИЙСКИЙ аукционный дом готовит к торгам участок на первой линии Гатчинского шоссе, на правой стороне трассы (если ехать из Красного Села к Гатчине). Точный адрес: Ленобласть, Гатчинский район, вблизи пос. Тайцы, участок 4. Место отличается хорошей транспортной доступностью: граница с Петербургом — всего в 3 км, до КАД — 15 км, до Гатчины — 12 км. Недалеко находятся горнолыжный курорт «Туутари-Парк» и усадебно-парковый комплекс «Демидовская усадьба».

Согласно Генеральному плану Таицкого сельского поселения, эта территория относится к зоне мало-

этажного жилого строительства. Есть утвержденный проект планировки, по которому здесь можно возвести несколько многоквартирных домов высотой не более четырех этажей. Общая площадь будущих улучшений — 64 000 кв. м. Собственник земли готов помочь покупателю с получением градплана (срок утверждения — около месяца) и уточненного кадастрового паспорта (его необходимо скорректировать в связи с изменением функционального назначения).

По другую сторону от пригородной ветки железной дороги находится строящийся малоэтажный комплекс «Золотые ключи» (проект реализует компания «СТАРТ Девелопмент»). Район отличается экологическим благополучием и неплохим микроклиматом. В то же время участок примыкает к Тайцам со сложившейся жилой застройкой и развитой инфраструктурой. Он обеспечен электричеством — 1,2 МВт от подстанции тепличного комбината, находящегося в поселке. Собственник получил технические условия на газ в объеме 887,1 куб.м в час (газораспределительная станция расположена у границы участка с третьей и четвертой очередями «Золотых ключей», нитка газопровода пройдет под линией желез-

ной дороги). Гарантированы водоснабжение в объеме 730 куб.м в сутки (магистральный водопровод — рядом с границей пятна) и отведение стоков — 1450 куб.м в сутки. «Расположение — главное преимущество лота, — считает Александр Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar. — С одной стороны, надел находится близко к КАД, городу и аэропорту. С другой — благоприятная экологическая обстановка из-за удаленности от центра города. Думаю, что заявленная стоимость несколько завышена. Чтобы заинтересовать участников, ее следует уменьшить на 30%. Не исключено, что некоторых претендентов смутит близость пятна к шоссе, но зато актив находится в зоне развитой инфраструктуры».

«По нашим оценкам, у проекта много плюсов, — отмечает Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиций Colliers International в Петербурге. — Один из ключевых — утвержденный проект планировки территории. Расположение на первой линии Гатчинского шоссе, возможность добраться личным транспортом, близость к развитому жилому району и железнодорожной станции Тайцы — все это может поднять цену лота в ходе аукциона на 30–40%».

Объекты расположены по всей стране. Помимо металла покупателям предлагаются: железнодорожная техника, фургоны, вагоны, отработанные нефтепродукты (используются для отопления) и пр. Первый аукцион назначен на 15 апреля. Общая начальная стоимость пяти лотов — 34,2 млн руб. Вырученные от продажи средства поступят в бюджет министерства.

Торги будут проходить практически ежедневно, начиная с середины апреля. На lot-online.ru уже выставлено более 20 лотов. Стартовые цены — от сотен тысяч до нескольких десятков миллионов рублей. Договор о реализации высвобождаемого движимого имущества РАД заключил с Минобороны в ноябре прошлого года. В течение 2014-го компания должна провести 925 аукционов. «Учитывая места хранения имущества и его специфику, мы выбрали электронный формат продажи. Это позволит привлечь наибольшее число заинтересованных лиц и добиться максимального экономического эффекта, — полагает г-жа Усеинова. — Однако для эксклюзивных объектов и для не удаленного от наших основных площадок имущества мы используем классический способ реализации».



## новый курс

### Оборонное хозяйство

Объекты Министерства обороны реализуются в соответствии с Концепцией управления военным имуществом, принятой в прошлом году. По новым правилам МО не проводит торги самостоятельно, а передает эти функции профессиональным продавцам, которых выбирают на конкурсах. Отметим, что пока военные реализуют только движимое имущество. Мораторий на продажу высвобождаемой недвижимости обещали снять в этом году.

Евгения ИВАНОВА



## продано!

Евгения ИВАНОВА

# «Лидер» на дорогах

**В Москве прошли торги по продаже 25% акций ОАО «Центродорстрой», принадлежавших Федерации.**



НАЧАЛЬНАЯ стоимость лота составляла 370 млн рублей. Четыре участника: ООО «Регион Проект», ООО «Лидер», ООО «Простое

решение» и частное лицо — подняли цену до 429 млн руб. Победила московская компания «Лидер».

«Пакет акций «Центродорстрой» входит в перечень имущества из плана приватизации 2011–2013 гг. В первом квартале этого года мы завершим продажу активов по текущему договору с Росимуществом и надеемся заключить следующий. Его предметом, по предварительным данным, станут порядка ста пакетов государственных акций различных предприятий, включенных в Прогнозный план приватизации федеральной собственности на 2014–2016 годы», — рассказывает Ольга Соколова, заместитель генерального директора РАД.

Компания «Центродорстрой» создана в 1956 году, она занимается комплексным строительством автомобильных дорог, взлетно-посадочных полос, подземных и надземных пешеходных перехо-

дов, гидротехнических сооружений. На ее счету 400 введенных в эксплуатацию объектов: около 2000 км дорог, 250 мостов и путепроводов, 35 объектов промышленно-гражданского строительства. В составе предприятия работают учебно-испытательный центр, отдел подготовки производства, производственные базы в Москве и Московской области, стационарные и передвижные цементно- и асфальтобетонные заводы, дробильно-сортировочные установки. Крупнейшие проекты компании на сегодня: реконструкция и устройство мест стоянок самолетов в столичном аэропорту Домодедово, строительство 3-го пускового комплекса ЦКАД протяженностью 106 км. Общая сумма заключенных контрактов, по данным на конец прошлого года, превышала 16 млрд руб.

Компания «Лидер» получила в свое распоряжение блокирующий пакет акций предприятия. Основной акционер «Центродорстрой» — ОАО «ИФ «ОЛМА», которому принадлежит более 51%.

Евгения ИВАНОВА



**анонс**

Евгения ИВАНОВА

**Сберкассы в массы**

Российский аукционный дом продолжает реализацию помещений Сбербанка, большинство из которых прежде использовались под его отделения.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ**

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
<b>Филиал в Санкт-Петербурге</b>		
Петербург, Невский пр., 180/2, лит. А	33 600 000	Помещение на первом этаже, 109,9 кв.м. Потолки — 3,28 м. Окна на Невский. Под торговлю, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Кронштадт, Петровская ул., 13/6, лит. А	5 600 000	Помещение на первом этаже, 75,4 кв.м. Под торговлю, объект сферы услуг.
Петербург, Выборгское шоссе, 17, корп. 2, лит. А	23 000 000	Помещение на первом этаже, 185,5 кв.м. Для торговли, сферы услуг.
Петербург, ул. Басовская, 17, лит. А	34 300 000	Помещение на первом этаже, 247,6 кв.м. Витринные окна. Под торговлю, объект сферы услуг.
Новгородская обл., Новгородский район, с. Бронница, ул. Бронницкая, 55	3 740 000	Двухэтажное здание, 237,5 кв.м. Под торговлю, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Новгородская обл., г. Боровичи, ул. Сушанская, 19	2 840 000	Помещение в цоколе, 104,4 кв.м. Первая линия. Под торговлю, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Мурманская обл., г. Мурманск, пр. Ленина, 94	5 075 000/ 4 060 000	Помещение на первом этаже, 64,2 кв.м. Потолки — 3 м. Под торговлю, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Мурманская обл., г. Оленегорск, ул. Строительная, д. 10, корп. 2	1 322 000	Помещение на первом этаже, 43,9 кв.м. Под торговлю, объект сферы услуг.
Калининградская обл., Краснознаменский р-н, пос. Добровольск, ул. Советская, 11	608 000/486 400	Помещение на первом этаже, 43,9 кв.м. Под торговлю, объект сферы услуг.
Псковская обл., г. Псков, ул. Бастионная, д.21	2 000 000	Помещение на первом этаже, 45,7 кв.м. Для сферы услуг (торговля, в т.ч. отделение банка).
Псковская обл., г. Псков, ул. Яна Фабрициуса, д.5а	4 920 000	Помещение на первом этаже, 79,1 кв.м. Для сферы услуг (торговля, в т.ч. отделение банка).
<b>Филиал в Нижнем Новгороде</b>		
Ульяновская обл., Николаевский район, р.п. Николаевка, пл. Ленина, 9	22 553 000/ 22 067 000	Здание, 1757,4 кв.м. Продается с участком, 2450 кв.м.
Респ. Татарстан, г. Альметьевск, ул. Жукоского, 7	1 850 000/ 1 086 600	Помещение, 66,4 кв.м.
Кировская обл., Зуевский район, г. Зуевка, ул. Десанников, 8	740 000/550 000	Помещение, 59,7 кв.м.
Респ. Татарстан, Кумуторский район, пос. Нуртлинского совхоза, ул. Центральная, 2	546 000/327 600	Здание, 76,4 кв.м. Продается с участком, 401 кв.м.
Респ. Татарстан, г. Альметьевск, ул. О. Кошвеева, 5	341 000 / 204 600	Помещение на первом этаже, 12,5 кв.м.
Владимирская обл., Собинский район, пос. Ставрово, ул. Октябрьская, 128	1 400 000/ 680 000	Помещение на втором этаже, 138,5 кв.м.
Владимирская обл., Александровский район, г. Карабаново, ул. Карпова, 1	1 259 000/ 756 000	Помещение, 58,3 кв.м.
Владимирская обл., г. Муром, ул. Кирова, 14	612 000 / 368 000	Помещение, 34,8 кв.м.
Кировская обл., г. Киров, ул. Большева, 5	4 824 000	Помещение в цоколе, 211,6 кв.м.
Чувашская респ., Батыревский район, с. Батырево, пр. Ленина, 7а	3 000 000/ 1 800 000	Одноэтажная пристройка, 249,15 кв.м.
Респ. Татарстан, г. Набережные Челны, б-р им. Галиаскара Камала, 2	6 195 000	Помещение на втором этаже, 136,7 кв.м.
<b>Юго-Западный филиал</b>		
Караево-Черкесская респ., Зеленчукский район, ст-ца Зеленчукская, ул. Ленина, 55, лит. А	6 880 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 547,5 кв.м.
Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Большая Садовая, 146	35 000 000	Помещение на первом этаже в центре города, напротив конгресс-отеля Dop Plaza, 149,9 кв.м.
Ростовская обл., Аксайский район, г. Аксай, ул. Гулаева, 105	1 340 000	Одноэтажное здание на первой линии, 96,3 кв.м. Под торговлю и сферу услуг.
Ростов-на-Дону, Ленинский район, ул. Саратовская, 5/10	3 493 000	Помещение на первом этаже, 70 кв.м.
Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Можайская, 30, лит. А	5 520 000	Помещение на первом этаже, 141,6 кв.м.
Ставропольский край, г. Новоалександровск, пер. Шевченко, 1, лит. А	4 850 000/ 3 650 000	Два помещения (в подвале и на первом этаже), 707,1 кв.м.
Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46	5 940 000/3 600 000	Одноэтажное здание с пристройкой в центре города, 132 кв.м.
Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 30, лит. Е	6 600 000/ 5 680 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 254,5 кв.м.
<b>Филиал в Новосибирске</b>		
Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Мира, 56	1 550 400/ 1 162 800	Пристройка к зданию, 92,5 кв.м.
Пермский край, г. Березники, ул. Юбилейная, 127, лит. А1	33 688 503/ 24 072 493	Двухэтажная пристройка к цокольным этажам и мансардой, 1293,4 кв.м.
Респ. Коми, г. Сосногорск, ул. Советская, 21	43 027 200/ 39 958 119	Помещение, 2 070,8 кв.м.
Хабаровский край, Верхнебуреинский район, р.п. Чегдомин, ул. Пинерская, 3	1 120 000	Помещение, 116,3 кв.м.
Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Советская, 30	9 020 000	Помещение на первом этаже, 322,2 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Боровича, 8	10 753 000	Помещение, 171 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, пр. Комсомольский, 3А	15 837 200	Помещение, 232,9 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. 2-я Краснофлотская, 15	8 797 000	Помещение на первом этаже, 98,3 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шевченко, 44	6 849 000	Помещение на первом этаже, 101,3 кв.м.

По данным Российского аукционного дома

**конференция**

Наталья АНДРОПОВА

**Свободу — оценщикам**

Российский аукционный дом, Российская гильдия управляющих и девелоперов и Сообщество профессионалов оценки готовят практическую конференцию «Оценка государственного имущества в целях эффективной приватизации: современный подход и актуальные требования». Дискуссия состоится 24 апреля в Москве.

УЧАСТНИКАМ предлагают проанализировать опыт приватизации государственных активов на торгах РАД. В мероприятии примут участие представители Министерства экономического развития и Комитета по собственности Государственной думы РФ. К разговору приглашены оценщики, арбитражные управляющие, представители банков и инвестиционных компаний. По итогам конференции планируется принять резолюцию, адресованную органам законодательной и исполнительной власти. Организаторы надеются, что некоторые моменты в действующем законодательстве, которые препятствуют эффективной продаже имущества в интересах государства, в ближайшее время будут скорректированы.

**Андрей СТЕПАНЕНКО, президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом»:**



— Операторы торгов и оценочные компании в ближайшее время ожидают много работы. Государство утвердило довольно большой план приватизации на 2014–2016 годы: 514 федеральных ГУПов и пакеты акций 436 акционерных обществ. Кроме того, существует список из 450 предприятий, которые по разным причинам не были реализованы в 2011–2013 годах и должны перейти в работу на следующий период. РАД весьма успешно выполнил задачу по продаже акций государства в прошлом году, поэтому мы надеемся, что нам доверят сделки еще примерно с 150 пакетами.

Накопленный опыт позволяет говорить об определенных проблемах. Необходимо понимать, что рыночная стоимость актива и его стартовая цена — разные вещи. Аукцион предполагает состоятельность, но она не может возникнуть, если уже на старте заявлена рыноч-

ная цена. Из 20 пакетов, которые мы продали в 2013-м, по начальной цене, установленной в результате первой рыночной оценки, ушла только половина — со средним коэффициентом превышения 14%. Для продажи остальных приходилось использовать инструменты снижения стартовой цены.

Сейчас обсуждается проект поправок в Закон о приватизации, в котором прописан 20%-й дисконт от рыночной цены актива при назначении стартовой. Это оптимальная величина: государство не остается внакладе, при этом есть шанс в ходе торгов преодолеть рыночную цену и получить экстр-профит. Если документ примут, эффективность аукционов вырастет, приватизация пойдет быстрее.

**Ирина ОЛЬШАНИКОВА, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «Российский аукционный дом»:**



— В этом году Росимущество предлагает более взвешенный и системный подход к подготовке предприятий к продаже, которая будет проходить в несколько этапов. На первом выполняют предварительный анализ актива. По его результатам можно будет отсеять «мертвые» и неликвидные предприятия. В прошлом году из 36 акционерных обществ, пакеты которых мы должны были приватизировать на торгах, таких оказалось четыре. Анализ также покажет, с какими предприятиями можно и нужно поработать более подробно: не только заказать рыночную оценку, но и выполнить due diligence, маркетинговые исследования. Это, скорее всего, коснется крупных активов, от продажи которых государство сможет получить существенную прибыль.

По каждому предприятию оператор торгов должен подготовить резюме и дать рекомендации. Затем Росимущество примет окончательное решение о реализации имущества (или об отказе от его приватизации) и соста-

вит «дорожную карту». И только после этого заказываются отчет об оценке, дополнительные исследования, можно экспонировать объект и запускать процедуру торгов.

Проблемным вопросом остается срок действия отчета об оценке. Сейчас согласно 135-ФЗ отчет считается актуальным полгода с даты составления. Подводя итоги приватизации 2013-го, мы делаем вывод, что этого мало. Требуется хотя бы девять месяцев, особенно если в отношении актива будет выполняться due diligence, что сделает подготовку к торгам более длительной.

**Владимир КРИВОШЕЯ, председатель экспертного совета НП «Сообщество профессионалов оценки»:**



— Сегодня при организации торгов закон предписывает заявлять в качестве стартовой цены рыночную стоимость актива. В мире для определения начальной цены берется коэффициент

0,6–0,7 от рыночной, чтобы можно было включить покупательский интерес, а дальше торговаться. Сейчас может появиться новый стандарт (пока у российских оценщиков только шесть федеральных стандартов, и они не охватывают все аспекты профессиональной деятельности), который позволит давать рыночную оценку объекта в некотором диапазоне. Пока он существует в проекте. Если документ утвердят, в нашей деятельности появится больше свободы.

**Юлия ЛИППОНЕН, генеральный директор оценочной компании «Иола»:**



— Обычно госорганы закладывают в договор с оценщиком одну бесплатную актуализацию отчета, необходимость в которой может возникнуть уже через полгода. А времени и сил на эту работу затрачивается не меньше. При стабильной экономической ситуации возможен более долгий срок действия отчета — до года и более. Оценщики заинтересованы в том, чтобы объекты были реализованы быстро и с максимальной прибылью, без необходимости несколько раз актуализировать отчет. Оценщикам надо активно участвовать в мероприятиях, влияющих на их профессиональную деятельность. Предлагаем сообществу подключиться в формированию проекта резолюции.

рад

Консалтинг  
умные решения

**ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА К ПРОДАЖЕ**

- презентация объекта
- инвестиционный меморандум
- анализ наилучшего использования
- организация оценки, экспертизы оценки

**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ**

- Due Diligence
- подготовка бизнес-планов
- маркетинговые исследования

(812) 334-40-01,  
consulting@auction-house.ru





анонс

Наталья АНДРОПОВА

## Сезонное предложение

Российский аукционный дом проводит серию торгов по продаже недвижимости на Черноморском побережье России. Специалисты прогнозируют всплеск инвестиционного интереса к курортным активам. Отдых в рублевой зоне может стать популярным.

НА ЭЛЕКТРОННЫЙ аукцион, назначенный на 28 марта, выставлен четырехэтажный нежилой дом в 230 м от берега моря. Точный адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Победы, 153.

Здание площадью 661,7 кв.м — в хорошем техническом состоянии, полностью обеспечено инженерными сетями, находится в районе с развитой гостиничной и социальной инфраструктурой. Дом стоит на первой линии центральной улицы поселка, в 5 м от остановки общественного транспорта. Рядом все, что традиционно притягивает местных жителей и туристов: аквапарк, океанариум, луна-парк. Раньше здесь размещалось отделение ОАО «Сбербанк России». Учитывая окружение и назначение участка, тут можно открыть гостиницу или spa-центр.

Начальная цена объекта составляет 32,6 млн руб. Шаг на повышение — 150 000 руб.

На 22 мая назначен голландский аукцион по продаже имущественного комплекса базы отдыха «Ласточка». Адрес: Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Новомихайловский. Самый привлекательный актив в составе имущественного комплекса, безусловно, — надел размером 24,7 га в курортной зоне, с собственным пляжем и причалом. Он находится в 4 км от федеральной автомобильной дороги М27 Джубга — Сочи. До Туапсе — 60 км, до Краснодара — 140 км.

Территория находится в частной собственности и обеспечена инженерными сетями. Электроэнергия подается от двух трансформаторных подстанций и двух дизельных генераторов. Кроме того, менее чем в 1 км расположена новая районная подстанция. Газоснабжение обеспечивают четыре газовых ем-

кости и газопровод. Две скважины, каптаж, накопительная емкость гарантируют нормальное водоснабжение комплекса. Стоки отводятся на очистные сооружения.

Ранее здесь работал детский санаторий. В настоящее время на территории находятся 18 объектов общей площадью 6857,6 кв.м, в том числе — три спальных корпуса на 620 мест, три летних корпуса, две столовые общей вместимостью 940 мест, административно-хозяйственные постройки, включая административный корпус, два дома, гараж, здание хозяйственного назначения и материальный склад. В свое время санаторий вмещал 1200 отдыхающих.

Потенциал участка достаточен, чтобы разместить здесь гостинично-развлекательный комплекс или аквапарк. Торги начнутся с 600 млн руб., цена отсечения — 353,8 млн руб.

После всплеска спекулятивных сделок и резкого взлета цен на недвижимость, когда Сочи объявили

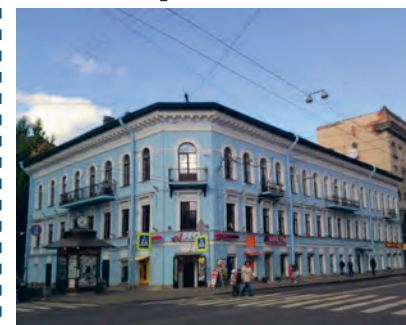
олимпийской столицей, региональный рынок остановился. Несколько проектов, не связанных с проведением Игр, было заморожено. Зато теперь, по мнению специалистов РАД, это будет самый оживленный и интересный рынок России.

«Регион активно развивается, особенно территории вдоль Черноморского побережья. Благоприятный климат, чистый воздух, непосредственная близость моря и гор, а главное — относительно низкая стоимость недвижимости позволят будущему инвестору вести здесь прибыльный туристическо-оздоровительный бизнес», — говорит Мария Конопицкая, директор Юго-Западного филиала РАД.

«Объекты, построенные к Олимпиаде, меняют статус. Возобновятся замороженные проекты, — уверен генеральный директор РАД Андрей Степаненко. — Игры дают серьезный толчок к развитию деловой и туристической активности: все понимают, что нельзя упускать возможности, которые открылись благодаря вложенным в регион деньгам и организованному PR. На пользу региону даже снижение курса рубля: оно делает рублевую зону более привлекательной для отдыха. Мы уверены, что в ближайшее время в Краснодарском крае у нас будет много работы».

хроника

## Советская четверка



К продаже готовятся четыре помещения в доме 16/10 по 4-й Советской улице, на пересечении с Суворовским проспектом (Петербург). Цены — от 28 млн до 45 млн руб. (или от 150 000 до 432 000 руб. за «квадрат» в зависимости от объекта). Все встройки сданы в аренду по краткосрочным договорам. Площадь помещений — от 104 до 258 кв.м, общая — около 700 кв.м.

## РЖД в пути

РАД назначил торги по имущественному комплексу Московского механического завода «Красный путь», принадлежащему ОАО «Российские железные дороги». Завод прекратил работать в 2010 году, его территорию по договорам аренды сейчас занимают производственные компании, предприятия пищевой промышленности, автосервиса и т.д. Выручка от аренды за 2012-й превысила 85 млн руб.

На аукцион выставлены 100% минус одна акция завода, главные активы которого — два участка (по совокупности — более 4,7 га) в Москве. Первый — на Рабочей ул., 84 — относится к промышленной зоне. Второй — на Смирновской ул., 2 — общественно-деловой. Начальная стоимость лота — 562,5 млн рублей. «Участки отличаются хорошей локацией, в районе Таганки, вблизи третьего транспортного кольца и станций метро «Таганская», «Площадь Ильича» и «Волгоградский проспект». Их можно использовать под общественно-деловую застройку. Территории обеспечены всеми необходимыми коммуникациями. Безусловный плюс — наличие на объектах действующих краткосрочных договоров аренды. Они ежемесячно генерируют стабильный доход, который позволит существенно снизить затраты инвестора на предварительной стадии проекта», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова.

Евгения ИВАНОВА

регионы

Евгения ИВАНОВА

## Костромские развлечения

Костромской «Луна-парк» выставлен на голландский аукцион. Это единственный в городе многофункциональный комплекс, в состав которого входят торговые и развлекательные зоны.



КТРК расположен на Галичской ул., 111. На торги попали сам «Луна-парк» (7800 кв.м), стоящее по соседству производственное здание 2005 года постройки (около 500 кв.м) и участки под ними общей площадью почти 1 га. Комплекс на-

ходится в бывшей промзоне на выезде из города.

«Луна-парк» построен в 2006-м, для посетителей открылся в 2007-м. В его составе работали несколько ресторанов, бильярд, боулинг, карусели, игровые автоматы, интерак-

тивный тир, дискотека, игровая детская комната и пр. В 2009-м комплекс закрылся.

По словам Ольги Желудковой, начальника департамента РАД по работе с залоговым имуществом, здание находится в хорошем

состоянии, полностью обеспечено инженерией. Перед ним организована большая открытая парковка. Из плюсов объекта — удобные подъездные пути. «Комплекс уникален для Костромы, где нет других объектов, которые объединяли бы под одной крышей как торговую, так и развлекательную функции. Среди преимуществ «Луна-парка» можно выделить локацию — на выезде из города. Собственник продает здание вместе с оборудованием, объект можно эксплуатировать без дополнительных вложений», — говорит г-жа Желудкова. По данным организатора аукциона, комплекс можно использовать в его нынешнем виде или переоборудовать под автосалон с зоной СТО.

Недвижимость продается на голландском аукционе (на понижение). Стартовая цена — 127 млн рублей, минимальная стоимость продажи — 65,4 млн руб.

Аукцион пройдет 9 апреля в Москве.

24  
АПРЕЛЯ

г. Москва  
Хрустальный пер. д. 1

## ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ: СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД И АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

ОРГАНИЗАТОРЫ: ОАО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»  
НП «РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ»  
НП СРО «СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ»

КОНФЕРЕНЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ: ЕФИМОВА ЯНА / EFIMOVA@AUCTION-HOUSE.RU / 8 (812) 334-40-01 / 8 (800) 777-57-57

реклама



## технологии бизнеса

Подготовила Евгения ИВАНОВА

# Электронные споры

Ежегодный оборот рынка электронных торговых площадок (ЭТП) в корпоративном секторе составляет порядка \$100 млрд. По оценкам экспертов, потенциал его роста реализован примерно на треть. Особенности российского рынка электронной коммерции, перспективы развития отрасли и ее основные проблемы обсуждали на конференции «Электронные торговые площадки в России-2014». Отдельной ее темой стало госрегулирование, особенно актуальное в последнее время.

**Сергей ИКРЯНИКОВ:**

— В этом году мы планируем принять закон, который обеспечит перевод всех федеральных заказчиков на электронные тендеры. Субъекты РФ будут переходить на них с 2015 года, за ними — муниципальные образования. В этом вопросе у государства четкая позиция: все конкурентные процедуры должны стать электронными.

Позиция министерства по поводу электронных площадок в сфере госзакупок, банкротства и приватизации сформировалась: мы предлагаем отобрать все ЭТП, которые будут осуществлять эти процедуры.

Ограничиваться пятью площадками не будем, потому что рынок разрастается, а конкуренцию надо увеличивать. Но и расширять список ЭТП до 100–150 не станем. Для государства очень важно контролировать их работу, чтобы не было нарушений и утечки информации. Процедура отбора будет открытой, мы ее сейчас прорабатываем. Думаю, это обеспечит дополнительный драйвер экономического роста и сделает более прозрачной процедуру всех видов торгов.

**Игорь ЛИПКИН:**

— Вы стремитесь максимально подробно прописать систему критериев, формы участия и пр. У такого подхода есть серьезные риски, особенно в части сложных процедур. Проблема в том, что он связан с лицензированием. Один раз площадки проверяют, а потом никто не контролирует соблюдение правил. Плохо и то, что процедуры разрабатывает государство — вместо того чтобы получить предложения с рынка, от тех, кто пользуется этими услугами.

**Реплика из зала:**

— Мне кажется, государство должно определить лишь правила игры, а выбор — за профессиональным сообществом. Ему, в свою очередь, нужно выработать систему требований, обеспечивающих ответственность участников рынка и мониторинг их действий.

**Сергей ИКРЯНИКОВ:**

— Закупки «подрядчик — исполнитель» станут проводить на площадках, конкурирующих между собой. Никакой монополии не создается, угроз нет. Отбором будут заниматься не только госорганы и чиновники, но и экспертное сообщество. Будет создана рабочая группа, выработаны прозрачные критерии.

**Игорь ЛИПКИН:**

— У государства неправильный подход. Почему произошел переход от лицензирования к саморегулированию? Потому что поняли: контроль должны осуществлять члены профессионального сообщества, иначе выйдет подобие недорогой лицензии у строителей. Поэтому, если систему мониторинга не создадут сами участники рынка, будет так, как сегодня. У нас есть торги, ФАС, а результаты показал 94-ФЗ.

**Сергей ИКРЯНИКОВ:**

— Никаких опасений быть не должно. Мы построим единую информационную систему в сфере закупок, где появится модуль мониторинга действий участников контрактной системы.

**Татьяна ДЕМИДОВА:**

— Сейчас в сфере госзакупок выбраны и действуют пять операторов ЭТП. В 2015-м предполагается произвести но-



## УЧАСТНИКИ КОНФЕРЕНЦИИ

**Сергей ИКРЯНИКОВ**, заместитель директора Департамента развития контрактной системы Минэкономразвития

**Игорь ЛИПКИН**, исполнительный директор Российского союза СРО арбитражных управляющих

**Татьяна ДЕМИДОВА**, начальник управления контроля размещения государственного заказа Федеральной антимонопольной службы

**Ольга СОКОЛОВА**, эксперт Экспертно-консультационного совета при Росимуществе

**Андрей СТЕПАНЕНКО**, сомодератор дискуссии,

генеральный директор Российского аукционного дома

**Юлия ОБАЛЯЕВА**, директор по развитию «Сбербанк-АСТ»

**Дмитрий СЕРЕДИНЦЕВ**, заместитель генерального директора ООО «РТС-тендер»

**Илия ДИМИТРОВ**, исполнительный директор НКО «Ассоциация электронных торговых площадок»

**Александр БУРКОВ**, ведущий эксперт Института управления закупками и продажами НИУ ВШЭ

вый отбор. К вопросу о количестве операторов, думаю, мы вернемся ближе к лету, когда будут разработаны соответствующие требования.

Стоит разграничить два направления. Госзакупки более урегулированная сфера деятельности. Немного скептически прозвучала реплика о результатах применения 94-ФЗ. Если мы проанализируем новый 44-ФЗ, то увидим, что электронные аукционы остались в том же виде. Кроме того, президент поручил перевести все торги по госзаказам в электронную форму. Она показала свою эффективность.

Есть вопросы с организацией электронных торгов, когда речь идет не о типовых закупках. Существуют проблемы и при проведении открытых конкурсов. Комиссия должна оценивать только качество предложений. Лишь после того она получит информацию об участнике.

Кроме того, важно создать независимый регистратор с участием Министерства связи и массовых коммуникаций, чтобы обеспечить сохранность информации, не допустить ее утечку. Независимый регистратор — это некая база и оборудование, считывающее всю информацию из Сети в части госзакупок: был ли сбой, подавалась заявка или нет, были ли проблемы в функционировании официального сайта. Все это нужно рассматривать в совокупности, чтобы устранить человеческий фактор, обеспечить объективность данных, в том числе для проверки контролирующими органами.

**Реплика из зала:**

— Есть сегменты, где это не очень хорошо работает. Вряд ли так могут происходить закупки консультационных услуг. Ска-

жите, возможен ли перенос этих представлений в ту сферу, где госзаказа нет, но государство его регулирует? Например, в рамках 223-ФЗ.

**Татьяна ДЕМИДОВА:**

— По 223-ФЗ ситуация немного сложнее, потому что в законе нет норм об электронной форме торгов. Задача минимум — внести поправки, приписав, что торги проводятся с использованием оператора ЭТП.

Думаю, особенности закупок отдельных услуг будут учтены и проработаны дополнительно. Но их, безусловно, нужно переводить в электронный вид. Необходимо унифицировать закупки корпоративного сектора, которые регулируют 223-ФЗ и 44-ФЗ. В частности, 44-ФЗ (ст. 15) говорит: в некоторых случаях даже организации, не получающие бюджетных средств, должны размещать закупки по 44-ФЗ.

**Сергей ИКРЯНИКОВ:**

— Мы говорим не о том, чтобы в рамках банкротства, приватизации и госзакупки были единые площадки, а о том, чтобы требования к ним были едиными.

**ИЩИТЕ ВЫГОДУ****Ольга СОКОЛОВА:**

— Предлагаю обратить внимание на торги по продаже госимущества. Они чрезвычайно важны для экономики. Собственно, ради их эффективности государство занимается правовым регулированием этой сферы. При банкротстве должник и кредитор заинтересованы в максимальной цене имущества, так же должно быть и в ходе приватизации.

На мой взгляд, ситуация весьма парадок-

сальна. Собственник заинтересован в продаже. Но тот интерфейс, через который он взаимодействует с рынком, не ориентирован на эту задачу. При таком положении дел мы можем сколько угодно совершенствовать процесс торгов, подкручивать винтики и находить дефекты, но цель так и не будет достигнута.

Хочу обратить внимание на интересный опыт, используемый в законодательстве о приватизации. В нем заложены электронные торги как опция, но пока они еще не работают. Мы можем на примере Российского аукционного дома взвесить экономикой торгов. В 2013-м, когда впервые госимуществом стал торговать частный независимый продавец, доходы от трех сделок обеспечили 30% всех поступлений в бюджет от массовой приватизации на аукционах за прошлый год.

Чем отличается деятельность частного продавца? Именно заинтересованностью. Он сознательно нацелен на проведение рекламных и маркетинговых мероприятий. Это то, чем традиционно не занимаются чиновник и электронная площадка, потому что это не их функция. ЭТП нужно мотивировать на успешные торги и на повышение цены.

**Андрей СТЕПАНЕНКО:**

— Применима ли электронная приватизация при продаже пакетов акций? Я говорю об акциях по цене от 100 млн до 1 млрд руб.

**Ольга СОКОЛОВА:**

— Пока электронная торговля не мотивирована на эффективность, преждевременное переводить такое имущество на электронные торги. Начинать надо с небольших объектов недвижимости и с муниципального масштаба. Здесь это принесет реальный экономический эффект.

Крупные активы, требующие скрупулезного подхода к предпродажной подготовке, нужно реализовывать традиционным способом. Это более понятно участникам рынка.

**Андрей СТЕПАНЕНКО:**

— Государству впору задуматься о смешанных аукционах, которые проводятся в мире последние 15 лет. Можно совмещать варианты с покупкой активов по телефону, по Интернету или непосредственно из аукционного зала.

**Игорь ЛИПКИН:**

— Не уверен, что торги, которые проводит Фонд имущества Петербурга, менее эффективны и сопровождаются меньшей предпродажной подготовкой, чем те, которые организует РАД.

**Андрей СТЕПАНЕНКО:**

— Фонд имущества проводит предпродажную подготовку, но за это получает 3%.

**Игорь ЛИПКИН:**

— Если говорить об эффективности торгов, вспомним продажу акций «Связинвеста», когда цена с 1,2 млрд выросла до 1,78 млрд руб. Их можно было проводить как в электронной, так и в бумажной форме, на результаты это бы не повлияло.

Поэтому и торги по банкротству, и торги по приватизации нуждаются в большем информационном освещении, чтобы расширить возможности потенциальных участников.

Мы все прекрасно понимаем: тот способ донесения информации, который называется «субботний номер газеты», не рассчитан на потенциальных участников.

Я не согласен с тем, что частный продавец лучше. Разумный государственный продавец ни в чем ему не уступает. Другое дело, что его никто не мотивирует.

**Андрей СТЕПАНЕНКО:**

— Однако статистика 2013 года говорит об ином. Условно говоря, 40% планового задания по «малой» приватизации выпол-



няют инвестбанки и частные продавцы. Против цифр не пойдешь.

#### Сергей ИКРЯНИКОВ:

— Опыт коллег из госаппарата и из коммерческих структур говорит, что торги нужно делать электронными. У них гораздо больше преимуществ, чем недостатков.

Конечно, есть сложные процедуры, поэтому можно применять комбинированные способы. Над этим тоже надо работать.

#### ИГРЫ НА БАНКРОТСТВЕ

##### Андрей СТЕПАНЕНКО:

— У нас довольно много электронных торговых площадок. Всех их аккредитует Минэкономразвития. Многие участники рынка, которые прошли аккредитацию, подтверждают: получить ее легко. Даже площадке, которая родилась вчера, без бэкграунда и работы. Другое дело, что она может ее не подтвердить по истечении года.

На сегодня рынок сформирован. По результатам независимых исследований, порядка десяти компаний контролируют 80–85% рынка банкротства; примерно 15% приходится на долю остальных 40–50 электронных площадок.

##### Юлия ОБАЛЯЕВА:

— Федеральное законодательство регулирует торги при проведении госзакупок, торги на право аренды, возмездного пользования, доверительного управления имуществом и заключения других договоров, предусматривающих переход прав владения государственным и муниципальным имуществом.

Приведу примеры, связанные с продажей имущества предприятий-банкротов. Порой ЭТП создаются под конкретного организатора торгов. Один из таких операторов-призрак подтвердил соответствие требованиям Минэкономразвития, но не обладает сайтом. Период работы — 1,5 года, 49 лотов по цене 5000 рублей за каждый, доход организатора — 245 000. Еще ситуация: четыре сделки на одной площадке, два аукциона и две продажи посредством публичного предложения. Для чего затевалась эта ЭТП? Имущество стоимостью 74 млн руб. ушло за 2 млн, активы на 360 млн — за 9,5 млн руб.

Кроме того, отсутствие регулирования ЭТП приводит к фантастическим тарифам.

Все, что должна делать площадка, — предоставлять качественный и удобный интерфейс для поставщика и продавца, возможность получения электронной цифровой подписи (ЭЦП) в шаговой доступности, а также обладать единым регламентом и правилами проведения торгов и всех процедур. Все это невыполнимо при неограниченном количестве операторов на рынке.

##### Дмитрий СЕРЕДИНЦЕВ:

— Когда формировалась практика электронных закупок при госзаказе, остро дискутировался вопрос о числе ЭТП. Аргумент в пользу того, чтобы ограничить их количество, был такой: на ограниченном числе площадок может быть сосредоточено много поставщиков для государственных и муниципальных нужд. За счет высокой концентрации обеспечивается высокая конкурентность процедур.

С этой же точки зрения стоит рассматривать и рынок банкротств. Процедуры станут эффективнее.

##### Реплика из зала:

— Государство последовательно развивает отрасль электронных торгов и ЭТП. В 2010 году Минэконом-

развития и ФАС попытались заставить государственных заказчиков проводить процедуры в электронном виде. У нас появились сотни заказчиков, которые умеют пользоваться ЭЦП, сотни поставщиков, активно участвующих в процессе, возникла инфраструктура электронных площадок, развивается инфраструктура удостоверяющих центров, появился электронный сайт, который мы все активно критикуем, внедряется 44-ФЗ.

Самое главное, изменилось отношение общества. Если в 2010-м, когда заказчик покупал на ЭТП автомобиль, он сомневался, сейчас таких вопросов не возникает. Многие площадки перевели документооборот и счета-фактуры в электронный вид.

Мы опасались, что это будет не просто, но поставщики все восприняли очень легко. Поэтому эти процедуры надо развивать, активно работать и взаимодействовать с нашими регуляторами.

Если сравнивать с финансовыми рынками, эта сфера не зарегулирована.

##### Илия ДИМИТРОВ:

— Когда мы входили на этот рынок лет пять-шесть назад, ЭТП были исключением.

Сейчас остаются некоторые проблемы, но мы их так или иначе решим совместно с Минэкономразвития, ФАС и с площадками.

Считаю, что в ближайшие два года на рынке произойдут кардинальные изменения. Уже сейчас, по нашим оценкам, на ЭТП ежегодно размещаются лоты общей стоимостью около \$600 млрд.

Поэтому, на мой взгляд, гораздо интереснее обсуждать будущее электронных торгов в области Федеральной контрактной системы, банкротства и других сферах. Говорить о том, как будут появляться новые бизнесы и сферы влияния, обсуждать темы, связанные с политикой, с продвижением технологий российских ЭТП и пр.

##### Андрей СТЕПАНЕНКО:

— Необходимо ли закрепить статус, права и обязанности ЭТП в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ?

##### Александр БУРКОВ:

— В 44-ФЗ по контрактной системе такой статус закреплен, там сказано, что будет проведен отбор. С 223-ФЗ вопрос очень сложный. Это и понятно, потому что нельзя одним законом регулировать закупки музыкальной школы и корпорации «Росатом». Это разные измерения и проблемы.

Хотелось бы сказать два слова от лица среднестатистического заказчика, который работает с ЭТП и исполняет нормы закона о контрактной системе.

Нужно соблюдать разумный баланс направлений. Например, не пытаться искусственно зарегулировать совсем маленькие закупки под электронный магазин. Это крайне спорная затея, потому что в итоге за расходование этих средств будет отвечать заказчик, а в электронном магазине, которым его заставляют пользоваться, цены иногда выше, чем в обычном.

Любые усилия по формированию реестра квалифицированных участников и реестра малого предпринимательства, все конструктивные идеи о разработке классификаторов и каталогов, которые могут поступить от операторов, надо аккумулировать и обрабатывать.

Вопрос об ограничении количества ЭТП неоднозначный. Скорее, нам нужно обратить внимание на работу контрольно-операционных сервисов в электронных закупках. В связи с этим хотелось бы понять, где элек-

тронный регистратор, который создан три года назад, за который заплачено 50 млн руб.? Люди хотят знать, как им пользоваться, чтобы грамотно пользоваться. Где эта система находится?

##### Андрей СТЕПАНЕНКО:

— Недавно в Госдуму был внесен законопроект, который переводит содержание 15 федеральных законов в русло электронных торгов с 2015 года. Что думают в ФАС об этой инициативе?

##### Татьяна ДЕМИДОВА:

— Наша служба первой из органов власти начала пропагандировать массовое применение электронных торгов. Эту идею поддержали первые лица государства, есть различные их поручения, в том числе разработать этот закон. Основная его цель — проведение аукционов на повышение, ведь логично, что государство хочет получить больше от реализации имущества. И единственная форма — это торги.

#### ЖДЕМ ПЕРЕМЕН

##### Андрей СТЕПАНЕНКО:

— В отличие от госзакупок товар, который предлагают рынку, имеет начальную стоимость. Она определена в соответствии с законом об оценке. Но товар надо продвигать.

Если электронной площадке отдадут функцию организатора торгов, она привлечет инвестбанкиров и проведет несколько road-шоу за время экспозиции актива, который, к примеру, стоит несколько миллиардов рублей.

Мы сейчас говорим именно о расширении функционала, потому что можно не продать неподготовленный актив в рамках приватизации. Если он есть у государства, это не значит, что его кто-то купит. Надо предпринять разные действия, чтобы донести до рынка, для чего он нужен именно по такой стоимости. И цена тоже должна быть справедливой.

В банкротстве мы имеем две процедуры. Сначала — английский аукцион на повышение, затем (если он не увенчался успехом) — голландский с 50%-м отсечением цены, который проводится в электронном, и в классическом виде.

В результате все пришло к мнению, что явное зло сосредоточено в начальной стоимости. Если она неадекватна, то и актив не продается, и тогда государство и арбитражный управляющий недовольны.

##### Игорь ЛИПКИН:

— Давайте считать, что это две разные сферы — торги по госзакупкам и все остальные.

Я согласен, что сейчас нет нацеленного механизма торгов. Оператор ЭТП — это лишь оператор, большой компьютер. Он не может менять правила игры, а делать это надо. В банкротстве они неудачные. К сожалению, процедуры были попросту списаны с торгов по приватизации. Ведь никто не представлял масштабов этого явления в 2002 году. Сейчас уже понятно, что для электронных продаж правила не подходят. Рыночная стоимость не может быть начальной ценой, а у нас торги начинаются именно с нее. Кроме того, рыночная цена, по определению закона об оценке, — это стоимость, которая складывается на свободном рынке, когда ни продавец, ни покупатель не спешат со сделкой. У нас же при банкротстве продавец должен реализовать имущество в кратчайшие сроки: ведь кредиторы ждут быстрых денег.

Механизм торгов необходимо менять. К сожалению, пока государство этим не занимается.

#### хроника

### «Бригантина» уплывает



В рамках процедуры банкротства ЗАО «Гостинично-развлекательный комплекс «Бригантина» на электронные торги на площадке lot-online.ru выставлен отель в центральной части Геленджика, в 30 м от набережной. Семизэтажная гостиница на 65 номеров (130 мест) открылась в 2008 году. В «Бригантине» есть также конференц-зал, бар, кафе, парковка. Стоимость номеров в сезон — от 2800 до 6000 руб. Отель продается с мебелью, посудой, оборудованием и пр. Общая площадь здания — около 3400 кв. м. Вместе с ним покупатель получит участок размером примерно 800 кв. м.

Аукцион назначен на 22 апреля. Начальная цена лота — 358 млн руб. Шаг аукциона — 19,8 млн руб.

### «Интерьерное» банкротство



Арбитражный управляющий компании «Лаверна» выставил на продажу посредством публичного предложения складской комплекс в Уманском пер. 68 (Петербург). Он находится недалеко от шоссе Революции, между Индустриальным проспектом и проспектом Энергетиков.

Покупателям предлагают право долгосрочной (до 2050 года) аренды участка площадью 3,05 га и право собственности на расположенный на нем комплекс, состоящий из четырех- (12 300 кв. м) и трехэтажного (около 2400 кв. м) корпусов. Его арендаторы: магазины сантехники, мебели и стройматериалов, в том числе компания ISKRASOFT, а также один из крупнейших в городе крытых картинг-клубов сети PitStop (примерно 10 000 кв. м). На старте актив предлагают за 323,6 млн руб., к завершению экспозиции в ноябре следующего года купить его можно будет за 2,4 млн руб. Объект продается на lot-online.ru.

### Арендаторы на продажу

На 25 апреля назначен аукцион по продаже торгового комплекса «Гипермаркет КС» в Челябинске. Это собственность компании «Стройсвязьурал 1», которая сейчас находится в состоянии банкротства. Двухэтажное здание на Черкасской ул. 15 построено в октябре 2004 года. На продажу объект выставлен как набор из 16 нежилых помещений общей площадью около 52 000 кв. м. Арендаторы комплекса — магазины «Пятерочка Макси», «М.видео», автосалон «Автовек», «НОРД», магазин товаров для дома «Уютера», детский гипермаркет «Радуга-Дуга», магазин стройтоваров «СуперСтрой» и пр. Рядом с комплексом обустроен паркинг на 800 машин.

Стартовая цена лота — 1,6 млрд руб. Торги объявлены повторно, первые должны были состояться в начале марта (стартовая цена составляла 1,78 млрд руб.), но заявок на них не поступило.

Аукцион пройдет на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

### «Триумф» скидок



В начале апреля на электронной площадке lot-online.ru начнется прием заявок на покупку здания четырехзвездочной гостиницы «Триумф Палас» в Калининграде (Большевицкая ул. 3) и участка под ней. Объект продан посредством публичного предложения с начальной ценой 141,3 млн руб. и ценой отсечения 109 млн руб. (до нижней отметки стоимость дойдет в сентябре). Отель находится в историческом и деловом центре Калининграда, рядом с церковью Святого Семейства. Семизэтажная гостиница общей площадью 5102 кв. м возведена в 2006 году. В ней 64 номера от эконом-класса до категорий «люкс» и «премиум» с панорамным видом на город. Есть лобби-бар и два ресторана. Площадь участка — 1860 кв. м, он оформлен в аренду до 2052 года. Бывший владелец здания и бизнеса — ООО «Триумф Палас Отель» — признан банкротом.

Евгения ИВАНОВА



**С 15 апреля 2014 года**  
**стартует продажа высвобождаемого**  
**движимого военного имущества**  
**(лом черных и цветных металлов,**  
**вагоны и пр.), расположенного по всей**  
**территории России.**



Аукционы проходят в электронной форме, что делает их доступными для широкого круга покупателей.

Информация о проводимых аукционах еженедельно публикуется на официальном сайте ОАО «Российский аукционный дом» [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), электронной торговой площадке [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru), официальном сайте Министерства обороны РФ [www.mil.ru](http://www.mil.ru), а также официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

### Аукцион 24 апреля 2014 года



Нежилое помещение

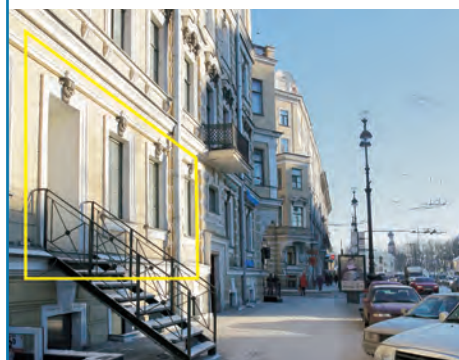
## 247,6 кв. м

г. Санкт-Петербург  
 ул. Бассейная, д. 17

Начальная цена:  
 34,3 млн рублей (в т. ч. НДС 18%)

- Высота потолка -3,38 м.
- Вход – отдельный с улицы и со двора.
- Ближайшее метро – «Парк Победы» (800 м).
- Напротив здания Санкт-Петербургского городского суда.

### Аукцион 10 апреля 2014 года



Нежилое помещение

## 109,9 кв. м

г. Санкт-Петербург  
 Невский проспект, д.180/2

Начальная цена:  
 33,6 млн рублей (в т. ч. НДС 18%)

- Высота потолка – 3,28 м.
- Вход – отдельный с Невского пр. и со двора.
- Ближайшее метро – ст. м. «пл. Александра Невского» (140 м).

Для справок: 777-57-57, 334-26-04

### Аукцион 18 апреля 2014 года

Нежилое здание

г. Москва, Зеленоград, проезд 623, стр.1



**Площадь здания – 95 кв. м.**

Транспортная доступность хорошая, здание расположено напротив н. 1471 14-го микрорайона, на Новокрюковской улице города Зеленоград, железнодорожная станция Крюково – на расстоянии 1 км. Окружение объекта – многоэтажные жилые дома.

Потенциал развития объекта: размещение объекта торговли, сферы услуг

**Начальная цена: 6 136 000 руб.**

**Прием заявок и задатков – по 16 апреля 2014 г.**

Место проведения аукциона – г. Москва, Хрустальный пер., д. 1

Для справок: 8-800-777-57-57, доб. 291, 292

### Электронный аукцион 09 апреля 2014 года

Земельный участок с расположенным на нем зданием

г. Великие Луки Псковской области,  
 пр. Ю. Гагарина, дом 114



Объект обладает отличной транспортной доступностью, участок расположен на одной из автомагистралей города. В пределах шаговой доступности имеются магазины и другие объекты социальной инфраструктуры.

**Площадь земельного Участка 14,82 сотки,** к объекту подведено электричество.

Участок подходит как для размещения жилого дома, так и для строительства коммерческого объекта – торгового или объекта сферы услуг.

Форма проведения аукциона: открытая по составу участников и открытая по способу подачи предложений по цене, с применением метода понижения начальной цены.

**Начальная цена: 4 000 000 руб., цена отсечения 3 200 000 руб.**

Место проведения аукциона – электронная торговая площадка ОАО «РАД» <http://lot-online.ru>

Для справок: 8-800-777-57-57, доб. 291, 292