

# ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



## Рынок питает надежды



2016-й стал для российского рынка недвижимости годом стагнации. Однако к декабрю появились первые надежды на оживление спроса, да и всего рынка в целом. Мы предложили руководителям Российской гильдии управляющих и девелоперов и ее региональным представителям подвести предварительные итоги года, назвать ключевые для рынка события, отметить сложившиеся тенденции и построить прогноз на 2017 год. Оказалось, что члены Гильдии почти во всем могут найти позитив и в целом смотрят на ситуацию достаточно оптимистично. Как это и положено под Новый год (стр. 2).

### технологии бизнеса

#### Шалом, шопоголики!

Российские торговые комплексы постепенно перестают быть исключительно местом для покупок. Пример тому — театральная площадка «Театр на 4 этаже», которая откроется в начале декабря в московском ТРЦ Columbus (стр. 3).

### прямая речь

#### Правовой баланс

Председатель Комитета по законодательству РГУД Дмитрий Некрестьянов подводит итоги уходящего года в законодательстве и правоприменительной практике в сфере девелопмента (стр. 4).

### технологии бизнеса

#### Инвестиции в атмосферу

Тверской ТЦ «Олимп» летом закроется для посетителей, чтобы открыться в обновленном формате в начале 2018 года. Над проектом реконцепции комплекса, потерявшего в последнее время до трети арендаторов, трудились архитектурное бюро Portner Architects, консультанты по торговой недвижимости IDEM и маркетологи Watcom Group (стр. 4).

### интервью

#### Павел Брызгалов: «Мы рассчитываем стать первыми»

Летом 2016-го ФСК «Лидер», реализовавшая множество жилых проектов по монолитной технологии, приобрела крупнейший московский домостроительный комбинат ДСК-1, выпускающий современные серии панельных домов. О том, зачем состоялась эта сделка и какие возможности она открывает, рассказывает Павел Брызгалов, директор по стратегическому планированию ФСК «Лидер» (стр. 6).

### рад NEWS

#### РАДостный прогноз

Декабрь — самое время подводить итоги года и рассказать о крупнейших сделках и достижениях. «РАД News» выяснил у представителей Российского аукционного дома в разных регионах страны, каким им запомнился уходящий год и чего они ждут от наступающего (стр. 12).

### интервью



#### Елена ЗЕЛЕНЦОВА: «Главный вызов для Сколково — это время»

Недостаточно заложить общественное пространство в городе — необходимо наполнить его жизнью. Сделать это с нуля еще сложнее, чем внутри сложившейся коммерческой и культурной среды. Об особенностях создания публичного пространства в Сколково рассказывает вице-президент фонда «Сколково», директор по развитию городской среды Елена Зеленцова (стр. 7).

www.pro-conference.ru  
www.rgud.ru

ПРОЕКТЫ: PROESTATE EVENTS, ARE, ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ, МИНИСТРОЙ РОССИИ, ИСОСТРОИТЕЛЬСТВО

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '16

ДЕКАБРЬ 2016

07 Екатеринбург	21 Тюмень
09 Казань	22 Санкт-Петербург
14 Москва	

ЯНВАРЬ 2017

20 Омск	27 Сочи
24 Ростов-на-Дону	31 Калининград
25 Краснодар	

# «Мы слезли с иглы»

2016-й стал для российского рынка недвижимости годом стагнации. Однако к декабрю появились первые надежды на оживление спроса. Мы предложили руководителям Российской гильдии управляющих и девелоперов и ее региональным представителям подвести предварительные итоги года, назвать ключевые для рынка события и построить прогноз на год 2017-й.

**Михаил ВОЗИЯНОВ**, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург», президент НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов»:



— Рынок жилья восстанавливался, показывая хорошую динамику к 2015-му. Основным драйвером была ипотека, особую роль сыграл элемент господдержки. У покупателей стало больше уверенности в завтрашнем дне, это тоже позитивно сказалось на рынке.

Жилье на первичном рынке не дорожало, и, в частности, в Петербурге мы находимся в той же точке, что и три года назад. Но покупатели уже понимают, что падения цен не будет, и это стало одним из факторов восстановления спроса. Рубль оказался в более-менее понятном коридоре. Вслед за снижением ключевой ставки ЦБ банки уменьшали ставки по депозитам. Сложился баланс, когда цены еще не начали расти (что логично при отсутствии роста экономики), но у серьезных девелоперов восстановился объем продаж.

В офисном сегменте Петербурга — позитив, связанный с переездом Газпрома и близких ему компаний. В ритейле объем продаж снижался, но уже на единицы процентов, и в следующем году, видимо, начнется рост. Мы вряд ли увидим закладку таких крупных торговых центров, как, например «Охта Молл». Это был еще предкризисный проект. Скорее, будут появляться не очень крупные объекты у метро. Сегмент промышленной недвижимости находится в неплохой ситуации: у производственных компаний, особенно западных, есть хорошие условия для входа на рынок. Благодаря нынешней стоимости рубля строительство завода для иностранного инвестора обходится вдвое дешевле, чем до падения отечественной валюты.

С 1 января 2017 года на сферу жилищного строительства начнет влиять новая версия 214-ФЗ — с иными требованиями к капиталу, страхованию, к контролю со стороны государственных органов, раскрытию информации, проектным декларациям и т.д. Основной тренд — занятие жилищным строительством требует все большего капитала, все большей активности юристов и все более контролируется государством. Для небольших застройщиков это может оказаться непосильным бременем, что приведет к укрупнению рынка.

В Петербурге вводится налог на непроданные квартиры, хотя власть вроде бы должна помогать застройщикам в сложной экономической ситуации или, по крайней мере, не усложнять им жизнь. В Москве принято более взвешенное и адекватное рыночным реалиям решение о двухлетнем «каникулах». Надеюсь, что новый состав городского Законодательного собрания вернется к этому вопросу.

РГУД важно сейчас четко прояснить политику властей, касающуюся применения 214-ФЗ и налогообложения, и способствовать продолжению ипотечной поддержки. Она выгодна России даже в отсутствие кризиса.

**Николай КАЗАНСКИЙ**, управляющий партнер Colliers International в России, президент-элект РГУД:



— Макроэкономическая ситуация в стране сложная, однако рынок коммерческой недвижимости демонстрирует осторожный оптимизм. Так, если объем инвестиций в него за весь 2015 год составил примерно \$3 млрд, то за девять месяцев 2016-го он уже превысил \$3,5 млрд, а до конца года может достичь \$4–4,5 млрд.

С начала года только в московском регионе введено в эксплуатацию около 400 000 кв.м качественной торговой недвижимости. Весь объем предложения в этом сегменте в Москве и городах-спутниках составляет свыше 6,6 млн кв.м, а по всей стране цифра превышает 26 млн кв.м. В 2016 году многие бренды, в том числе — международные, запустили первые магазины в новых для себя российских регионах.

Девелоперы от стратегии активного развития перешли к разумному и взвешенному ведению бизнеса. Трендом уходящего года стало качественное улучшение действующих объектов за счет реконструкции, реновации либо полного реревелоппмента.

Консультанты стали частью бизнеса, они сопровождают клиентов по всем проектам, а не просто закрывают единичные сделки.

Год ознаменовался инициативами, связанными с взаимодействием государства и бизнеса. РГУД будет всячески способствовать их развитию и внедрению в разные регионы России и одновременно усиливать свои позиции в Москве, поскольку здесь сосредоточено более 50% качественной коммерческой недвижимости. Гильдия должна способствовать реальному развитию городов и стимулировать инвестиции.

**Андрей СТЕПАНЕНКО**, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом», вице-президент РГУД:



— От наступающего года все ждут стабильности на всех направлениях — в политике, экономике, банковской системе. От этого зависит развитие всех рынков, в том числе рынка недвижимости.

Грамотная политика государства в области ипотечного кредитования долевого строительства серьезно поддержала строительную отрасль. Теперь ипотека для приобретения квартир в «долевке» стала выгоднее, чем кредит на покупку жилья на вторичном рынке. В этом году впервые объем кредитования «первички» оказался выше, чем на рынке готового жилья. Сбербанк в третий раз снизил ставки по жилищным кредитам. Все это показатели того, что в жилищном строительстве ситуация стабильна.

Крупные петербургские застройщики начали осваивать московский рынок. «Пионер», «Росстройинвест», ЛенСпецСМУ, «Мавис» становятся на нем полноправными игроками. В свою очередь, московские «Мортон» и «ПИК» анонсировали крупные проекты в Петербурге. Хочется верить, что это первые шаги к возобновлению строительной активности в Северной столице.

От прошедшего года у меня присутствует ощущение, что мы «слезли с иглы».

Были «денежные» периоды, были периоды активного взаимодействия с зарубежными экономикками. Сейчас Россия сосредоточилась на внутреннем развитии. Практически весь 2015 год прошел под знаком паники, охватившей бизнес в связи с этой переменной курса. Послевкусие этого года в том, что мы адаптировались к новым условиям, переориентировались на внутренний рынок. Я бы даже сказал, что бизнес стал более патриотичным.

Перезапускаются процессы, которые десятилетиями шли по инерции. Идет масштабная ревизия активов — как на государственном уровне, так и на уровне госкомпаний, банковского сектора. И государственный, и частный бизнес нацелены на повышение внутренней эффективности. Для рынка недвижимости это означает обновление, появление в обороте огромного количества новых объектов.

**Наталья ДЕВЯТКОВА**, генеральный директор компании «Денова», вице-президент и полномочный представитель РГУД в Тюмени и ХМАО:



— По сравнению с 2015-м год получился неплохой. Ключевым светско-деловым событием в регионе станет Рождественский саммит. Мы соберем не менее 300 участников на площадке ТРЦ «Тюмень Сити Молл». Это второй в Тюмени суперрегиональный торгово-развлекательный центр на 100 000 кв.м, его официальное открытие состоится 7 декабря. Ввод в такое время нелегко дался девелоперу. И чтобы привлечь внимание общественности к красивому и, на мой взгляд, очень умному проекту, мы решили провести там свое мероприятие.

В заделе есть два ТЦ окружного формата на 30 000 и 12 000 кв.м. В Тюмени вводится один бизнес-центр класса А. Строятся еще два деловых комплекса класса В+. Эти проекты к началу кризиса находились в высокой стадии готовности, поэтому их решили завершить. Другие крупноформатные коммерческие стройки заморожены. В 2016 году владельцы торговой недвижимости совсем не потеряли в арендных ставках. Ставки для БЦ класса А благодаря арендаторам из нефтегазового сектора выше, чем в Петербурге. В городе также строится аквапарк, как обещает девелопер, лучший в России.

Самые тревожные ожидания на 2017 год — у игроков в сегменте жилой недвижимости. Для них опять наступает время высокой неопределенности. Постоянно ужесточается законодательство, и перед девелоперами встает вопрос, кто останется на рынке, а кому придется менять профиль бизнеса или уходить. Все, что могли, они уже сделали: скорректировали квартирографию, объемы ввода и ассортимент.

Вести бизнес в Тюменской области помогает то, что здесь устойчивая власть, слаженная команда в региональном правительстве, лучший в России инвестиционный климат, растущий индекс промышленного производства.

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



— Рынок стабилизировался. Новых объектов в Казани введено мало, все же многие проекты в 2015-м были приостановлены. Зато анонсировано еще несколько со сроками ввода в 2017–2019 годах.

Введен только один крупный ТЦ — «Горки Парк» площадью 30 000 кв.м. С его помощью Казань возвращается в число городов, где обеспеченность населения торговыми площадями растет.

В жилом сегменте несколько региональных девелоперов прекратили деятельность, очень болезненной оказалась проблема обманутых дольщиков. В то же время заявлено несколько проектов комплексного освоения территорий в пригородах Казани. Ипотечный кризис преодолен.

Новых проектов гостиниц не появилось, но Казань подтвердила соответствие существующего номерного фонда требованиям FIFA. Не было и крупных БЦ, хотя офисы строить продолжают, идет перераспределение спроса от устаревших объектов с низкой классностью в пользу более современных. В индустриальном сегменте мы видим повышенный спрос на качественные производственные помещения со стороны промышленных компаний. Анонсирован складской проект: компания «А Плюс Девелопмент» начинает строить более 30 000 кв.м по заказу сети «Эльдорадо». Заключены и другие сделки, которые должны подвинуть рынок вперед.

В сфере коммерческой недвижимости вала инвестиций ожидать не стоит, но наиболее сильные игроки, обладающие собственным финансовым ресурсом, будут наращивать долю рынка.

В Татарстане утверждена Стратегия-2030, идет работа над Генпланом Казани, определены точки роста для города. Помимо крупного проекта реревелоппмента Адмиралтейской слободы развитию подлежат старое русло Казанки, набережная р. Волги в районе речного порта. Эти места будут приоритетными для инвестиций, и роль Гильдии состоит в том, чтобы скоординировать усилия властей с интересами бизнеса. Кроме того, в Казани в результате многих наших усилий начинает развиваться тема зеленого строительства, и несколько дискуссий мы намерены посвятить ей.

Продолжение на стр. 5

Внимание участников рынка недвижимости!

ГУД NEWS

ПРИГЛАШАЕМ К ИНФОРМАЦИОННОМУ И РЕКЛАМНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!

- Присылайте новости вашей компании и ваших проектов, итоги контрактов и совместных сделок!
- Информировать о важных событиях города!
- Предлагайте темы обзоров и опросов!
- Иницируйте темы для встреч и дискуссий!
- Размещайте рекламные модули на страницах общероссийской газеты «ГУД NEWS»!

РЕКЛАМА

КОНТАКТЫ:

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

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

редевелопмент

Евгения ИВАНОВА, Андрей НЕКРАСОВ

## Парковка в старинной обертке

Петербургский холдинг RBI завершает реставрацию памятника архитектуры — газгольдера на Заозерной улице. В рамках проекта «Дом у Московского TIME» его приспособили под многоэтажный паркинг на 89 автомобилей.

ГАЗГОЛЬДЕР, построенный в 1881 году архитектором Иваном Маасом, принадлежал Обществу освещения газом Санкт-Петербурга. В советское время в нем производили сначала краски, потом мебель. Цилиндр из красного кирпича признан историческим памятником. Холдинг RBI приобрел участок бывшего завода стройматериалов «Ленотделкомплект» вместе с газгольдером. В 2013 году началось строительство 14-этажного комплекса комфорт-класса общей площадью 42 000 кв. м. Использовать газгольдер под жилые цели оказалось нерентабельным, а вот под паркинг — в самый раз.

Охранные обязательства требовали

максимально сохранить историческую кирпичную кладку и известняковый цоколь здания, доставшегося девелоперу в полуразрушенном состоянии. В компании говорят, что безвозвратно утраченные фрагменты кладки (около 10%) воссоздавали с использованием кирпичей конца XIX века. Изрядно закопченные стены прошли механическую и биологическую очистку. А утраченные фрагменты известняковой облицовки цоколя заменили точно таким же известняком, добытым в том же карьере, что и 135 лет назад. Строители воссоздали исторические дверные и оконные проемы, а прорубленные в 1950-е, наоборот, заложили. Кровлю полностью заменили, со-

хранив оригинальную форму. Внутри газгольдера, с пятисантиметровым отступом от исторических стен, соорудили монолитные конструкции шестизэтажной парковки. Затраты на реконструкцию составили \$10 млн.

Отметим, что это не первый такой проект в портфеле RBI. В феврале прошлого года холдинг ввел в эксплуатацию бизнес-центр «Крюммельхаус», который разместился в здании гаража Карла-Людвига Крюммеля (построено в 1913–1914 годах гражданским инженером Александром Болотниковым) на Большой Посадской в историческом центре Петербурга. Изначальную функцию здания сохранили на первом этаже.

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

## Шалом, шопоголики!

Российские торговые комплексы постепенно перестают быть исключительно местом для покупок. Пример тому — театральная площадка «Театр на 4 этаже», которая откроется в начале декабря в московском ТРЦ Columbus.

ТЕАТР ЗАЙМЕТ более 480 кв. м, как следует из названия, на четвертом уровне торгового комплекса. Первый спектакль обещают показать до конца года. Театр будет необычным — он должен работать в формате полностью открытого пространства, стационарными перегородками будет отделена лишь техническая часть помещения. Это сделано, чтобы создать творческую атмосферу, объединяющую зрителей и театральную труппу. Этому же замыслу подчинена и финансовая политика театра: в первый месяц работы зрители могут оплатить билет по окончании спектакля — если он понравился.

Репертуар «Театра на 4 этаже» рассчитан на широкий круг зрителей, включая семьи с маленькими детьми. Запланирована постановка комедий, мюзиклов, драматических произведений.

На новой площадке будут работать разные коллективы. Например, обещаны спектакли московского театра «Шалом», который называют лучшим еврейским театром в мире. Он даже принят в ЮНЕСКО — за уникальность и самобытность.

«Впервые в торгово-развлекательном центре открывается настоящий театр. Многим москвичам, живущим в Южном округе, теперь не нужно ехать в центр, можно легко совместить поход за покупками, в кино или прогулку с детьми с выходом в театр. Удобно и то, что не надо тратить лишние деньги: пришелся спектакль по душе — платите, не понравился — выбирайте что-то другое», — говорит Айвар Левенбук, директор «Шалом».

«Торгово-развлекательные центры последние пару лет активно предоставляют свои площадки для музыкальных, худо-



жественных, и литературных мероприятий. Мы стали подходить к этому комплексно и стремимся создать в ТРЦ некую социально-культурную среду, в которую без проблем можно интегрировать коммерчески привлекательные творческие проекты, способные своим присутствием не только формировать имидж комплекса, но и обеспечивать стабильный доход», — рассуждает Анна Ясельман, директор по маркетингу и коммерциализации департамента управления недвижимостью Colliers International (компания занимается продвижением ТРЦ Columbus).

хроника

Евгения ИВАНОВА

## Регионы рвутся к столице

Тюменский застройщик «Брусника» (ранее — «Партнер-инвест») начал возводить свой первый объект в московском регионе — комплекс «Первый квартал» в Видном. Уже получено разрешение на строительство корпуса площадью 25 000 кв. м, сдать его планируется в первом полугодии 2018-го. Архитектурный проект подготовило голландское бюро LEVS.

Комплекс будет состоять из пяти кварталов переменной высотности (от 5 до 9 этажей). Покупателями обещают закрытые дворы без машин и парк, который пройдет через весь жилой массив.

Помимо Подмоскovie «Брусника» сегодня работает в Тюмени, Новосибирске, Екатеринбурге, Ставрополе и Сургуте.

## Ритейл возвращается

В Москве анонсирован новый крупный торговый объект. Компания «Энка ТЦ» (структура турецкой Enka) вложит более \$300 млн в строительство ТРЦ на Каширском шоссе в Москве, сообщили в компании Knight Frank (брокер проекта).

Общая площадь комплекса составит 1 955 000 кв. м (арендопригодная — 71 000 кв. м), открытие запланировано на IV квартал 2017 года. Здесь разместятся более 200 магазинов, «якорным» арендатором станет гипермаркет «Ашан», который займет 10 500 кв. м.

Комплекс будет возведен на месте ТЦ «Капитолий». Он станет для «Энка ТЦ» вторым проектом реконструкции собственных торговых центров.

## Съедобный шопинг

Увеличение доли ресторанов и кафе в торговых центрах становится глобальным трендом, говорят в JLL. Операторы кафе и ресторанов (food & beverage, F&B) в среднем занимают 15% арендуемой площади ТЦ в Европе и входят в число ключевых арендаторов. Но в России эта практика пока не прижилась. Так, в Москве на долю F&B приходится в среднем 4% общего пространства в ТЦ, в Петербурге — 5%. «Грамотно подобранный набор F&B арендаторов, включающий узнаваемые бренды и новых ярких локальных игроков, способен позитивно повлиять на результаты операционной деятельности торгового центра. Также собственникам стоит обращать внимание на уникальные авторские концепции, так как они могут стать точками притяжения покупателей», — комментирует Татьяна Мальянова, начальник отдела аренды торговых центров компании JLL.

Доля предложения категории «фастфуд» в торговых центрах обеих столиц наиболее близка к европейским значениям и составляет около 30% в общем объеме площадей, занимаемых F&B. Показатели в других основных категориях серьезно различаются: доля ресторанов с обслуживанием значительно превышает европейский уровень — более 50% против 35%, а вот категория кафе, наоборот, не насыщена — всего 15% против 25%.

## Складный оптимизм

По итогам года в России будет введено около 1 млн кв. м складских площадей (из них 623 000 кв. м — в столичном регионе). На фоне уменьшения спекулятивного строительства объем вакантных площадей продолжит постепенно сокращаться, что спровоцирует небольшой рост арендных ставок в начале 2017-го, полагают эксперты. Эти и другие прогнозы обсуждались на IV ежегодном «Круглом столе» «Складской переворот. Кто у власти?», который провела компания Colliers International.

Сейчас основные экономические показатели рынка плавно восстанавливаются, что позволяет проявлять так называемый сдержанный оптимизм, считает Николай Казанский, управляющий партнер Colliers International и президент-элект РГУД. В складском секторе уменьшился как объем спроса, так и объем предложения. На фоне рекордного прошлого года нынешние цифры скромнее, но если проанализировать динамику за последние пять-шесть лет, видно, что темпы развития сохраняются, полагает г-н Казанский.

Более 55% спроса (как в Москве, так и в регионах) формируют ритейлеры. Многие из них арендовали складские помещения, чтобы развивать электронную коммерцию, которая в последние годы становится все более популярной. «В этом году мы наблюдали довольно высокий уровень лояльности девелоперов и собственников складских объектов и их готовность договариваться с арендаторами на приемлемых для обеих сторон условиях», — отмечает Вероника Лежнева, директор департамента исследований Colliers International.

«Вакансия, которая сейчас есть на рынке, объективно высокая, до сих пор таких показателей у нас не было. С другой стороны, в Европе уровень свободных площадей составляет примерно 10%, и это хороший баланс интересов арендаторов и арендодателей», — считает Захар Вальков, исполнительный директор Radius Group.

Эксперты уверяют, что привлекательность складов как объекта инвестиций сейчас опять возрастает. «Мы наблюдаем повышенный интерес к логистической недвижимости в России как у отечественных, так и у международных инвесторов. Отчасти это связано с тем, что ставки капитализации в России в среднем вдвое выше, чем в развитых странах. Например, в США они составляют 5–7%, в Великобритании — 5%», — говорит Анна Пандей, советник РФПИ.

# ЭКСКЛЮЗИВНАЯ ПРОДАЖА



## ТЕРРИТОРИЯ

лечебно-оздоровительного объединения им. Кирова.  
Центр курортной зоны Кисловодска

Характеристика лота:

1. Земельный участок общей площадью 8 243 кв. м. Собственность
2. Нежилое 5-этажное здание, площадью 6 230,8 кв. м. ОКН
3. Нежилое здание, площадью 2 033,9 кв. м. ОКН
4. Местоположение: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Ленина, д. 21



Куратор проекта: Мария Иванова,  
+7 (962) 607 44 34 m.ivanova@auction-house.ru

прямая речь

NEW

## Правовой баланс

Председатель Комитета по законодательству РГУД Дмитрий Некрестьянов подводит итоги уходящего года в законодательстве и правоприменительной практике в сфере девелопмента.



«Одна из важных тенденций — ужесточение налогового администрирования и повышение налоговых доходов. Это характерно для всех сфер бизнеса. Можно назвать несколько наиболее ярких «маркеров» применительно к девелопменту: переход к налогообложению по кадастровой стоимости, борьба за результаты кадастровой оценки (передача ее в руки государственных учреждений, отмена моратория на переоценку и т. п.), борьба с «дроблением бизнеса» как способом налоговой оптимизации (например, применение УСН в рамках группы компаний с одинаковыми видами деятельности), попытка налогообложения объектов, не переданных дольщикам и т. п.»

Также налицо увеличение требований к застройщикам, привлекающим деньги граждан, — далеко не новая тенденция, но именно в этом году гайки начали закручивать. Напомню, что в 2015 году изменились правила привлечения средств с помощью ЖСК (появилось ограничение «один участок — один кооператив» и т. п.), что существенно снизило интерес компаний к кооперативной схеме.

В 2016-м началось наступление и на застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ. В частности, с 1 января 2017-го (в некоторых случаях — с 01.07.2017) вступает в силу 304-ФЗ, который вводит правила контроля деятельности застройщика (в том числе введена обязанность получать уведомление о праве на привлечение денег) и требования к размеру собственного уставного капитала, устанавливает порядок наполнения и актуализации сайта и т. п. Большинство изменений касается новых проектов, однако риск, что они распространятся и, например, на те, по которым предстоит внести существенные изменения в проектную документацию, весьма велик.

С 1 января будущего года должна заработать новая система учета объектов недвижимости и прав на них — Единый государственный реестр недвижимости. Реестр должен объединить сведения и кадастрового учета, и госрегистрации прав, и даже данные о зонах с особыми условиями использования. Принципиальным отличием ЕГРН будет приоритет электронной версии (сейчас приоритет у бумажной). Это позволило установить принцип экстерриториальности: подать и получить документы можно будет в любом регионе. Дополнительный бонус — сокращение официальных сроков регистрации и появление новых способов подачи и получения документов (например, выдача курьерской почтой).

Отдельно стоит отметить реформу СРО в сфере строительства и проектирования. Прежде всего, с 01.07.2017 отменяются допуски, остается только требование о членстве. В сфере строительства устанавливается общее правило: СРО должна функционировать по территориальному признаку и не может иметь филиалов (это повлекло за собой существенную миграцию строительных компаний в рамках системы). Появилась возможность существования двух фондов в рамках одной организации (компенсации ущерба и договорной ответственности). С одной стороны, это дает заказчикам дополнительные гарантии, а с другой — наоборот, создает существенные риски, что платежи из фондов станут более регулярными и риск коллективной ответственности участников СРО за своих членов будет реальным.

Последняя важная новация — изменения в иерархии градостроительного законодательства. Казалось бы, из текста Градкодекса РФ однозначно следует, что градплан является лишь выпиской о содержании регламентов и выдается в заявительном порядке. На практике же все знают, что его получение — отдельная проблема, и ее решение зачастую требует нескольких месяцев, а то и лет. Даже сложившаяся судебная практика не мешала госорганам использовать ГПЗУ как сильный аргумент в нагрузке застройщиков инфраструктурными обязательствами.

Теперь градплан окончательно выводится из системы градостроительной документации и становится исключительно формальной выпиской. Новое регулирование получают проекты планировки и межевания, законодатель меняет подход к условиям, когда их разработка обязательна.

Эти тенденции отражают лишь наиболее важные направления, так как в течение года были приняты десятки федеральных законов, не говоря уже о подзаконных актах и актах субъектов РФ.

В целом девелоперам становится все сложнее работать. Несмотря на декларируемое уменьшение процедур при получении разрешения на строительство, они зачастую искусственно подменяются другими, не улучшая ситуацию.

Однако, по мнению автора, все это делает рынок более конкурентным и профессиональным, так как выжить на нем могут только серьезные команды, что идет на благо отрасли.

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

технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

## Инвестиции в атмосферу

Тверской ТЦ «Олимп» летом закрывается для посетителей, чтобы открыться в обновленном формате в начале 2018 года. Над проектом реконцепции комплекса, потерявшего в последнее время до трети арендаторов, трудились архитектурное бюро Portner Architects, консультанты по торговой недвижимости IDEM и маркетологи Watcom Group.



В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ вся работа заняла год. Сейчас архитекторы занимаются проектом интерьеров и полной модернизации здания, готовясь к закрытию комплекса.

ТЦ «Олимп» на пересечении пешеходной Трехсвятской улицы и Тверского проезда открылся в 2002 году и был первым знаковым торговым центром города. Здание разделено на три части: подземную, трехэтажную северную и семизэтажную южную. С точки зрения современных представлений о планировках для ритейла такое зонирование считается катастрофическим. Общая площадь — 21 400 кв. м. «Олимп» дол-

гое время был лидером рынка, в том числе и благодаря уникальному местоположению, но по мере усиления конкуренции стал терять покупателей, а уровень вакантных площадей достиг 30%.

Основной новой маркетинговой стратегией стал уход от классического шопинг-центра и превращение объекта в современный многофункциональный комплекс, рассказывают в IDEM.

«Мы предложили для «Олимпа» не только значительные архитектурные изменения и пересмотр планировочных решений, но и современную концепцию «Город в городе». Торговый центр станет логичным продолжением пешеходной улицы, соединит в себе все самое значимое и интересное. Также мы принципиально пересмотрели структуру ассортимента, уделив особое внимание досуговым форматам. В новом «Олимпе» откроются рестораны с летними террасами, появится известная кофейня, гастрономический дворик на новом фунда-

менте. В торговом центре предусмотрено несколько «магнитов»: трансформируемое выставочное пространство, где будут проходить интересные экспозиции и перформансы, зона творческих пространств (театральные, танцевальные и творческие студии, языковые школы и спортивные секции, студия йоги, школа рисования и многое другое). Основной акцент смещается не на шопинг, а на атмосферу или атмосферность», — комментирует Екатерина Гресс, генеральный директор IDEM.

«Появятся витрины, входные группы современного дизайна, двухъярусное кафе с панорамным остеклением и верандой на пешеходной зоне. Фасад планируем лаконично подсветить и очистить от неконцептуальных рекламных конструкций. Примакающие общественные зоны получат элементы современного благоустройства с арт-объектами», — добавляет Саша Лукич, управляющий партнер проектного бюро Portner Architects.

регионы

Евгения ИВАНОВА

## Эксклюзивный «эконом»

«Жилстрой-НН» вложит 20 млрд рублей в новый микрорайон «Юг-2» на берегу Оки в Нижнем Новгороде. Это крупнейший на сегодня проект компании, реализовать который планируется за семь лет.

ПРАВИТЕЛЬСТВО Нижегородской области утвердило проект планировки и межевания территории для микрорайона «Юг-2» площадью 32 га в границах Малоэтажной улицы на Автозаводе. «Жилстрой-НН» готовил документацию несколько лет. Площадка под будущую застройку расположена рядом с памятником природы регионального значения «Малышевские гривы» (одна из трех уникальных пойменных дубрав в Нижнем Новгороде, где находятся два озера — Стригинское и Березовское). «Здесь неповторимый природный ландшафт: естественный парк, дубовая роща, озеро. Поэтому и застройка будет эксклюзивной. Мы сможем предложить нижегородцам разные форматы жилья — от коттеджей до малоэтажных домов и высоток», — говорит Евгений Березин, директор «Жилстрой-НН».

На свободной площадке вдоль берега Оки появятся более 50 жилых домов общей площадью около 400 000 кв. м. Застройка преимущественно будет высотной (10 и 17 этажей), но планируются и более низкие дома, в частности пятиэтажные. Их этот девелопер до сих пор не строил.

В составе жилого комплекса также запланированы автостоянки, социальные объекты (включая два детских сада суммарно почти на 700 мест), инженерная и транспортная инфраструктура. Категория проекта — «эконом».

В компании рассчитывают до конца года пройти публичные слушания, в следующем году — детально проработать проект, а в конце 2017-го или в 2018-м — выйти на стройплощадку.

Отметим, что «Юг-2» станет про-



должением прибрежного микрорайона «Юг» (на фото), состоящего из 24 жилых домов, школы, детского сада и торгового комплекса. Строить его начали в 2012 году, а полностью сдать планируют в 2017–2018-х.

самые выгодные условия до конца года!

**ВЫГОДНЫЙ курс на МІРІМ 2017**

**РОССИЙСКАЯ ДЕЛЕГАЦИЯ НА МІРІМ**

**14-17 МАРТА ФРАНЦИЯ, КАННЫ**

8 (495) 651-61-05

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

опрос

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

# «Мы слезли с иглы»

Начало на стр. 2

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



— Уходящий год — время стагнации. Однако поддержка жилищного строительства в виде государственного субсидирования ипотеки помогла сформировать устойчивый спрос на жилье. Девелоперы смогли пересмотреть ранее утвержденные стратегии и вернуться в рабочее русло.

На федеральном уровне внесены изменения в 214-ФЗ. Важно, что участники рынка смогли предложить свои коррективы в проект закона, и принятая версия во многом является компромиссной. Однако некоторые новеллы настораживают сообщество: появление фонда страхования, расширение полномочий контролирующих органов вплоть до приостановки работ по формальным причинам. Такие нововведения требуют четкого регламента, которого пока нет, а времени на его разработку остается немного.

В Петербурге обсуждают принятие поправок в Генплан и изменения в ПЗЗ. В городе введена предельная высотность в 40 метров и уменьшен коэффициент использования территорий. В долгосрочной перспективе это должно повысить качество жизни горожан. Но переходного периода для подготовки застройщиков к работе по новым правилам не отвели, и это, конечно, стресс. Сегодня городское правительство согласно с тем, что в подобных случаях требуется некоторый временной лаг.

Ожидания от 2017 года неоднозначные. Отмена субсидиро-

ванной ипотеки повлечет за собой ажиотаж у покупателей, который потом сменится снижением активности. Уменьшения ключевой ставки, а за ней и ставок по жилищным кредитам можно ожидать в первом полугодии 2017-го. Также с 1 января вступают в силу перечисленные нововведения в 214-ФЗ. Часть из них заставит рынок временно замереть. В частности, застройщик не сможет начать продажи без специального согласования в Комитете по строительству. Как исполнять эту норму на региональном уровне, не ясно. РГУД и Комитет по жилой недвижимости, в частности, хотели бы участвовать в формировании процедуры.

**Александр КУРЕПОВ, генеральный директор ГК «Актив», полномочный представитель РГУД в Иркутске:**



— Год более удачный, чем предыдущий, и в жилой, и в коммерческой недвижимости. Видно некоторое оживление спроса. На жилищном рынке игроки готовятся к работе в новых условиях. Крупные жилые комплексы строятся, однако новые не анонсировались.

Переломные моменты остались в 2014–2015 годах, теперь все привыкли к новым реалиям: поделили свои объекты на мелкие очереди, оптимизировали затраты. Но прогнозы очень осторожные. Конечно, компании надеются, что с повышением доходов населения или появлением инструментов, которые поднимут платежеспособность, оживится и отрасль. Но если изменений к лучшему не будет, можно ожидать снижения цен на жилье и арендных ставок в коммерческой недвижимости.

Гильдия в 2017-м проведет Третий Байкальский саммит. Весной состоится конференция по коммерческой недвижимости.

Осенью представительство, как обычно, будет участвовать в организации Ярмарки недвижимости и ее деловой программе.

**Максим МАРКОВ, директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЕЛКА Девелопмент», полномочный представитель РГУД в Новосибирске:**



— Можно считать, что год удачный. Падение доходности и другие потери оказались менее масштабными, чем предполагали игроки рынка. Наши прогнозы оправдались: во второй половине года в коммерческой недвижимости произошел разворот нисходящих трендов.

В некоторых сегментах уже виден рост. В Новосибирске открылся крупнейший в России аквапарк, введены в эксплуатацию торгово-логистический комплекс «Нордмолл» (общей площадью 170 000 кв.м) и ТЦ «Амстердам» (21 400 кв.м). В Новосибирском Академгородке открылся четырехзвездочный Park Wood Hotel на 60 номеров. Еще одна четырехзвездочная гостиница «Миротель» начинает принимать гостей. До конца года будут сданы два бизнес-центра — «Айсберг» (9400 кв.м) и «Аэропорт» (4700 кв.м).

Начало роста на рынке жилья мы прогнозируем на второй квартал 2017 года. Надеемся на изменение денежно-кредитной политики правительства и ЦБ, которая пока только вредит национальной экономике, превращая банковский процент в налог на любое развитие и рост и сдерживая увеличение денежной массы. Все это не создает условий для привлечения инвестиций.

Мы сформулировали программу для работы в Новосибирске комитетов РГУД по жилой, торговой, офисной и промышленной недвижимости. Намерены провести серию практических кейс-студий по управлению. Утверждаем программу большой практической конференции, возможно форума, с мэрией Новосибирска и ключевым партнером. В декабре эти планы станут более детальными.

## ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ «ЛИДЕР»



**4 000 000 м<sup>2</sup>**  
СОВОКУПНЫЙ ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

**35 000** КВАРТИР

**106** ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**7 500** МЕСТ В ШКОЛАХ И ДЕТСКИХ САДАХ

**17** НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**3 000** ВЫПОЛНЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗА НЕДОБРОСОВЕСТНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ



**ВХОДИТ В TOP-10**  
КРУПНЕЙШИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ РОССИИ ПО ВЕРСИИ ЖУРНАЛА РБК

**ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «РЕПУТАЦИЯ И ДОВЕРИЕ»**  
ПО ВЕРСИИ RREF AWARDS

**5 500** СОТРУДНИКОВ КОРПОРАЦИИ



### ГЕОГРАФИЯ

Москва и Подмосковье,  
Ленинградская область,  
Калужская область,  
Краснодарский край

**ЛИДЕР**  
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

WWW.FSK-LIDER.RU  
**495 995 888 0**

## ИНТЕРВЬЮ

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



## Павел БРЫЗГАЛОВ: «Мы рассчитываем стать первыми»

Летом 2016-го ФСК «Лидер», реализовавшая множество жилых проектов по монолитной технологии, приобрела крупнейший московский домостроительный комбинат ДСК-1, выпускающий современные серии панельных домов. О том, зачем состоялась эта сделка и какие возможности она открывает, рассказывает Павел Брызгалов, директор по стратегическому планированию ФСК «Лидер».

— Почему до сих пор компания отдавала предпочтение монолитному домостроению?

— Основное преимущество технологии по сравнению с индустриальными сериями в том, что она удовлетворяет более разнообразный потребительский спрос. С ее помощью намного легче внедрять новые объемно-пространственные решения, быстро видоизменять продукт под конкретный запрос. Монолитная технология закрывает множество ниш, заметно отличающихся друг от друга. За счет этого монолит занял 70–80% рынка, хотя еще на рубеже 2010-х соотношение монолита и панели было 50 на 50.

Благодаря монолитному домостроению ФСК «Лидер» развивает проекты в сегментах от эконом- до премиум-класса. Фирменный продукт компании — UP-квартал, жилье комфорт-класса с широким диапазоном современных объемно-планировочных, инженерно-технических решений и других опций, характерных для объектов бизнес-класса.

Сейчас мы внедряем версию 2.0, следующее поколение UP-кварталов. Основное их отличие от предыдущих — выразительная авторская архитектура. UP-квартал «Римский» в Ленинском районе Московской области находится совсем рядом со столицей и спроектирован для ФСК «Лидер» архитектурной мастерской Михаила Филиппова в характерном для него неоклассическом стиле. Квартал создан по образу и подобию старинных итальянских городков с многочисленными площадья-

ми, уютными двориками и красивыми улочками. Предусмотрены дома высотой от 3 до 12 этажей с разнообразными фасадами. Это один из первых в России проектов такого масштаба, где пространство организовано в двух уровнях. Верхняя — жилая и пешеходная — зона полностью отделена от нижней, где расположены кафе и рестораны, организовано автомобильное движение и парковка. Такая система обеспечивает безопасность прогулочных зон, детских и спортивных площадок, поскольку на верхнем уровне действует принцип «город без машин». Пешеходный и городской уровни UP-квартала «Римский» связаны удобной системой лестниц.

UP-квартал «Скандинавский» в Мытищах разработало шведское бюро Semgren & Mansson. Фасады, входные группы, места общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры) и т. п. имеют оригинальные решения. То же относится к планировке и функционалу общественных пространств. Это новый уровень индивидуализации жилья.

— Чем тогда вызван интерес к ДСК-1?

— Приобретение ДСК-1, с одной стороны, было обусловлено тенденцией рынка: многие девелоперы в последнее время совершили ряд сделок, ведущих к укрупнению бизнеса.

С другой стороны, хотя доля панели на рынке сокращается, но серии, которые выпускает ДСК-1, остаются востребованными. Благодаря модернизации производства спрос на панельное жилье от ДСК-1 стабилен. Это

лидер в своем сегменте. Современные индустриальные серии «ДОМНАД» и «ДОМРИК» (последняя разработана в сотрудничестве с Рикардо Бофиллом) выгодно отличаются от других серий эстетическими и технологическими характеристиками, соответствием современным требованиям к градостроительству.

Панельная технология обеспечивает возведение массового индустриального жилья, ориентированного на очень широкий спрос, и за счет этого сохраняет за собой 20% рынка.

— Но у ДСК-1 были и проблемы.

— Производство нуждается в оптимизации, этого отрицать нельзя. Номинальная мощность завода составляет 1,2 млн кв. м панельного жилья в год. Реальный спрос — 600 000–700 000 кв. м. Прежние владельцы предприятия не хотели снижать объемы выпуска панели, стараясь максимально загрузить мощности и сохранить коллектив. В результате производство пошло в убыток, стал накапливаться долг. В настоящее время мы ведем активную работу над реструктуризацией и оптимизацией предприятия. Ведь ключевым условием сделки стало то, что комбинат должен сохранить производство. Поэтому сейчас делаем все возможное, чтобы выйти на объемы выпуска, востребованные рынком, и вернуть предприятию рентабельность.

— У ФСК «Лидер» появятся панельные дома? Или вы будете реализовывать продукцию ДСК-1 на свободном рынке?

— Пока мы хотим выйти на производство 600 000 кв. м жилья в год. Из них 35–40% пойдет на выполнение госзаказа — строительство социального жилья. Остальное — в коммерческую реализацию. Жилье, которое сейчас продает ДСК-1, возведено не в рамках собственных проектов комбината. Это те объемы, которыми инвесторы-застройщики расплачиваются с ним за поставки домокомплектов. Безусловно, комбинат и дальше будет работать как поставщик и подрядчик на чужих площадках. Но мы собираемся развивать на его базе собственное девелоперское направление. Сейчас ищем площадки для инвестпроектов под брендом ДСК-1. Поэтому его мощности частично будут загружены производством продукции для своих площадок. Если спрос на жилье в проектах комбината окажется выше, чем мы ожидаем, увеличить выпуск можно будет довольно быстро. Сокращение всегда дается труднее, чем рост.

— Какие планы и перспективы у корпорации сейчас, учитывая все изменения, которые произошли в 2016 году?

— Сейчас мы входим в пятерку лидеров рынка в московском регионе. В ближайшие семь лет рассчитываем стать первыми. Если раньше корпорация работала преимущественно в комфорт-классе, сейчас на него приходится не более половины наших проектов. «Лидер» расширяет присутствие в сегментах «бизнес» и «премиум». Меняется география. До сих пор большинство проектов были локализованы в Московской области, вблизи от МКАД. Теперь корпорация фокусирует внимание на территории Старой Москвы.

Благодаря тому, что правительство Москвы теперь охотно выдает разрешения на проектирование и строительство в бывших промзонах, редевелопмент становится интереснее для бизнеса. Промзоны расположены как в центре, так и на окраинах, это дает возможность реализовывать проекты в разных форматах и сегментах, с очень разной стоимостью конечного продукта. Думаю, что в 2018 году ФСК «Лидер» сможет анонсировать крупные проекты в Москве с площадью застройки до 1 млн кв. м. Участки уже приобретены, и мы разрабатываем концепции для этих территорий.

## СОБЫТИЕ

Наталья АНДРОПОВА

## Большой урбанистический artplay

«Выход за границы» — тема форума PROURBAN, ключевого мероприятия Международной недели урбанистики, которая в третий раз прошла в Петербурге. «Город как пространство для игры» — так могла бы звучать тема всей Urban Week-2016.

ОКОЛО 30 деловых и образовательных мероприятий, посвященных развитию и улучшению качества городской среды, состоялось на этот раз в рамках Urban Week, собрав минимум чиновников, зато довольно много урбанистов, архитекторов, девелоперов, представителей творческих индустрий.

Креативные кластеры, пешеходные пространства, инновационные города — все, что превращает город в питательную среду для творчества, изобретений, новых теорий, технологий, брендов и бизнесов, оказалось в центре дискуссий. Безусловно, участники пытались обсуждать и другие темы, например развитие агломерации Петербурга и Ленинградской области — от совместных программ в области обращения с отходами или транспорта до нормирования застройки. Однако представители Смольного своим присутствием PROURBAN не почтили, а без них нужного накала достичь не удалось. Креативная же тема хороша тем, что без надзора и вмешательства властей развивается даже живее, причем не только на словах, но и на деле. Оказалось, что стремление Минстроя РФ разработать стандарты благоустройства

для городской среды не столько воодушевляет, сколько настораживает сообщество. По выражению одного из участников форума, государству «не надо придумывать жизнь за других».

Управляющий партнер компании Artplay Руслан Чернобаев порадовал тех, кто собрался в музее современного искусства «Эрарта», рассказав о предстоящей ревитализации казарм Новочеркасского пехотного полка на Охте. «Ревитализация» — модный термин, он означает попытку вдохнуть жизнь в старые промышленные здания, пустив туда художников, издателей, ремесленников, фотографов и галеристов и не прибегая при этом к сносу и серьезной перестройке. Московская компания готова вложить в оазис для питерской богемы 3,1 млрд рублей, приспособив для ее обитания 80 000 кв. м. И даже смогла получить поддержку властей Петербурга, признавших проект стратегическим. Все-таки, по словам председателя Комитета по инвестициям Ирины Бабюк, в Смольном надеются к 2030 году увеличить долю арт-индустрии в экономике Петербурга с 7 до 12%.

Попробовать себя в создании творческого кластера решил и холдинг RBI. До сих пор его учре-

дители ограничивались строительством дорогого жилья, однако этой весной анонсировали проект Art Studio в самом центре Петербурга. Правда, тоже не для бедных художников. «Я увидел в этом экономический смысл, когда многие мои знакомые, став старше и состоявшись в профессии, стали искать, как реализовать себя в творчестве», говорит президент холдинга Эдуард Тиктинский. — Собрать таких людей вместе там, где возникает соответствующая атмосфера, показалось мне интересным. Большой арендный бизнес в наше время теряет смысл без креативных решений».

Экспертная дискуссия о городских общественных пространствах оживилась выступлением вице-президента GS Group Константина Аксенова, представившего уникальный по российским меркам кейс. Отечественная компания, занятая разработкой и выпуском электроники, микроэлектроники, решений для цифрового ТВ, вывела собственное производство из Китая в Калининградскую область, чтобы создать на его основе инновационный кластер. По утверждению г-на Аксенова, компания решила проверить на практике теорию Ричарда Флориды: заработать на простран-

стве, не продавая его, а превращая в среду для талантливых людей и «бульон для инноваций». Технополис GS объединяет производственную зону, научно-исследовательский центр, бизнес-инкубатор, университетский кампус и жилье с публичным пространством для общения и обмена идеями.

На следующий день тему развили в культурно-образовательном пространстве «Охта LAB», обсудив практические примеры создания общественных и креативных пространств. А вечером желающие смогли пообщаться в школе Masters с Рюдом Рейтингспергером, основателем архитектурного объединения Observatorium — одним из родоначальников течения place-making projects. Лекция «Пять поцелуев для спящих красавиц» посвящалась недорогому, но экстравагантным арт-идеям, вдохнувшим новую жизнь в депрессивные районы Роттердама, Эссена и Нанта.

Впервые в рамках Urban Week прошел цикл экскурсий от фестиваля «Открытая карта». Любители истории и архитектуры смогли посетить Нобелевский городок на Выборгской стороне, познакомиться с лучшими образцами конструктивизма возле Нарвской заставы, понять, как застройка влияет на быт, нравы и атмосферу спальных районов на примере Купчино, ощутить связь времен на Малой Охте. Еще одной свежей «фишкой» Urban Week стал «Урбанистический диктант» на знание истории Петербурга.

интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



# Елена ЗЕЛЕНЦОВА: «Главный вызов для Сколково — это время»

**Недостаточно заложить общественное пространство в городе — необходимо наполнить его жизнью. Сделать это с нуля еще сложнее, чем внутри сложившейся коммерческой и культурной среды. Об особенностях создания публичного пространства в Сколково рассказывает вице-президент фонда «Сколково», директор по развитию городской среды Елена Зеленцова.**

— До прихода в Сколково вы работали в Департаменте культуры Москвы и отвечали, в том числе, за столичные парки. Как вы объяснили внезапно возникший в России интерес к общественным пространствам?

— Общественные пространства существовали всегда, трансформируясь с ходом истории. Таким пространством можно считать и место встречи племени возле костра, и рыночные площади в средневековых городах. Сейчас экономика и функции городов изменились, пространства стали решать прагматические задачи. От того, насколько они комфортабельны, насколько качественную публику привлекают, какие условия обеспечивают для ведения бизнеса, зависит, насколько город окажется конкурентоспособным.

Слово «общественные» предполагает, что любой желающий может находиться здесь бесплатно. Но все же пространства делятся на собственно общественные и частично общественные. Первые являются городской собственностью. Это парки, улицы, площади, бульвары. Вторые создают частные девелоперские компании внутри своих проектов.

— С точки зрения горожанина, они решают примерно одинаковые задачи. Почему их надо делить?

— Потому что в каждом случае для развития требуется разный инструментарий. Механизмы участия предпринимателей, продвижение, работа с городским сообществом серьезно различаются.

Несмотря на успех трансформации московских парков, с моей точки зрения, более важным стало создание в столице пешеходных зон. Проект состоялся потому, что мэрия обладала достаточным ресурсом и политической волей. Москва из города для зарабатывания денег, каким она была до середины «нулевых», становится городом для удобной и интересной жизни.

В развитии городской среды бизнес участвует, размещая торговлю и услуги. Модернизация парков дала возможность примерно 500 предпринимателям открыть точки общепита, продажи сувениров, дизайнерские магазинчики, прокат спортивного инвентаря.

Характерный пример частного общественного пространства можно увидеть в ЖК «В лесу», спроектированным архитектурным бюро SPEECH

под Красногорском. Там есть место для самых разных инициатив, которые возникают внутри сообщества, включая озеленение и садоводство, семейные обеды, воскресные праздники. Можно привести в пример и RDI Group, которая финансирует культурные центры, позволяющие консолидировать соседское сообщество. Но все же девелопер создает такие истории для капитализации своих объектов, в рамках маркетинговой политики. Их успех зависит не от трафика, а от качества публики, приобретающей жилье.

— А в чем специфика общественных пространств в таких городах, как Сколково?

— Это города, которые возникают как комплексы по разработке и коммерциализации новых технологий, обеспечивают особые экономические условия для компаний из приоритетных для страны отраслей. В России это телекоммуникации, космос, биомедицинские, энергоэффективные, информационные и ядерные технологии. При этом в Сколково 75% объектов научно-технологического кластера имеют частных инвесторов. Есть проект Сбербанка — здание корпоративного университета по проекту Захи Хадид, здание корпорации «Ренова», торговая галерея тоже строится на частные деньги. С точки зрения городской среды иннограды — исключительно удачная возможность соединить в одном периметре интересы бизнеса, девелоперов, разработчиков технологий и городских властей.

Попытки строить инновационные города предпринимаются не только в России. Мы изучали опыт Софии Антиполис (Франция), Масдар-Сити (ОАЭ), Берджайи (Малайзия). Таких городов десятки по всему миру. Их создание продиктовано реалиями постиндустриальной экономики и желанием объединить креативных людей по примеру Силиконовой долины. Получается не везде. Для успеха требуются огромные ресурсы. Людям с креативным мышлением нужна насыщенная жизнь, возможности для реализации себя не только в бизнесе.

Инногород отличается от обычного успешного города, экономика которого тоже зависит от привлечения талантов и создания высокотехнологичных и креативных бизнесов. У второго есть преимущество плотной среды, насыщенной памятниками, музеями, концертными площадками, сообщество

сложившимися связями, история, готовая университетская среда. У инногородов этого нет, зато есть драйв и возможность выстроить среду под себя.

— Вы брали за образец готовую модель, смотрели, как собраны другие интеллектуальные города?

— Смотрели, но воздержались от механического переноса чужих идей. Силиконовая долина не только сильнее распределена в пространстве и растянута во времени. Она возникла самостоятельно, естественным путем.

Мы же в буквальном смысле культивируем городскую среду, создаем ее в ограниченном периметре. Но не совсем с нуля. Сколково очень близко от Москвы. У него уже сейчас неплохая транспортная доступность. И она кардинально улучшится с появлением скоростной электрички до Одинцово и ТПУ в районе ст. м. «Славянский бульвар» и платформы Сколково.

В августе этого года мы сделали джазовый фестиваль, на который приехали 5000 москвичей. На урбанистическую конференцию собралось 1500 участников. Сколково постепенно становится альтернативным центром Москвы — интеллектуальным, культурным, технологическим. Постепенно формируется внутреннее комьюнити — сообщество тех, кто работает и со следующего года планирует жить в Сколково.

У Сколково есть современный Генплан и дизайн-код. Физические параметры городского пространства, его структура уже заданы. Нам сейчас важно наполнить его жизнью, «софтом».

— Это невозможно без участия бизнеса. Сколково как проект, начатый властью, пользуется доверием предпринимателей?

— Кредит доверия довольно высокий. Это компактный, обозримый проект с прозрачными правилами игры. В фонде «Сколково» есть специальное подразделение, которое работает с теми, кто инвестирует в недвижимость. Но для малого и среднего бизнеса, который будет работать внутри, главная проблема — не доверие, а трафик. Чтобы в Сколково появилось много кафе, книжных магазинов, дизайнерских мастерских и сувенирных лавочек, нужен поток людей, создаваемый событиями, точками притяжения. Бизнес будет появляться постепенно, в соответствии с продуманной нами на три

года вперед стратегией развития среды. Сейчас нам важно привлечь «якорей» в центральную часть Сколково, где в следующем году запускается большой технопарк и несколько жилых кварталов.

— Не получится, что создатели придумают жизнь за других? У людей могут оказаться другие представления о прекрасном.

— Всегда есть кто-то, кто придумывает жизнь за других. Спонтанность городской жизни — это иллюзия. Города меняются благодаря чьей-то инициативе. Конечно, всегда существует риск не угадать. За любым проектом — от жилого квартала до музея современного искусства — стоят люди, которые берут на себя риски спроса.

— В Сколково будет место для спонтанных активностей: уличных художников, музыкантов?

— Мне бы этого хотелось. Но для этого плотность населения должна быть достаточной, думаю, это перспектива трех — пяти лет. Но мы уже работаем над программой Public Art, которая регламентирует появление нестационарных арт-объектов. Их много уже сейчас, мы ими гордимся.

— Где в Сколково проходит граница между privat- и public-пространством?

— План развития города границ не предусматривает. В Сколково задумана система открытых дворов, прозрачных, проницаемых пространств. И мы надеемся, что эту идею удастся внедрить и сохранить. В этом мы опережаем Москву с ее закрытыми дворами и приближаемся к более современной модели, когда жить внутри города с его разнообразием и движением становится престижным.

— Что является главным вызовом в этом проекте?

— Время. В России время странно устроено. С одной стороны, оно то и дело останавливается. С другой — здесь всегда завышенные ожидания по скорости изменений. Чтобы создать Софию-Антиполис, потребовалось 30 лет, Силиконовую долину — 25 лет. Сколково существует пять лет, а от нас уже требуют не только среды, а вообще всего — в завершенном и упакованном виде.

конкурсы

Urban Awards



В Москве прошла торжественная церемония награждения лучших объектов жилой недвижимости Urban Awards 2016. Событие собрало около 400 гостей. Мероприятие проходило при поддержке компании «Главстрой Девелопмент».

Победителями стали «Парк Рублево» (Москва), комплекс резиденций «Императорский яхт-клуб» (Петербург), ЖК «Белый остров» (Оренбург), ЖК «Роттердам» (Казань), особняк Кушелева-Безбородко (Петербург). В столичных номинациях выиграли комплексы апарт-таунов «Березовая аллея», ONLY и «Резиденция Тверская», жилые кварталы «LIFE-Ботанический сад», «Достояние» и «Наследие», «Дом на Нагатинской», Barkli Residence. В Московской области лидируют ЖК «Видный город», квартал «Краски жизни» в составе миниполиса «Радужный», ЖК «Олимпийская Ривьера Новогорск», в Петербурге — ЖК MASTER, ЖК «Петровская Ривьера», LEGENDA на Оптиков, 34, ЖК «Четыре горизонта», особняк Кушелева-Безбородко.

В экологической номинации призы получили микрорайон «Столичный», «Тимирязев Парк», «Город на реке Тушино-2018». Инновация года — «ЭКОТЕХПАЗА», выбор покупателя — «Тимирязев Парк», удачный старт — «МИР Митино» (все три проекта реализованы в Москве).

По итогам закрытого голосования гостей церемонии персоной года был признан Сергей Гордеев (ГК «ПИК»), риэлтором года — «Метриум Групп». Девелопером года стала ГК «ПИК».

Молодые архитекторы в современном девелопменте



Подведены итоги конкурса молодых архитекторов. В этом году он впервые проводился в два этапа и собрал беспрецедентное число участников. Всего на конкурс было представлено 87 проектов из 24 городов России и стран постсоветского пространства: Томска, Волгограда, Москвы, Воронежа, Тюмени, Петербурга, Самары, Екатеринбурга, Ярославля, Уфы, Ростова-на-Дону, Владикавказа, Новосибирска, Волгограда, Нижнего Новгорода, Великого Новгорода, Ульяновска, Иркутска, Махачкалы и т.д.

Молодые специалисты представили работы в четырех номинациях: «Новое жизненное пространство», «Историческое обновление», «Транспорт и город», «Интерактивные и креативные пространства для работы и отдыха».

Двадцать полуфиналистов получили дипломы и памятные подарки. Трое финалистов были вознаграждены стажировкой в компании AECOM, контрактом на выполнение работ от компании «Доверие» и двухмесячной стажировкой в архитектурном бюро Helino Architects.

Группа компаний **DOCKLANDS development** открыла продажи в проекте **LOFT NA SREDNEM** (Петербург). Клубный дом в стиле «лофт» спроектирован с кирпичными фасадами ручной работы. Здесь предусмотрены фитнес-клуб с бассейном, ресторан и супермаркет.

**ЧТО:** Группа компаний DOCKLANDS development. Генеральный директор — Екатерина Запорожченко (на фото). Web: [www.docklands.ru](http://www.docklands.ru), [www.loftnasrednem.ru](http://www.loftnasrednem.ru)

**где:** Санкт-Петербург.

**когда:** Компания работает с 2007 года.

**зачем:** Группа компаний DOCKLANDS development занимается редевелопментом территорий Васильевского острова в Петербурге. Главные проекты в ее портфеле — лофт-квартал DOCKLANDS и клубный дом LOFT NA SREDNEM. Группа берет на себя разработку концепций, проектирование и строительство объектов жилого и коммерческого назначения в сегментах премиум- и бизнес-класса. У компании есть опыт строительства энергоэффективных зданий, отвечающих современным требованиям стиля и комфорта. С участием DOCKLANDS development появляются также объекты инфраструктуры, спорта, отдыха и развлечений для детей.



**В ЧЕМ «фишка»?** ГК DOCKLANDS development специализируется на строительстве в стиле «лофт». Компания возводит здания с повышенной теплоизоляцией, без тепловых мостов в ограждающих конструкциях, использует герметичную воздухопроницаемую внутреннюю оболочку и механическую систему вентиляции с рекуперацией тепла. Все это позволяет снизить уровень энергопотребления почти в три раза по сравнению с обычными домами.



Группа компаний DOCKLANDS development специализируется на строительстве в стиле «лофт». Компания возводит здания с повышенной теплоизоляцией, без тепловых мостов в ограждающих конструкциях, использует герметичную воздухопроницаемую внутреннюю оболочку и механическую систему вентиляции с рекуперацией тепла. Все это позволяет снизить уровень энергопотребления почти в три раза по сравнению с обычными домами.

Архитекторы **Helin & Co Architects** в сотрудничестве с концерном **SRV** строят МФК «Каласатама» общей площадью 370 000 кв.м в бывшем порту Хельсинки. Комплекс с интегрированным транспортным узлом объединяет жилые башни, гостиницу и офисы.

**ЧТО:** Архитектурное бюро Helin & Co Architects, общее число сотрудников — 75, руководитель — Пекка Хелин (на фото). Web: [www.helinco.fi](http://www.helinco.fi)

**где:** Хельсинки (Финляндия).

**когда:** Компания основана в 1999 году.

**зачем:** Helin & Co Architects — финская архитектурная студия, которая занимается архитектурным дизайном, градостроительным проектированием, проектным планированием, консультациями по рабочим пространствам, дизайном интерьеров и предметным дизайном. Портфолио компании включает офисные центры, общественные и экспериментальные жилые здания, частные виллы, мастер-планы и проекты редевелопмента, разработки транспортно-пересадочных узлов, торговых и многофункциональных комплексов. Helin & Co Architects готовила реновацию комплекса зданий парламента Финляндии, Главпочтамта Хельсинки, проектировала пассажирский терминал для аэропорта Ювясколя, региональную библиотеку и зал камерной музыки в Эспоо. Helin & Co Architects — обладатель более 35 премий и победитель 40 архитектурных конкурсов в Финляндии и других странах. Фирма удостоена сертификата качества в соответствии с требованиями Союза финских строительных компаний RALA.



**В ЧЕМ «фишка»?** Особенности проектов Helin & Co Architects — лаконичный и устойчивый архитектурный дизайн, рациональные планировки и гармоничная интеграция зданий в окружающую среду. Более 10% финских зданий, сертифицированных по системе энергоэффективного и экологического проектирования (LEED), спроектированы Helin & Co Architects.

Особенности проектов Helin & Co Architects — лаконичный и устойчивый архитектурный дизайн, рациональные планировки и гармоничная интеграция зданий в окружающую среду. Более 10% финских зданий, сертифицированных по системе энергоэффективного и экологического проектирования (LEED), спроектированы Helin & Co Architects.



МФК «Каласатама».

Ассоциация развития стального строительства выпустила справочник «Многоярусные парковки эконом-класса». В нем подробно рассмотрены современные материалы и технологии, а также лучшие объемно-планировочные решения, реализованные в проектах АО «Северсталь Стальные решения», ООО «К-Проект» и ГК «ЕВРОГРУП».

**ЧТО:** Ассоциация развития стального строительства (АРСС). Генеральный директор — Дмитрий Еремеев (на фото). Web: [www.steel-development.ru](http://www.steel-development.ru)

**где:** Москва.

**когда:** Создана в 2014 году.

**зачем:** Ассоциация появилась по инициативе трех учредителей: ЕВРАЗ, «Мечел» и ОМК. Является первой в России организацией, которая раскрывает коммерческий и технологический потенциал применения металлоконструкций в объектах недвижимости разного назначения. Членство в АРСС позволяет застройщикам и девелоперам получать постоянную консалтинговую поддержку в вопросах проектирования и применения стальных конструкций — для этого здесь создан специальный инженерный центр. Эксперты Ассоциации готовят методические материалы для архитекторов, инженеров, конструкторов, девелоперов и заказчиков. Научно-образовательный центр разрабатывает и внедряет программы повышения квалификации, проводит конкурсы для студентов и действующих специалистов, формирует техническую библиотеку Ассоциации.



**В ЧЕМ «фишка»?** АРСС поддерживает пилотные проекты гражданского строительства, которые впоследствии станут основой типовых решений для массового строительства и будут доступны в ее базе данных. Активно занимается актуализацией норм и правил проектирования и строительства, которые способствуют внедрению современных технологических решений и развитию отрасли. Является организатором Всероссийского конкурса студенческих проектов steel2real, выпускает Каталог производителей металлических конструкций. Среди партнеров АРСС — Британский институт стальных конструкций (Steel Construction Institute), Рейтинговое агентство строительного комплекса, Мосгосэкспертиза, НП «Русская сталь», Московский государственный строительный университет, Центр высотных компетенций.

Директор по развитию бизнес-парка «Южный» Елена Полукошко возглавит Комитет индустриальной недвижимости в представительстве Российской гильдии управляющих и девелоперов в Новосибирске.

**ЧТО:** Бизнес-парк «Южный», директор по развитию Елена Полукошко (на фото). Web: [www.arendasib.ru](http://www.arendasib.ru)

**где:** Новосибирск.

**когда:** Основан в 2006 году.

**зачем:** Бизнес-парк «Южный» возник на месте бывшей промышленной площадки на юге Новосибирска. Его владельцы полностью реконструировали производственные помещения и инженерные системы, а также дороги и подходящие железнодорожные пути. Сегодня «Южный» — крупнейший в регионе складской комплекс класса В. Находясь в 20 км от центра города, он объединяет логистические и производственные площади, административные здания и выставочные помещения. Общая площадь корпусов достигает 70 000 кв.м. Вся территория занимает порядка 20 га. В бизнес-парке сейчас размещаются около 100 резидентов. Практически половина из них ведет производственную деятельность. Две трети арендаторов — городские и региональные компании.



**В ЧЕМ «фишка»?** На карте Новосибирска «Южный» занимает особое положение благодаря близости к двум крупным транспортным магистралям и наличию железнодорожного пути с погрузочными площадками. На территории парка работают собственные подстанции, он обеспечен водой и централизованным отоплением. В нескольких минутах езды от парка расположен новый жилой микрорайон, который обеспечивает резидентов трудовыми ресурсами.

На карте Новосибирска «Южный» занимает особое положение благодаря близости к двум крупным транспортным магистралям и наличию железнодорожного пути с погрузочными площадками. На территории парка работают собственные подстанции, он обеспечен водой и централизованным отоплением. В нескольких минутах езды от парка расположен новый жилой микрорайон, который обеспечивает резидентов трудовыми ресурсами.



Бизнес-парк «Южный».





## В НОМЕРЕ:

Выгодное соседство.....	10
Версальская пара.....	10
Электронный прорыв.....	11
Недвижимость для разгона.....	11
РАДостный прогноз.....	12

## анонс

Юлия МИХЕЕВА

# Столичный дуэт

На декабрьских торгах Российский аукционный дом готовится продать два объекта недвижимости, расположенные в Басманном районе и Вешняках (Москва). Аукционы организованы по поручению двух госкорпораций в рамках программы избавления от непрофильных активов.

ИНВЕСТОРЫ смогут реализовать на этих территориях любой коммерческий и многофункциональный проект — от апарт-отеля до общественно-делового или торгового центра, говорят в РАД.

Торги по первому лоту проводятся по поручению ПАО «ФСК ЕЭС». Имущественный комплекс общей площадью 10000 кв.м занимает около 1,2 га на аллее Первой Маевки, 15. Ни одна из построек не представляет какой-либо исторической ценности, все можно без проблем снести. В общей сложности там находятся шесть зданий. Кроме того, в лот включено помещение размером 320 кв.м в доме на аллее Первой Маевки, 15, стр. 9–10.

Участок оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет. Есть обременение: по распоряжению столичного Департамента городского имущества от 4 апреля 2016-го часть надела предполагают изъять для строительства Северо-Восточной хорды на отрезке от шоссе Энтузиастов до МКАД.

Бывшее предприятие расположено в зоне сформированной жилой застройки, напротив Кусковского лесопарка, недалеко от ж/д станции Вешняки и ст. м. «Рязанский проспект».

В ближайшем окружении имеются детсад, школа, поликлиника, магазины и прочая необходимая инфраструктура.

Лот стоит 347 млн рублей. Шаг на повышение составляет 3470850 рублей. По оценкам консультантов из JLL, площадка привлекательна для строительства апартаментов с магазинами на первом этаже.

Второй аукцион назначен на 15 декабря. На него выставлен объект на Старой Басманной ул., 8, недалеко от Садового кольца. РАД продает его по поручению компании «РЖД-Здоровье». Начальная цена — 230 млн рублей (шаг — 6,9 млн).

В районе Старой Басманной улицы сложилась смешанная застройка: бывшие доходные купеческие дома и жилые особняки XVIII–XIX веков перемежаются типовыми блочными зданиями 1970-х годов постройки. На торги выставлен участок размером 772,3 кв.м, на котором стоит бывшая поликлиника РЖД (1652,2 кв.м), находящаяся в аварийном состоянии.

Четырехэтажное здание не является памятником и тоже предназначено под снос. Это прибавляет

привлекательности лоту: в историческом центре Москвы осталось мало пятен, не обремененных охраняемыми обязательствами. По

мнению РАД, будущий владелец может построить здесь современный апарт-отель со sra-комплексом.

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

**Татьяна ВЕЛЛЕР, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL:**

— На Старой Басманной улице будет вполне уместна гостиница, относящаяся к нижней части среднего ценового сегмента или к категории «эконом». Возможно, даже хостел. В последние годы в этом районе были заявлены несколько проектов под международными брендами. Участок расположен прямо через дорогу от ст. м. «Бауманская». Сейчас она закрыта на ремонт, но после ее запуска отель может привлечь как чувствительных к цене размещения бизнес-туристов, так и тех, кто подыскивает себе пристанище рядом с вокзалами.

**Владимир СЕРГУНИН, партнер Colliers International:**

— Участок в Вешняках исключительно привлекателен для строительства жилья повышенной комфортности. Он обладает хорошей транспортной доступностью, есть выезд на Рязанский проспект. Там следовало бы возвести жилой комплекс класса «комфорт плюс» площадью 25000–30000 кв.м. Возможна небольшая доля апартаментов. Что касается площадки на Старой Басманной улице, то там возможна любая застройка. Но поскольку очевиден дефицит парковочного пространства, вряд ли стоит возводить офисный центр. Наиболее подходящим, скорее всего, окажется многофункциональный жилой комплекс бизнес- или премиум-класса с квартирами, апартаментами и инфраструктурой, предназначенной для резидентов этого объекта.

## продано!

# Разрыв шаблона

Российский аукционный дом провел очередные торги по продаже федеральных пакетов акций предприятий в рамках договора с Росимуществом. Общая стоимость трех реализованных лотов — около 330 млн рублей.

ЛЮБОПЫТЕН результат торгов за 100% акций ОАО «Издательско-полиграфическое предприятие «Кузбасс». Пакет продавали посредством публичного предложения с начальной ценой 134,1 млн рублей и ценой отсечения 67,05 млн, но в ходе торгов претенденты начали повышать стартовую стоимость, не дожидаясь снижения до цены отсечения. В итоге акции ушли за 153,3 млн (почти на 20 млн дороже начальной цены). Победитель — ООО «Дом Плетюхина».

«Это нередкий случай. Торги посредством публичного предложения подразумевают не только снижение, но и увеличение цены, — комментирует Анжелика Иманова, заместитель генерального директора РАД по приватизации. — Инвесторы, привлеченные возможностью приобрести объект по невысокой стоимости, входят в азарт и предлагают за лот больше определенной оценщиками цены».

Дороже всего удалось реализовать полный пакет акций ОАО «Издательско-полиграфический комплекс «Пензенская правда». Это одно из старейших государственных предприятий. Предшественник ОАО был создан в 1926 году в результате слияния редакций местных газет и одной типографии.

За 161,5 млн рублей лот приобрела Самарская инновационная компания. Это холдинговая управляющая компания с несколькими направлениями деятельности: сельское хозяйство (растениеводство, животноводство, хранение и переработка сельхозпродукции), грузовые и пассажирские перевозки, оптово-розничная книготорговля, медицинские услуги.

Еще одна удачная сделка — продажа 100% акций АО «Лабораторно-исследовательский центр по изучению минерального сырья». Профиль предприятия — геологоразведочные, геофизические и геохимические работы в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы. В ходе торгов цена на него поднялась более чем в шесть раз — с 19,1 млн до 29,6 млн рублей. Покупатель — физическое лицо.

Евгения ИВАНОВА

## развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

# Участки под запрос

Российский аукционный дом объявил запрос предложений о приобретении участков в Каменке, в районе Глухарской улицы (Петербург). Инвесторам предлагают 50 га, на которых можно построить квартал площадью 1,78 млн кв.м (из них 800 000 кв.м — жилье).

ТЕРРИТОРИЯ разделена на восемь лотов — от 3,6 до 8,4 га, их общая цена составляет 8 млрд рублей (от 566,24 млн до 2,4 млрд рублей за лот). Земля оформлена в собственность. Проект планировки территории утвержден в 2013 году.

Продавец рассматривает варианты предоставления рассрочки по оплате сделок.

«Молоточного» аукциона не будет, уточняют в РАД. Итоги запроса предложений будут подведены 13 декабря.

Площадка находится в Приморском районе Северной столицы, в зоне активно развивающейся жилищной застройки. С северо-востока участок граничит с ЖК «Чистое небо» (1 млн кв.м жилья), застройщиком которого выступает компа-

ния Setl City. Восточнее холдинг RBI строит жилой комплекс класса «комфорт» UltraCity (300000 кв.м). Квадратный метр жилья в ближайшем окружении в среднем стоит 90000 рублей, говорят в РАД. С западной стороны находится Юнтоловский заказник, занимающий огромную территорию в 976,8 га.

Участки принадлежат ООО «Простор», к которому они перешли от ГК «Город». Вырученные от продажи средства будут направлены на достройку трех проблемных объектов «Города»: ЖК «Ленинский парк», «Морская звезда» и «Прибалтийский». Ситуация с дольщиками этих строек (около 1800 человек) находится на особом контроле у администрации Петербурга, которая и инициировала продажу земли.



## хроника

**Банковская распродажа**

Бывшее отделение Внешэкономбанка на Сергеевском валу, 8 (Москва) выставлено на торги со скидкой в 15%, за 175 млн рублей. Повторный аукцион по продаже помещения под стрит-ритейл площадью 1335,5 кв.м состоится 14 декабря.

Ранее здесь располагалось отделение банка. Объект находится в Южном административном округе столицы, в Даниловском районе. В полукилометре — метро «Тульская», в ста метрах — остановка общественного транспорта. Помещение обладает всеми характеристиками качественного стрит-ритейла — расположено на первом этаже жилого дома в месте с высокой проходимостью, удобная планировка, говорит продавец.

Торги проводит Российский аукционный дом. Они организованы в рамках договора, заключенного по итогам конкурса в сентябре этого года между продавцом и банком, говорит первый заместитель генерального директора РАД Константин Раев. Срок действия соглашения — три года.

**Инкогнито на взлетной полосе**

Имущество Волгодонского аэропорта продано на торгах Российского аукционного дома. Согласно договору поручения, заключенному между собственником и продавцом, покупателя и цену продажи не раскрывают. Напомним, что начальная стоимость лота составляла 14 млн рублей, цена отсечения — 1,5 млн.

На торги выставляли здание аэровокзала, производственные и подсобные строения, приборы и оборудование (земля и взлетная полоса — в госсобственности). Имущественный комплекс аэропорта продавали по поручению ОАО «Аэропорт Ростов-на-Дону» (УК «Аэропорты России» Виктора Вексельберга).

Аэропорт был построен в 70-е годы прошлого века, не работает с 2002-го (переведен в разряд аэродромов для выполнения авиационных работ). Пока функционировал, относился к аэродромам класса В и мог принимать самолеты Ту-134 и Як-42 и все более легкие, а также вертолеты всех типов. Длина взлетно-посадочной полосы — 2200 метров.

**Депозит ушел на ремонт**

Российский аукционный дом продал по поручению Московской области бывшее пожарное депо в Ногинском районе Подмосковья. Имущественный комплекс (здание 170,9 кв.м и участок площадью 1578 кв.м) расположен в городском поселении Обухово, на улице Комбинат. Победителем торгов стала компания «РемдорстройКА», которая приобрела лот по стартовой цене, за 3,5 млн рублей.

**Дважды Radisson**

Четырехзвездочный Radisson Blu Hotel откроется на Береговой улице в Ростове-на-Дону весной следующего года. Компания Carlson Rezidor подписала с собственником, «Группой Агроком», соглашение об управлении объектом. До конца года в гостинице начнется отделка интерьеров и номеров. «Ростов — крупнейший административный, научно-образовательный и промышленный центр на юге России, идеальное место для отеля под нашим брендом», — говорит Дэвид Дженкинс, вице-президент по развитию бизнеса Carlson Rezidor Hotel Group.

Отметим, что этот отель был построен в конце 1990-х и прежде уже находился под управлением группы Rezidor, пока из-за конфликта совладельцев не закрылся (тогда он назывался Radisson SAS Don Hotel). Собственники к тому же перестали обслуживать кредит, выданный Сбербанком на строительство, поэтому банк через суд забрал отель себе и выставил на реализацию. В декабре 2014 года на торгах, которые проводил Российский аукционный дом, объект и приобрела «Группа Агроком» (за 346 млн рублей). После этой сделки представители Carlson Rezidor решили вернуться в Ростов.

В перезапуск гостиницы собственник вложил порядка 200 млн рублей. Помимо 81 номера в отеле будет лобби-бар, ресторан и spa-центр.

Кстати, власти Ростова-на-Дону в марте этого года предложили «Агрокому» соседний участок для строительства второй очереди гостиницы.

## развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

**Выгодное соседство**

**Терминально-логистический комплекс в Белоострове (под Петербургом) продадут на аукционе. Он расположен рядом со строящимся Федеральным испытательным центром компании «Россети».**



ТОРГИ готовит Российский аукционный дом. Терминал класса А «Северные ворота» находится на Новом шоссе, 53, лит. А (на территории промзоны Белоостров), в 100 метрах от железнодорожной станции Белоостров и в 2 км от трассы «Скандинавия» и Западного скоростного диаметра.

Комплекс состоит из нескольких зданий складского и административного назначения общей площадью 12 176 кв.м

и участка под ними размером 6,78 га (в аренде до 2058 года). Общая площадь двух административных построек — 6692 кв.м (арендопригодная — 4562 кв.м), а складского корпуса — 5226 кв.м (арендопригодное пространство — 5003 кв.м). Около 3 га не застроены. Здесь можно разместить дополнительные складские площади.

«Северные ворота» построены в 2009 году. Часть комплекса включена в реестр складов временного хранения Санкт-Петербургской и Центральной акцизной таможни. Терминал занимается таможенным оформлением и хранением импортных грузов. Собственником комплекса являются владельцы компании-производителя морской электроники «Транзас».

«В 2015 году началось бурное развитие промзоны Белоостров, в первую

очередь благодаря проекту компании «Россети», которая строит здесь Федеральный испытательный центр. При наличии крупного федерального предприятия привлечет множество смежных производств, обеспечит согласования по инженерным и транспортным сетям. Это открывает для владельцев терминала широкие возможности по развитию складской и логистической функций. Важно и то, что можно построить вторую очередь объекта», — комментирует Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

Аукцион запланирован на первый квартал 2017-го. Запрашиваемая цена — 780 млн рублей. Торги готовятся по поручению собственника, актив выставлен на продажу как непрофильный.

## приватизация

**Отходное дело**

**На продажу выставлены два крупнейших аффинажных завода России — в Новосибирске и Московской области. Их стартовая стоимость превышает 2 млрд рублей.**

27 ДЕКАБРЯ Российский аукционный дом проведет торги по продаже полных пакетов акций Новосибирского аффинажного завода и Щелковского завода вторичных драгоценных металлов.

Основная деятельность предприятий — переработка промышленных продуктов с целью получить из них драгоценные металлы. Помимо этого они изготавливают стандартные и мерные слитки, обрабатывают отходы и лом драгоценных металлов, производят высокотехнологичную солепорошковую продукцию на основе серебра (применяется в фармацевтической, химической и других отраслях). Также занимаются оптовой торговлей золотом и другими драгоценными металлами. Доля заводов на российском рынке по разным видам дея-

тельности варьируется от 2 до 85%.

Начальная цена АО «Новосибирский аффинажный завод» — 800,67 млн рублей, АО «Щелковский завод вторичных драгоценных металлов» — 1,214 млрд рублей.

Этой продажей государство передает частным инвесторам значительную часть рынка переработки драгметаллов для промышленных нужд, поясняют в РАД. Но под контролем властей останется крупнейшее предприятие аналогичного профиля — Приокский завод цветных металлов.

«Это уникальное предложение — впервые государство выставляет на открытый рынок подобные активы. Мы уверены, что за инвесторами дело не станет. Инвестиции в цветные металлы

оцениваются инвестфондами и инвестбанками как высокодоходные и мало-рисковые. Это альтернатива вложениям в недвижимость и твердые валюты. При этом, несмотря на очевидный высокий потенциал данного рынка и международное признание отечественной продукции, эти заводы нуждаются в серьезной модернизации и докапитализации. Производственные мощности не задействованы в полной мере, есть необходимость в грамотном управлении, расширении рынка сбыта, привлечении новых поставщиков. Эффективные инвестиции в имеющиеся мощности позволят в короткие сроки занять существенную долю российского рынка и закрепить свои позиции на зарубежных. Для инвесторов приобретение 100-процентных пакетов — наилучшая возможность гарантировать вложения, в оптимальные сроки переоснастить устаревшие производства и вывести заводы на новый уровень», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

## анонс

**Версальская пара**

**Два особняка в элитном комплексе «Северный Версаль» (Петербург) выставлены на продажу единым лотом за 410 млн рублей.**

РОССИЙСКИЙ аукционный дом (РАД) готовит к продаже два особняка с участками в элитном комплексе «Северный Версаль» в Лахте. Поселок, построенный на северо-западном берегу Лахтинского разлива (озера в северной части Невской губы Финского залива) и недалеко от Юнтоловского заказника с рекой Юнтоловкой, полностью закрытый. «Северный Версаль» состоит из 49 особняков, стилизованных под классическую архитектуру Петербурга и его пригородных ансамблей. «Здесь можно в одном месте увидеть павильон «Эрмитаж», Мавританский дворец, Лазурный и Янтарный

бельведеры, Малый Трианон, — говорится в презентации проекта. — Дополняют картину великолепные сады и фонтаны». На каждом участке можно разместить вертолетную площадку.

К продаже подготовлены дома по адресу: Новая ул., 27, корп. 5 и 7. Особняки выставлены единым лотом. Их площадь — 543 и 342 кв.м, размер прилегающих участков — около 0,8 и 0,7 га соответственно. Дома построены по индивидуальным проектам. Их можно приобрести и по отдельности, но участки тогда нужно будет размежевать, объясняют в РАД.



«Северный Версаль» — уникальный жилой комплекс, не имеющий аналогов в России и Европе. Это охраняемый поселок, в ближайшем окружении которого расположены элитные курорты на берегу Финского залива, яхт-, гольф- и фитнес-клубы. Особняки идеально подойдут для загородной резиденции крупной компании или для семейной усадьбы», — рассуждает Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

## анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Подмосковная  
рознаца

**В декабре Российский аукционный дом проведет серию аукционов по продаже прав аренды 67 участков различного назначения, расположенных в Московской области. Среди лотов есть и наделы под объекты придорожного сервиса.**

АУКЦИОНЫ пройдут в четыре захода. На торги 2 декабря выставлены 20 участков общей площадью почти 94 га (их совокупная стартовая стоимость — более 42,8 млн рублей). 7 декабря будет разыграно право аренды девяти пятен размером свыше 316,5 га (начальная стоимость — почти 58 млн рублей). На торгах, назначенных на 9 декабря, будет продан 21 надел общей площадью около 233 га (48,7 млн рублей).

Заключительная в этом году торговая сессия пройдет 23 декабря, заявки на участие в ней принимают до 21-го числа. На этом аукционе будет реализовано право аренды 16 участков — по совокупности около 100 га. Один из них (4,7 га в селе

Мишутино) зарезервирован под объект здравоохранения, другой (0,32 га на Рабочей улице в поселке им. Воровского) — под магазин. Есть пятна под научный объект (1,2 га в деревне Аверкиеве), соцкультбыт (0,8 га в Раменском), спортивный комплекс (1,2 га на улице Заборье в Домодедово), обслуживание автотранспорта (3 га рядом с деревней Семягино), производственную деятельность (71,7 га в Талдоме).

Однако большинство наделов предназначено для объектов дорожного сервиса: 2,1 и 0,5 га в поселке Деденево (Дмитровский район); 0,4 га в сельском поселении Любучанском, у деревни Красные Холмы; 7,3 га в районе села Молоди;

1,1 га у села Троицкого; 0,6 га у деревни Волосово; 0,7 га, 1,3 на и 5,6 га рядом с деревней Тураково. Стартовые цены — от 23 510 до 7,2 млн рублей (это годовая арендная плата). Срок заключаемых договоров — девять лет. После ввода объектов в эксплуатацию и оформления права собственности на них застройщик сможет оформить право собственности на землю — за 15% от кадастровой стоимости.

Продавец — Российский аукционный дом — в конце 2013 года подписал с регионом пятилетний договор о реализации имущества Московской области.

В прошлом году РАД по поручению области провел торги по 88 участкам под АЗС и объекты придорожного сервиса. На них удалось выручить 784,7 млн рублей (409,9 млн — за 46 участков под строительство АЗС, 374,8 млн — за 42 пятна под размещение кафе, ресторанов, гостиниц с паркингом для дальнотранспортчиков). Такие аукционы выгодны региону, говорят в РАД: помимо прямых доходов от аренды они обеспечивают комплексное развитие дорожной инфраструктуры.

## приватизация

## Электронный прорыв

**Первые электронные торги в рамках приватизации федеральной недвижимости пройдут на площадке Российского аукционного дома (РАД) lot-online.ru. 23 декабря в Сети попробуют продать сразу четыре объекта.**

РАСПОРЯЖЕНИЕ о реализации на электронных аукционах недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев подписал в октябре этого года.

По решению Росимущества в электронной форме будут продаваться типовые объекты низкого ценового сегмента, говорят в РАД. В список первых лотов, выставленных на онлайн-торги, попали два офисных помещения в Москве площадью 802,1 и 430,5 кв.м на

шоссе Фрезера, 17 А. Их можно купить за 7,6 млн и 4,25 млн рублей. За 7 млн рублей выставлено недостроенное здание магазина в Йошкар-Оле. Участок размером 292 кв.м с недостроенным зданием в 110,7 кв.м во Владимирской области предлагается за 2,8 млн рублей. «Перевод торгов по недорогой недвижимости в электронный формат — безусловно, прогрессивное решение. Это позволит значительно расширить круг потенциальных покупателей за счет участников из отдаленных регионов

России и реализовать низколиквидные объекты», — комментирует заместитель генерального директора РАД по приватизации Анжелика Иманова.

Отметим, что lot-online.ru вошла в список из шести электронных площадок, аккредитованных для организации торгов по приватизации госсобственности распоряжением Правительства РФ от 2015 года.

Кстати, в конце сентября РАД провел первые офлайн-торги по продаже недвижимости, принадлежащей Федерации. Нежилое здание площадью менее 100 кв.м на участке размером 300 кв.м в городе Киржаче Владимирской области было реализовано с превышением стартовой цены в 2,6 раза. В торгах участвовали четыре претендента, лот подорожал с 80 000 до 210 000 рублей.

## регионы

## Недвижимость для разгона

**Омский ТРЦ «Победа» выставлен на продажу за 200 млн рублей. Собственник комплекса решил реализовать эту и другую принадлежащую ему недвижимость, чтобы запустить проект на автомобильном рынке.**

в 2011 году и сейчас полностью заполнен арендаторами (доход от аренды составляет порядка 2 млн рублей в месяц). Здание предлагают вместе с участком площадью около 7000 кв.м. Начальная цена — 200 млн рублей.

Кроме того, на аукцион выставлен надел по соседству, на ул. Завертяева, 32. Это площадка кирпичного завода «Омскстройматериалы». Общий размер территории — 21,3 га. В ее границах расположены корпуса кирпичного завода площадью 48 797 кв.м. Участок находится на первой линии улицы Завертяева, основной магистрали, ведущей в центр города, говорят в РАД. В соответствии с Правилами землепользования и застройки это зона П-3 производственно-коммунальных объектов IV, V классов опасности. Основные виды разрешенно-

го использования — административные здания и офисы, производственные объекты, спортивные сооружения, торговые комплексы и пр. Запрашиваемая цена — 250 млн рублей.

Третий лот — 21,2 га в микрорайоне Загородный. Это территория бетонного завода «Комбинат строительных материалов Сибирский железобетон» с действующим бетонно-растворным узлом. Начальная стоимость — 260 млн рублей.

В РАД предлагают инвесторам ТРЦ «Победа» как действующий доходный бизнес, а производственные площадки — под редевелопмент. Заводы, хоть и работают, требуют модернизации, а вот земля под ними подойдет для строительства коммерческих и жилых зданий, говорит продавец.

Даты торгов пока не назначены.



ПРОДАВЕЦ — Российский аукционный дом (РАД). Первый лот — трехэтажный торговый центр «Победа» площадью около 6000 кв.м на ул. Завертяева, 28 (Центральный АО). Он построен

## хроника

## Калмыкия торгуется

Российский аукционный дом по поручению владельца выставил на торги два участка на улице Эсамбаева в городе Элисте. Их площадь — 3,5 га, на них можно строить объекты коммерческой, общественно-деловой и жилой недвижимости. Участки находятся в частной собственности и будут проданы единым лотом. Аукцион назначен на 21 декабря. Начальная цена — 35 млн рублей. Шаг аукциона — 500 000 рублей.

## Новогодняя скидка



Снижена стартовая цена ТРК «Факел» на Красноармейской ул., 120 в Томске. Изначально он был выставлен на продажу за 245 млн рублей. А теперь собственник (компания «Томскнефть») определил начальную стоимость в 160,7 млн. Предмет сделки — ООО «Центр досуга и спорта», которому и принадлежит комплекс.

Торги пройдут на электронной площадке lot-online.ru 15 декабря. Их проведет Российский аукционный дом.

«Факел» открылся в 2004 году. Его строительство было приурочено к 400-летию города. Чтобы освободить площадку под проект, снесли 50-метровый бассейн «Томь». Новый комплекс должен был включать библиотеку, обучающие классы и интернет-клуб. Однако к моменту ввода объекта в эксплуатацию концепция изменилась: «Факел» стал более развлекательным и менее образовательным. Сегодня здесь работают ночной клуб, кинотеатр на 218 зрителей, боулинг, бильярдный зал, заведения общепита и пр. Часть помещений сдана в аренду под школу бокса, фитнес-клуб, детскую танцевальную школу, класс английского языка, салон красоты, турагентство и пр. Здесь проходят спортивные соревнования, концерты, ярмарки и т.п. Всего в комплексе занято около 77% помещений, свободные предлагают в аренду. На балансе ООО «Центр досуга и спорта» находятся не только здания с участком, но и все движимое имущество комплекса. Общая площадь построек превышает 10 000 кв.м, размер участков — около 13 500 кв.м. Уставный капитал ООО составляет 175,01 млн рублей.

## Красивая логистика

15 декабря пройдет повторный аукцион по складскому комплексу в селе Самарском (Ростовская область), который принадлежит компании «К-Инвест», дистрибьютеру косметики, бытовой химии и пр. Ко вторым торгам собственник снизил цену на 13 млн — до 185 млн рублей.

Комплекс, расположенный в 30 км от Ростова-на-Дону, состоит из шести корпусов общей площадью 13 300 кв.м, двух ангаров, склада-термоса размером около 600 кв.м и офисного здания площадью 2300 кв.м, которые расположены на участке в 11 га. Территория 8,25 га оформлена в собственность, а 2,75 га — в аренду на 49 лет. Есть пути для подъезда автомобильным и железнодорожным транспортом.

Компания «К-Инвест» пользовалась этим складом сама, но не так давно для оптимизации логистики решила перебраться на площадку в Ростов-на-Дону.

## Шопинг для ремонта

Торги по ТЦ «Южный» в Тюмени пройдут 23 декабря. Комплекс находится на ул. Мельникайте, 137 (1,5 км от центра города). Общая площадь здания — 23 000 кв.м. Вместе с ним покупателю достанется участок размером чуть более 1,5 га.

Комплекс формата DIY — действующий, он целиком заполнен арендаторами, с которыми заключены долгосрочные договоры. Ассортимент гипермаркета насчитывает 60 000 единиц товаров для дома, дачи и сада: строительные и декоративно-отделочные материалы, освещение и электротовары, напольные покрытия, кухни, сантехнику, двери, инструменты и т.п. Есть наземный и подземный паркинги.

Состояние объекта, по данным собственника, отличное.

Стартовая цена — 800 млн рублей. Торги по поручению собственника, «Партнер-холдинга», проведет Российский аукционный дом.

## ИТОГИ

Подготовила Евгения ИВАНОВА

## РАДостный прогноз

Декабрь — самое время подводить итоги года и рассказать о крупнейших сделках и достижениях. «РАД News» выяснил у представителей Российского аукционного дома в разных регионах страны, каким им запомнился уходящий год и чего они ждут от наступающего.

**Павел ЖИРУНОВ**, директор московского филиала РАД:



— Важнейшие достижения компании в этом году, на мой взгляд, — запуск нового проекта региональной приватизации. Также мы подписали договор поручения с Росавтодором, по которому будем продавать участки для размещения объектов придорожного сервиса.

Из личных достижений — мой перевод из Нижнего

Новгорода в Москву. Руководить столичным офисом столь крупной компании — сложная и ответственная задача.

В следующем году я жду оживления экономики, рынок не может долго находиться в стагнации. Бизнес приспособился к новым реалиям. Жду появления новых клиентов, партнеров, новых идей и направлений деятельности компании.

**Инна ЧЕРЕВАТАЯ**, директор Юго-Западного филиала РАД:



— К важнейшим тенденциям уходящего года я бы отнесла продолжившееся падение рынка недвижимости и развитие проектов на рынке кредитования.

Главным событием для нашего филиала стала победа в конкурсе на выбор агента по продаже имущества аэропорта Волгодонск, принадлежащего ОАО «Аэропорт

Ростов-на-Дону». Мы провели голландский аукцион и реализовали объект с первой попытки.

Из планов на следующий год хочется отметить открытие представительства в Краснодаре.

**Александр КАЗИМИРСКИЙ**, руководитель представительства РАД в Уральском регионе:



— В числе наиболее значимых событий на рынке недвижимости Екатеринбурга выделяется банкротство застройщика, работающих в сфере жилищного строительства. Как мелких, так и крупных. Например, «Уралэнергострой-комплекс», застройщик «Первого Николаевского». К важным сделкам я бы отнес продажу 100%-го пакета акций

ОАО «Свердловскавтодор» (сделка РАД в рамках агентского договора с Росимуществом. — «РН»). Также можно отметить продажу магазинов сети супермаркетов «Звездный», допфиса Сбербанка на ул. Сыромолотова, 24 (Екатеринбург) с превышением стартовой цены на 18%.

В 2017 году Сбербанк передаст РАД несколько крупных объектов, вызывающих серьезный интерес у ритейлеров. Также ожидается продажа значительного числа квартир и индивидуальных жилых домов, перешедших в собственность банка по невыплаченным кредитам (до 500 штук). Не меньше проблемных объектов выставляют на рынок другие банки. То же происходит и в отношении коммерческой, производственной и складской недвижимости. Рост объемов предложения обязательно отразится на средних ценах.

Увеличение налогового бремени для физических и юридических лиц, связанное с перерасчетом налогов исходя из кадастровой стоимости недвижимости, повлечет за собой оптимизацию активов, что также скажется на увеличении количества предложений и на снижении цен.

**Евгений КОЛОСВЕТОВ**, директор Нижегородского филиала РАД:



— Для нас год ознаменовался началом продуктивной работы с имуществом муниципалитетов Нижнего Новгорода и Самары. Важным событием стало подписание договора о реализации имущества ПАО «Ростелеком». Если говорить о достижениях компании в целом, нельзя не вспомнить, что недавно прези-

дент Владимир Путин при подведении итогов федеральной приватизации в 2016 году положительно отозвался о РАД. А если говорить о личных успехах, основным карьерным достижением я считаю свой приход в компанию в мае этого года.

Главная сделка нашего филиала в уходящем году — торги по имуществу ТК «Олимп» в рамках процедуры банкротства. При начальной стоимости лота в 145 млн рублей он был продан за 189 млн. Превышение итоговой цены над стартовой составило более 30%.

На работу компании в следующем году безусловно повлияет решение Правительства РФ о продлении программы приватизации федерального имущества. Ожидаем оживления российской экономики, в частности, за счет снижения ставки рефинансирования Центробанком, т. е. уменьшения «стоимости» денег. Надеемся на возможное полное или частичное снятие санкций с нашей страны, связанное с приходом новой администрации в США.

**Дмитрий СУСЛИКОВ**, директор Тюменского филиала РАД:



— В нашем регионе нужно отметить значительный рост количества объектов, выставляемых на продажу. Речь о залоговом имуществе, которое реализуется либо в досудебном порядке, либо в процедуре банкротства. Причем это и небольшие активы, и значительные, например производственные

базы, торговые центры, рынки. При увеличении объема таких «токсичных активов» число покупателей практически не изменилось, но так как им теперь есть из чего выбирать, они терпеливо ожидают значительного снижения цен. Редко какой объект продается по рыночной стоимости, дисконт доходит до 70% от начальной цены.

В 2016-м Тюменскому филиалу удалось достичь определенных успехов в диверсификации деятельности. Продолжая организацию торгов непрофильными активами Сбербанка в четырех субъектах РФ, мы развивали и иные направления. Например, мы выступили организатором торгов и агентом по поиску покупателей на залоговое имущество компаний-банкротов, реализовали несколько объектов госкорпораций, активно участвовали в продаже пакетов акций двух федеральных компаний, расположенных в нашем регионе.

На мой взгляд, в 2017-м основные тенденции уходящего года сохранятся. Количество проблемных активов и сделок с ними, которые происходят с существенным дисконтом, продолжит увеличиваться. В то же время возможен некоторый рост стоимости коммерческой недвижимости определенного формата (помещений стрит-ритейла до 250 кв. м на первых линиях улиц). Причина в том, что таких объектов в обороте крайне мало, а многие предприниматели, фиксирующие убытки при реализации крупных активов (торговых и бизнес-центров, рынков и т. п.), начинают интересоваться более компактными вариантами, и это, безусловно, оказывает давление на цены.

**Мария ИВАНОВА**, директор представительства РАД в Поволжском регионе:



— В уходящем году я бы отменила три важных для представительства достижения. Конструктивная и доверительная работа с территориальным Сбербанком отразилась на темпах и финансовых результатах реализации объектов. Мы наладили работу с муниципалитетом. Пока речь о реализации имущества му-

ниципального предприятия, однако и это результат переговоров и напряженной работы в течение года. Активизировались и частные собственники — как физические, так и юридические лица, готовые к сотрудничеству с РАД. Они наконец осознали конкурентные преимущества работы с нашей компанией, при этом аукцион как поиск рыночной цены — решающий и самый важный аргумент. Частные владельцы готовы отказываться от привычных прямых продаж в пользу аукционных сделок.

На конъюнктуру в следующем году, как мне кажется, повлияет реальная необходимость платить налоги с кадастровой стоимости. Все объекты, которые не генерируют доход и не используются, собственники будут продавать. Это увеличит объем предложения, владельцы активов станут сговорчивее.

Для местного рынка я считаю важным постановление, принятое правительством Самарской области в октябре. Оно регламентирует продажу права аренды объектов культурного наследия по льготной цене. Это новый продукт на рынке недвижимости, который будет пользоваться спросом. Мы готовимся участвовать в этом процессе.

В целом 2017 год — завершающий период подготовки города к приему ЧМ-2018, а значит — время активного бюджетного финансирования инфраструктуры города, повышения его привлекательности, что, безусловно, скажется на интересе инвесторов к нашему региону.

**Иван ЧУПРОВ**, руководитель представительства РАД по Алтайскому краю:

— Из наиболее значимых событий на рынке можно отметить активизацию работы с коммерческими банками по внесудебной реализации проблемных активов.

Хочется отметить продажу «дворцов» Сбербанка в Алтайском крае. За год мы реализовали три. Четвертый, самый шикарный (примерно 4000 «квадратов» мрамора, гранита, черной ковки и т. п.), должны продать 28 декабря.

Задачи, которые я ставлю на следующий год: активизация работы с конкурсными управляющими и банками в части предоставления услуг оператора и продавца имущества предприятий-банкротов, продвижение и популяризация нашей компании в регионах влияния Новосибирского филиала, целенаправленная работа с потенциальными покупателями имущества предприятий-банкротов.

