



# РГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

## ИНВЕСТИЦИИ

Евгения ИВАНОВА

# Неестественный отбор

**Министерство экономического развития предлагает ограничить иностранные инвестиции в российский рынок недвижимости. Озвученные меры вряд ли отпугнут крупных игроков, полагают эксперты.**

ПО ПРЕДСТАВЛЕННОМУ законопроект компании с иностранным участием не менее 50% должны будут запрашивать разрешение на совершение сделок с недвижимостью, прилагая к заявлению проект договора. Срок ответа — один месяц. В проекте документа приведено единственное основание для отказа — существующая или потенциальная угроза безопасности страны. Срок действия полученного раз-

решения — три года.

Правда, правительство оставляет за собой право вводить исключения в новый порядок. Уже сейчас оговорено, что действие закона не распространится на покупку компаний, у которых объекты недвижимости находятся на балансе.

Специалисты называют мотивом для подготовки этого документа угрозу возникновения «этнических анклавов», о кото-

рой говорил президент Владимир Путин.

По данным аналитиков Jones Lang LaSalle, общий объем инвестиций в российский рынок недвижимости в прошлом году составил \$8,1 млрд. «Иностранные инвестиции в 2013-м значительно выросли и достигли \$3,7 млрд, или 45% от общего объема», — говорит Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle. — По нашим прогнозам, в 2014-м на рынке будет доминировать российский капитал — его доля составит 70–80%, при этом интерес со стороны зарубежных

игроков к высококачественным активам в Москве сохранится.

«Схожие ограничения для иностранных организаций есть во многих государствах», — комментирует Сергей Ореханов, партнер ГК «Портал Групп» и председатель Экспертного совета по промышленному развитию и инфраструктуре РГУД. — Безусловно, это удлинит согласования, но, на мой взгляд, те, кто нацелен на работу на российском рынке или уже реализует здесь проекты, от своего не откажутся. Как правило, иностранцы работают в России, привлекая опытную команду, хорошо знающую местный рынок. И подобные нововведения для них не страшны.

## МНЕНИЕ



**АНДРЕЙ СТЕПАНЕНКО,**  
генеральный директор Российского аукционного дома, президент Российской гильдии управляющих и девелоперов:

— В проекте закона не идет речь о том, чтобы не допустить иностранные компании к российской недвижимости. Для тех, кто постоянно работает в России, получение разрешения на сделку, уверен, не станет проблемой.

Хотелось бы уточнить, что иностранцев на отечественном рынке интересуют исключительно качественные, успешные проекты с высоким инвестиционным потенциалом. В списках собственности зарубежных фондов редко можно встретить активы, требующие дополнительных инвестиций и времени.

Кроме того, официальная статистика по объемам иностранных инвестиций не учитывает происхождения средств. На рынке хватает формально зарубежных компаний, работающих с деньгами отечественного происхождения. Возможно, некоторым из них стоит перейти в российскую юрисдикцию.

## дела корпоративные

Наталья АНДРОПОВА

# Вице-президенты поделили страну

**Президиум Российской гильдии управляющих и девелоперов, собравшийся в новом составе, обсудил стратегию РГУД на 2014 год. Особое внимание руководители уделили работе Гильдии в регионах.**

ПРИОРИТЕТНЫМИ городами для открытия представительств назвали Ростов-на-Дону, Новосибирск, Красноярск, Омск и Иркутск. Первыми будут созданы филиалы в Омске и Ростове-на-Дону. В Омске уже назначен полномочный представитель — Максим Репин, директор ООО «ОМЭКС». На следующем заседании президиума решат запускать ли в этом году представительства в Новосибирске и Красноярске.

Утвержден новый руководитель тюменского отделения РГУД. Им стала Наталья Девяткова, генеральный директор ГК «Денова». В сферу ее ответственности теперь помимо непосредственно Тюмени попадает и вся Тюменская область. Президиум

прекратил полномочия представителей РГУД в Кирове и Кировской области (Юлии Савиной) и в Краснодаре и Южном федеральном округе (Павла Репина).

Приняты принципиальные решения по организации работы представительств. Новый регламент их создания и работы еще разрабатывается, но уже решено, что деятельность Гильдии в каждом регионе будет курировать один из вице-президентов. Ему придется навещать «подшефный» регион не реже двух раз в год. За работой Гильдии в Москве, ЦАО и Омске будет наблюдать Александр Шарапов. Екатеринбург и Тюмень закреплены за Михаилом Возияновым. Республику Татарстан будет навещать Александр Ольховский.

Деятельность РГУД в Самаре — в ведении Юрия Борисова. Действующий президент Гильдии Андрей Степаненко взял на себя патронаж Нижнего Новгорода и Ростова-на-Дону.

Изменен порядок работы и названия отдельных комитетов РГУД. Комитет по управлению и эксплуатации бизнес-центров переименован в Комитет по офисной недвижимости; по иностранным инвестициям и работе с инвесторами — в Комитет по инвестициям. Теперь все комитеты тоже закреплены за вице-президентами Гильдии. Появились Инженерный комитет (председатель — генеральный директор ЗАО «Форум-Групп» Сергей Воробьев, Екатеринбург), Комитет по электронным

торгам, закупкам и инновациям (его возглавил первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев) и Комитет по складской недвижимости (руководитель еще не назначен).

Решением президиума создано несколько экспертных советов: Экспертный совет по эксплуатации спортивных сооружений под председательством Владимира Вайсса, директора компании NAI Besag (Москва) и Экспертный совет по инновациям на рынке недвижимости под руководством Ирины Доброхотовой, председателя совета директоров компании «Бест-Новострой». Также основан Экспертный совет по восстановлению объектов культурного наследия. Его возглавил директор Департамента контроля, надзора и лицензирования в сфере культурного наследия Министерства культуры РФ Владимир Цветнов. Образован Экспертный совет по малоэтажному строительству под руководством Дмитрия Данилова, учредителя и управляющего партнера ГК «НДМ».

## hot news

### Жилье на Кутузовском

Проект застройки территории прибороостроительного завода им. Казакова в районе пересечения Третьего транспортного кольца и Кутузовского проспекта одобрила московская градостроительно-земельная комиссия. На участке запланирован квартал площадью более 360 000 кв.м: около 290 000 кв.м жилья, офисы, школа, детский сад и пр. Девелопер проекта — структуры «Базэл-недвижимость». Изначально ее партнером должна была стать Mirax Group, однако позже структуры «Базэла» выкупили долю корпорации.

### ИТКОЛ в Раменском

Компания «ИТКОЛ» объявила о старте проекта комплексного освоения территории в подмосковном Раменском.

На участке 16 га будут построены ТРЦ площадью 44 000 кв.м и жилой микрорайон — по совокупности 100 000 кв.м. В составе проекта заявлены лофты (в общей сложности 40 000 кв.м) и офисные здания класса А (20 000 кв.м).

Градплан для строительства торгового комплекса уже получен. Сейчас компания разрабатывает проект планировки территории и готовит проект ТРЦ.

### СВRE зовет в Уфу

Компания СВRE назвала сроки открытия торгового центра «Аркада» в Уфе. Комплекс на 55 000 кв.м заработает весной этого года. По данным компании, 70% площадей уже сданы в аренду. Среди арендаторов — сеть «Ашан», магазин «М. видео».

Проект реализует австрийская компания Meinl Group. Комплекс строится в центре города на улице Миннигали Губайдуллина.

### Сотня для «Адаманта»

Градостроительный совет согласовал строительство 100-метрового комплекса рядом со станцией метро «Ладжская» в Петербурге. Проект реализуют структуры холдинга «Адамант». Сейчас на месте будущего небоскреба находится торговый комплекс, принадлежащий «Адаманту». Его планируют снести. Приблизительный объем инвестиций в проект — \$100 млн.

Евгения ИВАНОВА

## В НОМЕРЕ:

Интервью с Натальей Черейской .....	2
Годовой план .....	4-5
Считалка для ритейла .....	7
Место встречи изменить нельзя .....	8
Интервью с Андреем Петровым .....	9

## бизнес-график

### Выход в свет

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

Так, в прошлом году только в Москве Гильдия и PROEvent провели форумы PROEstate и «Строительная неделя Московской области», состоявшие в общей сложности примерно из 80 мероприятий. В течение года в столице устроили 20 специализированных конференций, семинаров и «круглых столов», посвященных управлению недвижимостью, инвестициям, налогам, строительству, маркетингу и пр. Кроме того, Гильдия поддержала 17 конференций других организаторов.

Члены РГУД съездили в Германию и Японию, совместные делегации отправлялись на крупнейшие международные выставки по недвижимости — MIPIM и ExpoReal. Активная деловая жизнь происходила и в регионах присутствия Гильдии. Так, помимо заседаний рабочих групп в конце июня состоялась бизнес-встреча «Коммерческая недвижимость - 2013: риски и возможности рынка Самары». В конце года в Москве, Петербурге, Омске, Самаре, Екатеринбурге и Нижнем Новгороде прошли Рождественские саммиты.

#### КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

Название	Дата/Место проведения	Программа
Панельная дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: от общего к частному»	20 февраля / Петербург	Обсуждение реализации долгосрочной стратегии развития Ленобласти, ее синхронизации с отдельными проектами, планирование развития в связке «власть-бизнес». В списке спикеров — чиновники правительства Ленобласти: вице-губернаторы Георгий Богачев и Дмитрий Ялов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Константин Полнов, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству, главный архитектор Евгений Домрачев.
Практический семинар «Как эффективно представить официальный проект потенциальному арендатору»	20 февраля / Москва	Изучение аспектов работы агента. Преподаватель — Дарралл Станфорд, председатель правления Urban Land Institute в России, партнер и заместитель генерального директора RD Management.
Управление многоквартирными домами — от конфронтации к компромиссу	25 февраля / Петербург	Обсуждение проблем, связанных с управлением многоквартирными домами
Ежегодный шахматный турнир РГУД	26 февраля / Петербург	Лично-командное первенство РГУД по шахматам
The 7th Property Facility Management Congress	26 февраля / Москва	Обмен опытом между участниками рынка управления объектами недвижимости. В форуме примут участие представители власти и банковских структур, руководители девелоперских и строительных компаний, российские и иностранные инвесторы, собственники коммерческой недвижимости.
V юбилейный Финансовый форум по коммерческой недвижимости	27 февраля / Москва	Строительство в Московской области: проблемы и решения. Диалог девелоперов и власти. Стимулы развития.
Конференция «Девелопмент в Московской области: градостроительная политика региона»	28 февраля / Москва	Совместная делегация Гильдии будет представлена на собственном стенде РГУД. 12 марта пройдет VI Каннская сессия Investor's Club, посвященная вопросам инвестирования в столичный рынок недвижимости.
MIPIM 2014	11-14 марта / Канн, Франция	Теоретические и практические аспекты строительства. Приглашены эксперты в сфере строительства — ведущие представители опытных девелоперских, строительных и консалтинговых компаний.
Обучающая конференция «Управление строительством»	19 марта / Москва	Анализ состояния и перспективы развития оценочной деятельности в России, роль оценки в развитии инвестиционной привлекательности российского рынка.
Конференция «Доходность и риски инвестиций в недвижимость: теория, практика и будущее ожидания рынка»	25 марта / Москва	Маркетинг и сдача в аренду: офисные здания. Разработка стратегий управления кадрами. Преподаватель — Марат Манасян, аккредитованный преподаватель курсов по управлению недвижимостью Института IREM в России.
Учебная программа СРМ. Сертифицированный управляющий недвижимостью. 1 курс	24-27 апреля / Петербург	

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

## интервью



— **Какие цели Гильдия ставит в регионах?**

— Прежде всего, увеличить количество членов, в том числе — за счет компаний, которые занимаются девелопментом за пределами Москвы и Петербурга. Для некоммерческого партнерства стать ведущим в России — естественное стремление. Это необходимо, если мы хотим, чтобы к нам прислушивались, хотим вместе с властью решать вопросы, связанные с деятельностью девелоперов. Для этого нужны более широкая сеть представительств (сейчас их девять вместе с московским и петербургским) и более четкая система взаимодействия между филиалами и органами управления Гильдии. Надо, чтобы каждый член РГУД чувствовал поддержку профессионального сообщества.

— **Уже удалось чего-то достичь?**

— Мы проанализировали работу действующих представительств. Процедура их создания всегда была очень демократичной — достаточно было инициативы снизу. А вот дальше все зависело от руководителя, от того, насколько сильно ему хотелось сделать представительство базой для серьезной работы и насколько он был готов использовать возможности, которые дает общественная деятельность. В итоге в Екатеринбурге, Казани, Тюмени деятельность Гильдии была очень активной, проходили яркие встречи, мероприятия. А в других представительствах первоначальное оживление постепенно пошло на спад.

Сейчас в Гильдии планируется ввести обязательную ротацию для руководителей представительств. Официально этот принцип еще не закреплен. Но уже ясно, что каждый из них сможет оставаться в должности не более двух лет, собственно, как и президент РГУД. Гильдия будет ставить перед ним конкретные задачи, исходя из возможностей и ситуации в регионе, а отчитываться ему предстоит перед президентом и президиумом Гильдии.

Большинство руководителей совмещают общественную деятельность и бизнес, но на длинной дистанции это не всем удается одинаково хорошо. А РГУД заинтересо-

Беседовала Наталья АНДРОПОВА

### Наталья ЧЕРЕЙСКАЯ: «Генерировать идеи из столиц бессмысленно»

**Одна из приоритетных задач Российской гильдии управляющих и девелоперов в 2014 году — расширение присутствия и усиление активности в регионах. Представительства РГУД должны приобрести авторитет и вес, достаточный для эффективного взаимодействия с региональными администрациями. Подробности — в интервью с директором по развитию НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» Натальей Черейской.**

вана в том, чтобы постоянно решались задачи, которые волнуют деловое сообщество.

— **Во взаимодействии представительств и центрального аппарата Гильдии еще какие-то изменения произойдут?**

— На последнем заседании президиума вице-президенты РГУД четко разделили ответственность за разные представительства. То же произошло с комитетами — деятельность каждого курирует один из вице-президентов. Он будет отвечать за то, какие продукты они создают, как взаимодействуют с властью. На мой взгляд, это серьезное достижение. Кроме того, вице-президенты смогут выезжать в регионы, проводить важнейшие переговоры, в том числе с властями.

Но система не станет менее демократичной. В работе общественной организации должен оставаться простор для инициативы. Кто, как не компании, работающие в городах России, знает проблематику своих рынков? Генерировать идеи из столиц бессмысленно, они должны возникать на месте, тогда их будет поддерживать большинство рядовых членов Гильдии.

— **Регионалы участвуют в работе комитетов? В разработке стандартов, классификаций?**

— У нас разное количество членов в каждом представительстве. Они могут выбрать приоритетные для себя комитеты и сосредоточиться на работе в них. Действительно, наш Комитет по офисной недвижимости, занимая классификацией бизнес-центров, устраивал раз в месяц совещания с региональными представительствами по сайту. Но чтобы привлечь местные компании к работе во всех комитетах, надо, чтобы представительства стали многочисленнее. Мы готовы работать и с теми, кто в Гильдию пока не вступил, особенно если они имеют вес на местном рынке. А у таких компаний появится шанс понять, насколько РГУД им интересна и чем отличается от других общественных организаций. Так что наша позиция теперь будет дополнена хорошо структурированной работой.

— **Президиум наметил города, перспективные для открытия новых представительств? Какие именно?**

— Это города, где видна определенная активность бизнеса: Омск, Ростов-на-Дону, Новосибирск, Красноярск, Иркутск. В Краснодарском крае работа до сих пор складывалась не очень успешно, мы планируем ее реанимировать.

— **Сильно ли отличаются условия ведения бизнеса в регионах и в столицах?**

— Все зависит от того, какая администрация в конкретном городе. Комфортные условия для бизнеса создает деятельная и разумная власть. Если же ему неуютно, значит, у администрации выжидательная, полусонная позиция. Когда чиновники не понимают, как взаимодействовать с бизнесом, в регионе ниже, чем у соседей, объемы строительства жилья, доходы населения и бюджетные поступления. Девелоперы могут говорить, что ищут инвесторов, и пытаться что-то предпринимать, но без поддержки в региональном правительстве ничего не выйдет.

Вот Нижний Новгород, Калуга занимаются активным привлечением инвестиций. В Тюмень они уже сами текут. Например, на инвестиционный форум в этот город съезжалась вся деловая элита.

Екатеринбург вообще позиционирует себя как один из ведущих городов России. И в этом качестве очень много делает для развития девелопмента. Чиновники и представители бизнеса приезжают и в Петербург, и в Европу, перед тем как что-то строить, изучают опыт. Не скупятся и привлекают ведущих архитекторов, в том числе и западных. Развивают новые виды недвижимости, например, апартаменты. Там вообще много интересного происходит, в частности укрепляются межрегиональные связи. Так, в 2013-м было мероприятие, которое Тюмень проводила вместе с Екатеринбургом. Обменивались опытом, сравнивали положение дел и конъюнктуру.

Такие контакты весьма полезны. Руководитель любой компании, входящей в Гильдию, приехав в регион, может обратиться в местное представительство. Он получит подробную картину местного рынка, помощь в организации рабочих встреч и т.п. Это удобная схема для развития бизнеса. Нередко, работая в Гильдии на общественных началах, компании находят для себя коммерческие проекты, в том числе межрегиональные.

# PROESTATE®

## Международный инвестиционный форум по недвижимости

8-10 СЕНТЯБРЯ  
Москва  
ЭКСПОЦЕНТР



PROESTATE®  
EVENTS

WWW.PROESTATE.RU

+7 (495) 280 07 31

+7 (812) 640 60 70

реклама

подробности

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

# Весенний «Октябрьский» старт

Торгово-развлекательный центр «Октябрьский» в Твери откроется уже в марте. Вакантными остаются всего 5% площадей.



НОВЫЙ ТРК расположен на Октябрьском пр., 105, у въезда в город, недалеко от федеральной трассы Москва — Санкт-Петербург. Сейчас на объекте завершаются отделочные работы. Техническое открытие состо-

ится в середине марта, официальное — в конце месяца. «Октябрьский» станет самым крупным торговым объектом в городе, переместив на вторую и третью строчки рейтинга комплексы «Рубин» и «Вавилон».

Общая площадь «Октябрьского» — 65 000 кв. м. Торговая галерея размером 20 000 кв. м поделена примерно на 60 магазинов одежды, обуви и сопутствующих товаров, в числе которых — Modis, OSTIN, Fun Day, «Снежная королева» и пр. «Якорные» арендаторы — «М. видео», «Спортмастер», «Детский мир», продуктовый гипермаркет Globus, Lego Merlin. По совокупности на «якоря» приходится более 40 000 кв. м. Помимо магазинов в «Октябрьском» будут работать кинотеатр, детский развлекательный центр, фуд-корт на пять точек. Паркинг при комплексе рассчитан на 1 600 машин.

По данным CBRE, эксклюзивного агента по маркетингу

и сдаче в аренду «Октябрьского», 75% площадей уже разобраны, еще на 20% подписаны протоколы о намерениях, на основании которых в ближайшее время заключат договоры.

«Торговый центр откроется только в марте, а вакантных помещений в нем остается всего 5%. Это говорит об оптимизме и уверенности ритейлеров, готовых работать в качественных ТРК в российских регионах», — говорит Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE.

Управляющая компания комплекса — NAM Property Management Company. Девелопер — московская фирма Norman Asset Management, на этом объекте работавшая совместно с Globus и Leroy Merlin.

хроника

## Философия предместий

ТЕКТА GROUP объявила о строительстве жилого комплекса бизнес-класса «Декарт» в микрорайоне Ядреево. Это второй проект компании в Мытищах.

ЖК «Декарт» будет построен рядом с Волковским шоссе и улицей Мира по концепции «Надмосковье», внедряемой ТЕКТА GROUP. Комплекс переменной этажности (17–15–13) рассчитан на 467 квартир. Проект предусматривает открытую парковку на 300 машин и детский сад на 80 мест. Начать стройку планируют в первом квартале.

«Проекту присвоили имя французского философа и математика XVII века, создателя прямоугольной системы координат Рене Декарта. Это наша традиция — называть объекты в честь выдающихся представителей мировой науки и культуры», — говорит Вардан Погосян, директор департамента маркетинга ТЕКТА GROUP.

ЖК «Декарт» — второй объект компании в Мытищах. Первый, ЖК «Ньютон», находится в высокой стадии готовности и будет сдан в конце года. Стоимость квартир в комплексе начинается от 1 038 000 руб./кв. м.

## Двойные «Этажи»

Компания «Столица Нижний» ввела в эксплуатацию жилой комплекс «Этажи» в центре Нижнего Новгорода. Он построен между улицей Невзоровых и 3-м проездом на участке площадью 6 102 кв. м, рядом с торговым центром «Этажи» (еще один проект этой фирмы). Он состоит из двух домов высотой от 5 до 16 этажей. Общая площадь жилья — более 15 000 кв. м (224 квартиры, преимущественно двухкомнатные). Во встроенных помещениях предусмотрены офисы и магазины, паркинг на 123 машины расположен под землей.

Заказчик строительства — ООО «Старт-Строй», входящее в группу компаний «Столица Нижний». Работы на объекте начались в конце 2012-го и длились примерно год.

В компании относят объект к категории повышенной комфортности.

Квартиры продают с полной отделкой. Стоимость жилья начинается с 79 000 руб. за «квадрат», машиноместа — с 900 000 рублей.

«Столица Нижний» реализует в Нижнем Новгороде еще два жилых проекта: «Цветы» и «Седьмое небо».

## Сети для «Путиловского»

Компания АРИН выбрана эксклюзивным брокером ТК «Путиловский» на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Народного Ополчения в Петербурге. Площадь комплекса — почти 10 000 кв. м. «В декабре в «Путиловском» открылся один из «якорных» арендаторов — продуктовый супермаркет премиум-класса «Лэнд», — рассказывает Полина Фиофилова, руководитель отдела по работе с торговыми комплексами АРИН. — Наша задача — привлечь соответствующий пул арендаторов из разных сегментов, в частности увеличить количество сетевых операторов». Г-жа Фиофилова отмечает, что в окрестностях «Путиловского» сильно не хватает качественных торговых площадей. В процессе реконструкции собственники хотят зонировать объект, заменив небольших арендаторов на сетевиков.

## «Макси»-редевелопмент

Компания CBRE назначена консультантом по маркетингу и сдаче в аренду торгово-развлекательного центра «Макси» в Чите. Девелопер проекта — ООО «Славел», работающее на местном рынке продаж и обслуживания бытовой техники и электроники. В планах собственника на ближайший год — увеличить площадь одноэтажного здания за счет пристройки нескольких этажей и реконструировать старые площади. В результате общая площадь ТРЦ вырастет до 50 000 кв. м, арендуемая — до 30 000 кв. м. «Будучи единственным в городе качественным торговым комплексом, «Макси» имеет все шансы завоевать еще большую популярность у жителей центрального района», — полагает Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE.

## Работа по-чистому

УК Clever Estate приступила к обслуживанию ТДЦ «ИНТЕР-СЕВЕР» на Фестивальной ул., 2 А (Москва). В ее компетенции — 7 000 кв. м площадей (6 000 кв. м — сам центр, еще 1 000 кв. м — прилегающая территория). «Хотя по площади ТДЦ «ИНТЕР-СЕВЕР» относится к категории районных объектов, он сильно отличается от типичных ТЦ этой группы. При таком трафике наши клининговые бригады работают практически непрерывно», — говорит Сергей Креков, генеральный директор УК Clever Estate.

госприемка

## Двойник «Морозова»

KR Properties сдала в эксплуатацию вторую очередь бизнес-центра класса А «Морозов» на территории квартала «Красная Роза 1875» в Хамовниках.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ здания — 21 600 кв. м. Из них 9 400 кв. м приходятся на подземный паркинг, со стороны улицы Льва Толстого организована торговая галерея. Но-

вый бизнес-центр примыкает к первой очереди «Морозова» (почти 40 000 кв. м), введенной в эксплуатацию еще в сентябре 2008 года. Подрядчики уточняют, что работа ря-

дом с действующим объектом велась в соответствии со специальным регламентом, учитывавшем время суток, сезонность, сроки и порядок подвоза стройматериалов, организацию внутренней логистики и пр. Стройка продолжилась около 20 месяцев.

Собственник намерен сертифицировать здание по стандарту BREEAM, так как на объекте внедрены различные энергосберегающие технологии здания.

Генеральный директор KR Properties Сергей Матюхин называет «Морозов II» ключевым для строящегося квартала «Красная Роза 1875». Деловой комплекс возводится на участке 5,7 га в Центральном административном округе между улицами Льва Толстого и Тимура Фрунзе. Проект, реализуемый на месте бывшей шелковой фаб-

рики Клода-Мари Жиро (в советское время переименована в «Красную Розу»), предусматривает появление десяти новых и реконструированных зданий классов А+, А и В общей площадью почти 140 000 кв. м. Так, в ходе работ будут восстановлены два объекта культурного наследия — усадьба Всеволожских и Галерея Жиро. В состав комплекса входят бизнес-центры, гостиница, паркинги и пр. Офисным зданиям присвоены имена известных дореволюционных промышленников: Демидова, Морозова, Мамонтова, Строганова, Третьякова, Савина, Рябушинского. Строительство последнего объекта в составе квартала — МФК «Демидов» площадью около 30 000 кв. м — началось в прошлом году и закончится в этом.

27 МАРТА  
Санкт-Петербург

ОРГАНИЗАТОР:

PROESTATE®

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



ЕЖЕГОДНАЯ ОБУЧАЮЩАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
“УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОМ”

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

РОСНОВО

**стройбаза**

**Годовой план**

«ГД News» публикует данные о крупнейших объектах коммерческой недвижимости, которые должны быть введены в эксплуатацию до конца 2014 года в Москве и Петербурге.

**СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ**

НАЗВАНИЕ/КЛАСС	АДРЕС	АРЕНДО-ПРИГОДНАЯ СКЛАДСКАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР/СОБСТВЕННИК
«Южные Врата» III / А	Каширское шоссе	200 000	Radius
«Северное Шереметьево» / А	Рогачевское шоссе	150 000	PNK Group
«Радумля» / А	Ленинградское шоссе	154 430	TGC Group
«Дмитров» / А	Ленинградское шоссе	121 000	Ghelamco
«Сынково» / А	Симферопольское шоссе	119 000	«Строительный альянс»
«Никольское» / А	Ленинградское шоссе	106 530	Eastward Capital & National Consulting
«Север» II / А	Ленинградское шоссе	100 000	«Логопарк Девелопмент»
«Софьино» / А	Новорязанское шоссе	85 000	«АТ Недвижимость»
«Северное Домодедово» / А	Симферопольское шоссе	80 000	«Мера Групп»
«Технопром Бритово» / А	Новорязанское шоссе	80 000	«Технопром»
«Ногинск» II / А	Горьковское шоссе	73 656	Raven Russia
«Лешково» / А	Новорязанское шоссе	60 000	«Тушино Пиво»
«Атлант Парк» / А	Горьковское шоссе	47 000	ПСК «Атлант Парк»
«Томилино К-43» / А	Новорязанское шоссе	46 400	ТЛК «Томилино»
«Новая Рига» / А	Новорязанское шоссе	45 700	Raven Russia
«Киевское-22» / А	Киевское шоссе, 22 км	42 000	CPD Group

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International

**ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ**

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДО-ПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
«Авиапарк»	Хорошевское шоссе, 38А	235 000	Amma Development
Columbus	Варшавское шоссе, 140	142 000	«МИРС»
«Вегас Крокус Сити»	МКАД, Волоколамское шоссе	111 398	Crocus
«Ривер Молл»	Автозаводская ул.	88 500	«Практика девелопмент»
«Мозаика»	7-я Кожуховская ул., 3А	68 000	OST Group
«Славянский бульвар»	Славянский бульвар, вл. 3	65 000	«ТПС Недвижимость»
«Кунцево Плаза»	Ярцевская ул., 19	58 900	ЕНКА
«Бутово Молл»	Пересечение Остафьевской ул. и Чечерского проезда	57 000	«МД Групп»
GoodZone	Каширское ш., вл. 12	56 000	Immofinanz
«Весна»	МКАД, 84 км	56 000	Central Properties / Alto Assets
«Полежаевская»	Хорошевское шоссе, 33/1	50 000	«ТПС Недвижимость»
«Смоленский пассаж»	Смоленская пл., вл. 7-9	46 000	«БИН Групп»
«РИО Киевский»	Киевское шоссе, 1,5 км от МКАД	45 000	«Ташир»
«Реутов Парк»	Носовинское шоссе, 2,5 км от МКАД	42 600	Amma Development
«Юго-Запад»	Пр.Вернадского, 1	40 000	«Ташир»
«Небо»	Ул. Авиаторов, 5	37 000	KVS Group
Центральный Детский магазин на Лубянке	Театральный проезд, 5	34 500	«ГАЛС-Девелопмент»

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International

**БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ МОСКВЫ**

НАЗВАНИЕ/КЛАСС	АДРЕС	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
Comcity I / А	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	110 000	PPF Real Estate Russia
Neo Geo / В	Бутлерова ул., 17	110 000	Pin Group
«ОКО» / А	Краснопресненская наб., уч. 16а	87 618	Capital Group
«Евразия» / А	Краснопресненская наб., уч. 12	82 817	MSG, «ТехИнвест»
Evolution Tower / А	Краснопресненская наб., уч. 2-3	80 000	«Снегири Девелопмент»
«Крылатские Холмы» II / А	Крылатская ул., 19	68 000	н/д
«Порт Плаза» / В	Проектируемый пр-д №4062, 6	62 600	н/д
«Савеловский Сити» I / В	Складочная ул., 1	61 570	MR Group
«Водный» / В+	Головинское шоссе, вл. 5	61 570	MR Group
«Лотос» / В+	Одесская ул., 2	58 900	MR Group
«Орбита» II / В+	Кулакова ул., 20	46 947	Amtel Properties

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Colliers International

Подготовили Евгения ИВАНОВА, Анастасия ЯСИНСКАЯ

**контракты**

Евгения ИВАНОВА

**Квартальная сделка**

**Компания «Вектор Инвестментс» выкупила у Urban Group долю в ЖК «Пятницкие кварталы». Теперь ей принадлежат 100% акций застройщика.**



«ВЕКТОР ИНВЕСТМЕНТС» и Urban Group закрыли сделку по выкупу 50%-й доли в ЗАО «Сабурбан». Девелопер уточняет, что транзакция не затрагивает обязательства, данные покупателям жилья. Застройщиком проекта по-

из «Вектор Инвестментс» мы обеспечили участок всеми инженерными коммуникациями для застройки, что позволило быстро приступить к возведению домов, — говорит Андрей Пучков, генеральный директор Urban Group. — Для завершения проекта достаточно ресурсов и мощностей одного из партнеров, что позволяет компании сосредоточиться на собственных проектах, в частности ЖК «Солнечная система».

Жилой комплекс «Пятницкие кварталы» строится на участке площадью 35,7 га на Пятницком шоссе, 12 км от МКАД в деревне Сабурово Красногорского района Московской области. Жилой комплекс состоит из 37 до-

мов (от трех до восьми этажей) и 39 таун-хаузов. Общая площадь жилья в комплексе составит 240 000 кв.м (5300 квартир 40 видов планировок). Его стоимость пока начинается с 2,2 млн руб.

Инфраструктура квартала состоит из школы на 550 мест, трех детских садов (суммарно на 260 мест), паркинга, торгового центра с супермаркетом и фитнес-центра. Первые этажи многоэтажных домов отданы под нежилые помещения.

Проект «Пятницкие кварталы» стартовал в 2012 году, сдать комплекс рассчитывают в конце 2016-го. По данным Urban Group, первая очередь построена на 80%, готовятся к сдаче первые дома, 91% квартир в этой фазе проекта уже реализованы. «Ввод в эксплуатацию дебютного дома (№4) намечен на конец первого квартала 2014 года», — говорит Дмитрий Бадаев, генеральный директор «Вектор Инвестментс».

**нулевой цикл**

Евгения ИВАНОВА

**Стихийная стройка**

**Компания O2 Development презентовала проект строительства комплекса комфорт-класса «Моя стихия». Объект появится в 700 метрах от станции метро «Парнас» в Петербурге, рядом с Шуваповским парком, жилым микрорайоном Торфяное и комплексом «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб».**



«МОЯ СТИХИЯ» будет состоять из трех 24-этажных корпусов об-

щей площадью около 63 000 кв.м (1200 квартир: студий — 40%, «единичек» — 15%, «двушек» — 32%, «трешек» — 7%). Реализовывать жилье застройщик намерен через ЖСК. Приблизительные цены на малогабаритные варианты уже названы — 67 000–70 000 руб./кв. м. В составе ЖК запроектирован паркинг на 700 машин.

Архитектурный проект подготовило проектное бюро ППФ «А. Лен».

Девелопер вложит в «Мую стихию» около 3 млрд руб. По словам руководителя проекта Константина Анисимова, разрешение на строительство уже получено. O2 Development намерен

сдать объект через два года — во втором квартале 2016-го.

Участок 2,5 га (пос. Парголово, Торфяное, уч. 12) под эту стройку инвестор приобрел у компании «ЛЭК», продавшей разным девелоперам в общей сложности 12 пятен в Торфянном. Осваивать эту площадку ЛЭК собирался самостоятельно, однако был вынужден реализовать земли, чтобы погасить кредиты, выданные Сбербанком.

Соседями обитателей «Моей стихии» станут покупатели квартир компаний Normann, «Трест 36», «Прага», «Ленжилстрой», Компания МИКК («Интеко») и др. Согласно эскизу проекта планировки территории помимо жилья (десять участков общей площадью 24,5 га, на которых можно построить около 680 000 «квадратов») в новом квартале появятся два детских сада и две школы. Однако кто именно займется социальной инфраструктурой, пока неизвестно. Отметим, что в распоряжении жильцов «Моей стихии» также будет вся инфраструктура комплекса «Северная долина».

**Учебная программа**

**CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**I КУРС**

**24/27 АПРЕЛЯ**  
Санкт-Петербург

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

Организатор **PROESTATE EVENTS**

Партнер **Ассоциация управляющих девелоперов**

**ARE**  
Ассоциация Реальных Эстейт

**IREM**

**CERTIFIED PROPERTY MANAGER**



правила игры

Евгения ИВАНОВА

# Дольщики в деле

**Компания «Атомстройкомплекс» получила разрешение на строительство очередного дома в составе квартала «Хрустальногогорский» в Екатеринбурге. Его жильцами станут обманутые дольщики со всего города. Право обеспечить их квартирами застройщик выиграл на специальном аукционе.**

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «Хрустальногогорский» возводится в микрорайоне Широкая речка. Новый дом спроектирован специально для несостоявшихся покупателей, которые в основном претендуют на малогабаритные квартиры.

По условиям местной программы защиты обманутых дольщиков, без дополнительной платы им передают столько квадратных метров, сколько они оплатили недобросовестному девелоперу. В большинстве слу-

чаев это меньше площади однокомнатной квартиры, уточняют в «Атомстройкомплекс». Сверх этого можно выкупить пять «квадратов» по фиксированной стоимости 39 400 руб./кв. м. Все остальное — по цене, назначенной застройщиком.

«Большинство рассуждает так: «Мы заплатили за 30 метров, нам и нужны 30 метров без доплаты». Только единицы хотят нормальные квартиры нашего уровня, — рассказывает Валерий Ананьев,

генеральный директор НП «Управление строительства «Атомстройкомплекс». — В результате сформировались заявки на дом, которого у нас нет. Мы запроектировали его специально для обманутых дольщиков». Площадь объекта составит 14 000 кв. м. Возведение первой очереди запланировано на этот год, второй — на следующий.

В декабре 2012-го компания «Атомстройкомплекс» выиграла конкурс на оказание поддержки пострадавшим

от недобросовестных застройщиков в Екатеринбурге. На тот момент в реестре Министерства строительства Свердловской области состояли 279 обманутых дольщиков. По условиям конкурса победитель должен обеспечить их жильем, за что безвозмездно получает от властей права на строительство жилья на трех площадках на левом берегу реки Исети, в районе Уктус Левобережный, принадлежащих городу. «Земля на Уктусе в перспективе неплохая. Если бы ее просто выставили на аукцион, мы пошли бы на него. Поэтому фактически речь шла о покупке территории», — говорит г-н Ананьев. Право на эти пятна компания получит после регистрации договоров долевого участия со всеми участниками программы.

новый курс

Евгения ИВАНОВА

# «Бестъ» на столичной базе

**Группа компаний «Бестъ» получила в управление четыре складских комплекса ОАО «Главснаб Правительства Москвы». Это первые объекты петербургской компании в столице.**

ТРЕХЛЕТНИЙ ДОГОВОР с «МТЛ. Управление недвижимостью», входящим в «Бестъ», подписан на недвижимость суммарной площадью почти 83 000 кв. м, расположенную на участках, занимающих почти 25 га.

В управление компании переданы филиал складской базы «Бескудниково», складская база «Капотня», филиал складской базы «Перово» и «Фабрика Прачечная».

«Капотня» и «Перово» — самые большие объекты в списке. Первый (около 26 700 кв. м) стоит на участке 8,23 га на Чагинской улице (район Люблино Юго-Восточного административного округа), второй (почти

28 000 кв. м) — на пятне размером 6,59 га на ул. Плеханова, 11 в центре промзоны, ограниченной шоссе Энтузиастов и Перовской улицей.

Площадь зданий в составе «Фабрики Прачечной» — 16 340 кв. м, участка под ними на Новохоловской ул., 15 — 3,17 га. Складская база «Бескудниково» состоит из 13 строений площадью около 12 000 кв. м на наделе 6,61 га на Алтуфьевском шоссе, 53.

«Объекты находятся в различных районах Москвы, их занимают как крупные логистические компании, так и небольшие коммерческие организации (всего здесь около

160 арендаторов). Средняя заполняемость зданий — около 60%, однако загрузка открытых площадок невысока, — комментирует генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков. — Необходимо наладить работу эксплуатационных служб, запустить рекламу, организовать навигацию и многое другое».

Кроме того, «Бестъ. Коммерческая недвижимость» готовит для «Главснаб Правительства Москвы» общую концепцию развития его недвижимости.

ОАО «Главснаб Правительства Москвы» — правопреемник одноименного ГУПа. В прошлом году решением Департамента имущества города Москвы компания была приватизирована — за 2,659 млрд руб. 100% акций перешли к ЗАО «Премьер-групп». Структурно «Главснаб» состоит из восьми филиалов, на балансе которых находится более сотни зданий и сооружений в границах МКАД.

контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

# Бутовские «якоря»

**В ТРЦ «Бутово Молл» определились «якорные» арендаторы. Ими стали гипермаркет «О`КЕЙ» и MORI Cinema IMAX. В общей сложности они заняли 17 500 кв. м.**



«БУТОВО МОЛЛ» строится на пересечении Остафьевской улицы и Чечерского проезда. Общая

площадь комплекса компании MD Group составит 143 000 кв. м, арендопригодная — 57 000 кв. м. Значительную часть торгового пространства планируется отдать под крупноформатные магазины: продуктовый, электроники и бытовой техники, детских и спортивных товаров. В торговой галерее откроются 60 магазинов, под них зарезервировано 32 200 кв. м. Акцент в концепции проекта сделан на существенное усиление fashion-галереи, чтобы за счет разнообразия представленных брендов она превратилась в самостоятельный «якорь».

Первым крупным арендатором ТРЦ стала сеть гипермаркетов «О`КЕЙ», занявшая 13 500 кв. м.

В составе досуговой зоны заявлены десятизальный кинотеатр с залом IMAX на 4000 «квадратах», 20 ресторанов и кафе. Оператором мультиплекса в «Бутово Молл» стал MORI Cinema IMAX.

Рядом с комплексом откроется паркинг на 2300 машин.

Архитектурную часть проекта подготовило бюро BlankArchitects. Консультант и эксклюзивный брокер — компания «Магазин магазинов».

Строительство комплекса началось около года назад и должно завершиться в этом году, открытие запланировано на начало 2015-го.

ТРЦ «Бутово Молл» входит в проект комплексного развития территории в деревне Язово, вошедшей в состав Новой Москвы. В новом микрорайоне помимо торгового комплекса будут построены жилые дома общей площадью более 200 000 кв. м (квартал «Новое Бутово»), а также детские сады, школа, спортцентр и пр. На четырех корпусах первой очереди комплекса уже работает приемо-сдаточная комиссия. Стоимость квартир начинается с 3,9 млн руб. Жилье реализует компания «БЕСТ-Новострой».

стройбаза

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2014 ГОДУ

НАЗВАНИЕ / КЛАСС	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР / СОБСТВЕННИК
«Армада Парк»/А	п/з «Шушары»	75 754	«Адамант»
«Логопарк Троицкий» III/A	Пр. Обуховской Обороны, КАД	37 000	Resolut Asset Management LLP
ПНК-КАД I, II/A	Пушкинский район	68 000	ПНК
«Руслан» II/A	Пушкинский район	30 000	«Руслан»
СТК II/A	Ленобласть, Ольгино, уч. 27	27 000	«ИнвестБугры»
«Осиновая Роща» VI/A	Парголово, Выборгское ш.	45 000	ГК «Стерх»
«А Плюс Пушкин»/В	Пушкинский район	37 000	«А Плюс Девелопмент»

По данным компаний Knight Frank St.Petersburg, Jones Lang LaSalle, Colliers International

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ПЕТЕРБУРГА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2014 ГОДУ

НАЗВАНИЕ/ КЛАСС	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР / СОБСТВЕННИК
Electro/A	Московский пр., 156	15 700	GHP Group
«Заневский каскад» III/A	Заневский пр./ пр. Энергетиков	2925	«Адамант»
Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум», б/щ/А	Шушары, Петербургское ш.	20 000	«ЭкспоФорум»
«Сенатор»/А	Б. Пушкарская ул., 22, лит. А	5362	ФХК «Империя»
Бизнес-центр компании «Лукойл»/А	Аптекарская наб., уч. 1	18 600	Dymink Holdings
Pulkovo Star/ В	Пулковское ш., 28	10 400	«Петербурггазстрой»
Trinity Place/ А	Адмирала Лазарева наб., 22	27 000	GHP Group
«КрюмельХаус» / В	Большая Посадская ул., 12	4785	РБИ
«Лакта» II/ В	Оптиков ул., 4, лит. К	9600	«ДОРСТРОЙТРЕСТ-М»
SetlCenter/ В	Ленинский пр., 153, лит. А (За «Лидер-Тауэр»)	20 700	Setl City
«Gardner Центр»/ В	Б. Самсониевский пр., 28	21 202	«Газпромбанк Инвест»
Б/н/ В	Московский пр., 94, лит. А	5600	Группа «СОЛО»
Eightedges/ А	Малоохтинский пр., 45, лит. А	13 200	Mirland Development, Leorsa
«Сенатор»/ А	Кропоткина ул., 1	6300	ФХК «Империя»
«Итальянская, 17»/ А	Итальянская ул., 17, лит. А	6000	Jensen Group
«Виктория Плаза» I/ В	Победы пл., 2, лит.А	22 000	«Адамант»
«ЕКО Статус»/ А	Лиговский пр., 140, б	3375	«Проминвестгрупп»
«Метрика Ладжский»/ В	Уткин пр., уч. 1	7939	«Метрика»
H20/ В	Химиков ул., 28	6849	«Теорема»
Renaissance Business park/ В	Смолячкова ул., 6/1, лит. Б	20 899	Renaissance Development
«Луч» I/ В	Пр. Металлистов, 7	13 300	«Петербургстрой»
«Большая Морская 51»/ А	Большая Морская ул., 51	4800	Группа «СОЛО»

По данным компаний Knight Frank St.Petersburg, Jones Lang LaSalle, Colliers International

ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ПЕТЕРБУРГА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2014 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДЕВЕЛОПЕР
«Европолис»	Полуостровский пр., 84, лит. А	60 500	Fort Group
«Галактика»	Московское шоссе	16 750	«Торговый двор»
«Заневский каскад» III	Заневский пр., 67	45 600	«Адамант»
«Монпансье»	Планерная ул. / Шуваповский пр.	30 500	«Фоника»
«Адмирал»	Кирпичный пер., 1/4	6000	«Советник»
«Спар»	Ул. Коллонтай/ ул. Бадаева	7500	«Единые решения»
«Парнас»	4-й Верхний переулок, уч. 1	9000	«Невский Альянс»
«Балтийский»	Большой пр. В.О., 68	7800	«Адамант»
«Питер Радуга», II	Космонавтов пр., 14	30 350	Ralmir
Fashion House	Таллинское шоссе / КАД	20 260	Fashion House Group
«Искра»	Искровский пр., 3	17 200	«Скейлс»
Outlet Village Pulkovo I	Пулковское шоссе	12 000	Hines

По данным компаний Jones Lang LaSalle, Colliers International

Подготовили Евгения ИВАНОВА и Анастасия ЯСИНСКАЯ

## НОВЫЙ КУРС

## Лекало для агломерации

Столичный мэр Сергей Собянин поручил провести конкурс на создание единой архитектурно-градостроительной концепции для Новой Москвы.

«Эта территория уникальна. Если уж Москва ее получила, она должна стать образцом градостроительных решений и градостроительной политики», — заявил мэр. Конкурс позволит реализовать единый проект, интегрированный с существующей территорией столицы, дополнил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Михаил Мень.

Конкретные сроки проведения состязания чиновники не назвали. Девелоперы рассчитывают, что обнародованные мэром планы не помешают развивать уже заявленные и реализуемые проекты в Новой Москве.

Напомним, что в 2012 году правительства Москвы и Московской области уже проводили международный конкурс на разработку концепции развития Московской агломерации. Победителем стала франко-российская команда Grumbach-Wilmotte.

Тогда власти заявили, что по итогам состязания удалось выработать некие общие градостроительные принципы развития присоединенных территорий: полицентризм, сохранение культурно-исторического наследия и природного ландшафта, создание экологического каркаса с организацией рекреационных зон, развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, соблюдение баланса между строительством жилья и организацией новых рабочих мест и пр.

На основании конкурсных работ должны были разработать техзадание по корректировке Генерального плана столицы. «Документ (Генплан. — «ГУД News») фактически готов, находится на согласовании. Мы намерены утвердить его в первом полугодии. На новой территории будут проживать порядка 1,5 млн человек, будет создано 1 млн рабочих мест, 100 млн кв.м недвижимости, сотни километров транспортных магистралей и, конечно, огромный объем инженерных коммуникаций», — говорит Марат Хуснуллин, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства.

Территориальная схема новых земель уже разработана, ее также обещают принять в ближайшее время.

Евгения ИВАНОВА

## КОНТАКТЫ

Наталья АНДРОПОВА

## Подмосковное Эльдorado

Российская гильдия управляющих и девелоперов организовала встречу экспертов и участников рынка недвижимости с руководством Департамента по освоению новых территорий г. Москвы. Представители государства и бизнеса обсудили основные точки роста столичной агломерации в 2014–2018 годах.

СЕЙЧАС, по словам Павла Перепелицы, заместителя руководителя Департамента, Новая Москва — это около 150 000 га, примерно 300 000 населения, 21 сельское поселение и два городских округа — Троицк и Щербинка. Территория развивалась и до присоединения к столице, благо у муниципалитетов есть полномочия вести градостроительную деятельность. Сейчас в активной фазе находятся как раз проекты, согласованные еще с властями Московской области. Однако если до присоединения к столице здесь вводили в год около 200 000 кв.м жилья, то за первые полгода после объединения было сдано уже примерно 500 000 кв.м, а по итогам 2013-го — более 1 млн «квадратов». В этом году ввод по плану составит 1,5 млн кв.м.

Пока массовая застройка идет в основном в районах, приближенных к Кольцевой. По Киевскому и Боровскому шоссе расположены два крупных микрорайона: Солнцево-парк и Ближнее Переделкино. Активно работают девелоперы в городском округе Московский. Развивается крупный проект ГК «Мортон» в Филимоновском поселении в районе Середнево. По Калужскому шоссе бодро застраивается Коммунарка, в районе Ватулино строят два микрорайона — много- и малоэтажной застройки, растет Троицк.

Теперь эти территории продолжают развиваться уже в границах столицы. В Концепции развития Новой Москвы предусмотрены 12 центров градостроительной активности: возле населенных пунктов Румянцево, Мосрентген, Внуково, Коммунарка, Рязаново, Троицк, Киевский, Ярцево, Щапово, Вороново, Кленово, Рогово. Сейчас завершается разработка территориальных схем развития. Однако к подготовке нового Генплана, по словам

г-на Перепелицы, удастся приступить не раньше 2015 года.

В намерения правительства Москвы входит вынести часть деловой и производственной активности за пределы столицы, разгрузив тем самым улично-дорожную сеть и обеспечив занятость населения на окраинах. Город не будет приветствовать жилищное строительство в присоединенных спальных районах, лишенных производственной, офисной и социальной составляющей. Задача Департамента — организовать пространство, максимально удобное для проживания и работы. В связи с этим в Новой Москве «зеленый свет» дадут проектам, которые соотносятся с Концепцией.

К наиболее интересным стройкам, которые реализуются уже сейчас, г-н Перепелица отнес офисный проект в Румянцево, куда собирается переехать компания «Ростелеком», ТРК «Лотос Сити», «Индиго парк», реконструкцию рынка «Славянский мир» на пересечении Калужского шоссе с МКАД, административно-деловой центр в Коммунарке, комплекс префектур Троицкого и Новомосковского округов, где помимо прочего должны разместиться образовательный кластер во главе с МИСИС (Институтом стали и сплавов) и медицинский кластер. Троицк и дальше планируют развивать как наукоград.

Правда, все эти места приложения труда не связаны с производственной деятельностью, в администрации Москвы надеются, что промышленные предприятия придут, когда развитие получит район аэропорта Внуково. Производственные и складские комплексы намечено разместить также поблизости от поселков Киевское, Щапово, Вороново, Кленово, Ярцево.

Чиновники отдают себе отчет, что для освоения присоединенных земель потребуются

дороги, новые станции метро и транспортно-пересадочные узлы. В 2014 году будут открыты станции «Румянцево» и «Соларьево» по Киевскому шоссе. В 2017–2020 гг. метро дойдет до Коммунарки. В Москве ожидают, что РЖД будет развивать Киевское направление железной дороги. Со своей стороны, администрация начинает обустройство рядом с платформами площадки для частного автотранспорта.

Департамент развития новых территорий совместно с Комитетом по архитектуре и градостроительству еще работает над транспортным каркасом Новой Москвы, но ближайшие планы реконструкции и строительства автодорог уже определены (см. таблицу). Департамент совместно с Москомархитектурой проработал схемы прохождения трасс по 14 объектам улично-дорожной сети I, II, III категорий общей протяженностью 142,9 км. По трем из них проект планировки территории уже утвержден, по остальным это должно произойти в 2014-м.

Не слишком хорошая новость для девелоперов состоит в том, что нормы обеспеченности населения Новой Москвы социальной и транспортной инфраструктурой будут выше, чем в Московской области. Соответственно, технико-экономические показатели уже утвержденных проектов придется пересматривать, а условия по ранее заключенным контрактам будут меняться.

Негативную реакцию профессионального сообщества вызывают и требования к жилым проектам, связанные с обеспечением будущих жителей рабочими местами. Пока никто не обязывает инвесторов строить производственные цеха и складские комплексы. Однако им придется продумать и зарезервировать место на своей территории, где могут быть созданы потенциальные рабочие места. Трудно пока сказать, как это представляют себе чиновники, но соответствующий регламент в стадии разработки.

Новые правила девелопмента, территориальные схемы присоединенных территорий, а также требования к проектам на землях Новой Москвы члены РГУД договорились обсудить в сентябре на международном инвестиционном форуме PROEstate.

Транспортные объекты, включенные в Адресную инвестиционную программу до 2018 года

Тип работ	Местонахождение автодороги	Протяженность участка, км
Реконструкция	В пос. Коммунарка с выходом на Бутово	5,2
Реконструкция	От Киевского шоссе до Калужского шоссе (дер. Саларьево – дер. Мамыри)	4,8
Реконструкция	Боровское шоссе – Киевское шоссе – д. Ботаково, через дер. Рогозинино, Верховье	11,6
Реконструкция	Дер. Ботаково – г. Троицк – Калужское шоссе	5,7
Реконструкция	От Боровского шоссе до Киевского шоссе, от дер. Рассказовка до г. п. Московский	2,8
Реконструкция	От Минского до Боровского шоссе (Внуковское шоссе)	4,9
Строительство	Из Бутово до автодороги пос. Коммунарка – а/п Остафьево	1,0
Реконструкция и строительство	М-3 Украина – г.п. Московский – д. Сосенки – д. Ямонтаво до автодороги пос. Коммунарка – аэропорт Остафьево	15,3
Реконструкция и строительство	М-3 Украина – д. Середнево – д. Марьино – д. Десна	11,4
Реконструкция и строительство	Остафьевское шоссе (г.о. Щербинка – дер. Молодцы – дер. Алхимово)	5,2
Реконструкция и строительство	Варшавское шоссе – дер. Андреевское – дер. Яковлево	11,3
Строительство	МКАД – п. Коммунарка – аэропорт Остафьево	15,7
Строительство	Солнцево – Бутово – Видное	13,3
Реконструкция	Калужское шоссе	29,0



19 МАРТА МОСКВА

## Обучающая конференция "УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ"

www.PROEstate.ru

+7 (812) 640 60 70

+7 (495) 668 09 37

реклама

новый курс

Андрей НЕКРАСОВ

# Государство зовет в партнеры

Минэкономразвития подготовило поправки в законодательство о государственно-частных партнерствах. Чиновники хотят существенно расширить область применения концессионных соглашений.



Новый терминал петербургского аэропорта Пулково построен по схеме ГЧП.

Многие объекты находятся в хозяйственном ведении или оперативном управлении у ГУПов, МУПов, бюджетных и автономных учреждений. Например, за Минспортом, Минкультуры, Минздравом, Минобрнауки, Минрегионом и подведомственными им учреждениями и предприятиями закреплено около 49 000 объектов. Однако эти структуры могут выступать концедентом (партнером со стороны государства), только если речь идет о транспортной инфраструктуре. Поправки существенно расширят круг таких проектов. «Это не глобальная, но важная новация. Мы сопровождаем проект реабилитационного центра. Имущество — в оперативном управлении у городского бюджетного учреждения. Чтобы вовлечь его в оборот, надо пройти довольно долгую процедуру. Сначала изъять из оперативного управления, передать казне — здесь много технических сложностей. С принятием поправок необходимость в этих действиях отпадает», — поясняет Денис Качкин.

Предусмотрена возможность проведения совместных курсов — со стороны государства в соглашении могут участвовать сразу несколько субъектов. Это поможет реализовать проекты создания или реконструкции линейных объектов, например дорог или трубопроводов, которые проходят по территории нескольких муниципальных образований или даже субъектов РФ.

В числе предлагаемых нововведений — обеспечение гарантии окупаемости вложений инвестора, возможность изменения существенных условий соглашения (если возникнут обстоятельства непреодолимой силы, в том числе вследствие действий органов власти), преимущественное право выкупа инвестором объекта соглашения и т. д.

«Еще один важный момент — частная инициатива. Частная компания сможет сама предлагать проект, который, конечно, должен соответствовать нуждам публичного пар-

тнерства. Информация о проекте должна быть опубликована, и, если через 30 дней не найдется других претендентов, инициатор вправе заключить соглашение без конкурса. Сейчас в законах никакой частной инициативы не предусмотрено (проект должен готовить орган власти), хотя по факту она есть: коммерсанты проводят предпроектную подготовку на свой страх и риск», — говорит Денис Качкин.

По мнению начальника юридического отдела ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент» Елены Штабной, среди плюсов законопроекта — расширение круга объектов, которые могут стать предметом ГЧП, а также возможность приватизировать их в упрощенном порядке: «Поправки дают возможность выйти на рынок большему числу предпринимателей и повышают их заинтересованность в реализации проектов. Кроме того, если упростить бюрократические процедуры, сотрудничество в рамках ГЧП станет более интересным».

По словам г-жи Штабной, пока концессионные соглашения единичны именно из-за несовершенства законодательства. По схеме ГЧП можно работать только с объектами транспорта, ЖКХ и социальной сферы. Для большинства компаний эти области малоприtractive. Кроме того, приходится преодолевать всевозможные административные барьеры и неповоротливость бюджетного законодательства. «Новые механизмы должны быть детально проработаны. Важно и насколько быстро поправки заработают, и как именно реализуются на практике. Вопрос в том, насколько государство заинтересовано в подобном сотрудничестве и готово ли идти на уступки», — говорит Елена Штабная.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag Андрей Бойков полагает, что механизм ГЧП используется абсолютно неэффективно, поскольку большинство игроков рынка не понимает, как он работает: «Законопроект нужен, чтобы установить более четкие правила игры между государством и бизнесом, и, на мой взгляд, такое нововведение может увеличить долю совместно реализуемых проектов. Это положительно скажется на инвестиционном климате Петербурга. Изучив документ, могу сказать, что все тезисы в той или иной мере важны, и именно в комплексе они смогут позитивно повлиять на рынок».

правила игры

Юлия МИХЕЕВА

# Считалка для ритейла

Федеральные чиновники готовят новые нормы обеспеченности жилых кварталов объектами торговли и бытовых услуг. Цель — развивать разные форматы розницы, и в первую очередь — стрит-ритейл.

**РАЗРАБОТЧИК** — Министерство промышленности и торговли РФ — уделит внимание двум основным параметрам: формату предприятия и степени обеспеченности площадями в зависимости от типа поселения. По словам замдиректора Департамента развития внутренней торговли, легкой промышленности и потребительского рынка Минпромторга Никиты Кузнецова, нынешние строительные нормы и федеральное регулирование в сфере ритейла имеют серьезные недоработки. Современные нормы должны подтолкнуть девелоперов к тому, чтобы в достаточном объеме обеспечить новые микрорайоны торговыми помещениями. А это, в свою очередь, будет стимулировать развитие малого и среднего бизнеса в противовес крупным игрокам.

Предполагается, что методологию расчета торговых объектов разработают уже в этом году. Местные власти обязаны будут учитывать новые нормы в градпланах развития.

Впрочем, стоит отметить, что частично эти нормы уже есть: порядок расчета минимальной обеспеченности населения торговыми объектами прописан в ФЗ «Об основах госрегулирования торговой деятельности». Правила разработки таких нормативов на региональном уровне Правительство РФ утвердило еще в сентябре 2010-го. В целом по России базовый показатель обеспеченности продовольственными магазинами составляет 159 кв.м на 1 000 человек, а промтоварами — 362 кв.м на ту же тысячу.

**Арсений ВАСИЛЬЕВ, гендиректор ГК «УНИСТО Петросталь»:**

— Застройщики сейчас отдают под торговые объекты в основном первые этажи. Крупные сетевые приходят позже и обычно ориентируются на жителей нескольких кварталов. В конкурентной борьбе выживают только те небольшие предприятия, которые не соперничают с сетями, а дополняют их. Навязать нормы — идея утопичная, рынок все расставит по местам.

**Антон КОРОТАЕВ, руководитель направления консалтинга в сфере торговых площадей Jones Lang LaSalle:**

— Инициатива нерациональна, и реализовать ее непросто. Современные торговые проекты обладают уникальными характеристиками, а их формат зависит от множества факторов. Только в отношении сетевиков можно говорить о каких-то стандартах, да и то с оговорками.

**Алексей ГУЛЕВСКИЙ, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**

— Во многих жилых микрорайонах не хватает площадей для крупноформатных объектов, например продуктовых супермаркетов. Ведь под торговлю в основном отводят встроенки. Хотя, чтобы повысить привлекательность ЖК, девелоперы начинают предусматривать отдельные коммерческие объекты. С учетом дефицита крупных участков перспективнее всего развивать микрорайонные ТК.

ОРГАНИЗАТОР

PROESTATE EVENTS

## Анонс мероприятий на 2014 год

20 февраля	Конференция «Девелопмент в Ленинградской области»	Санкт-Петербург
20 февраля	Практический семинар «Как эффективно представить офисный проект потенциальному арендатору»	Москва
28 февраля	Конференция «Девелопмент в Московской области»	Москва
11-14 марта	Делегация на международную выставку MIRIM	Франция, Канны
19 марта	Обучающая конференция «Управление строительством»	Москва
27 марта	Обучающая конференция «Управление бизнес-центром»	Санкт-Петербург
апрель	Практическая конференция «Маркетинг в недвижимости»	Санкт-Петербург
17 апреля	Обучающая конференция «Управление складом»	Москва
24-27 апреля	1 курс СРМ	Санкт-Петербург
28-29 апреля	Выставочный форум «Девелопмент и строительство Ленинградской области»	Санкт-Петербург
апрель	Бизнес-форум «PROUrban»	Санкт-Петербург
май	Конференция по финансированию девелоперских проектов	Санкт-Петербург
июнь	2 курс СРМ	Санкт-Петербург
август	Строительная неделя Московской области	Московская область
8-10 сентября	Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate	Москва
сентябрь	3 курс СРМ	Санкт-Петербург
6-8 октября	ExpoReal 2014	Германия, Мюнхен
28 октября	Обучающая конференция «Управление бизнес-центром»	Москва
ноябрь	4 курс СРМ	Санкт-Петербург
ноябрь	Бизнес-тур по рынку недвижимости	Страна уточняется
декабрь	Рождественские саммиты по итогам развития рынка недвижимости в 2014 г.	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Новосибирск, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону

● Российские мероприятия ● Зарубежные мероприятия ● Обучающие мероприятия

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



реклама

# Место Встречи изменить нельзя

С 11 по 14 марта в Каннах пройдет юбилейная (25-я) инвестиционная выставка профессионалов рынка недвижимости MIPIM. В прошлом году она собрала почти 20 000 делегатов из 79 стран, среди которых было 4300 инвесторов. Особенность нынешнего форума в том, что в этом году Россия наряду с Турцией и Бразилией будет в фокусе внимания как страна с привлекательными условиями для инвестиций. В прошлом году выставку посетили 180 делегатов ГУД, похоже, в этом их будет не меньше. Мы спросили представителей Гильдии: какие проекты они везут в Канны, чего ждут от форума и какие у них пожелания в плане организации поездки и программы.

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



**Ольга ГРАЧЕВА, директор по развитию бизнеса ГК «Спектрум» (Москва):**

— Мы с 2004-го ежегодно участвуем в MIPIM и считаем ее центральным событием рынка коммерческой недвижимости. По активности этой площадки можно определить «температуру» и для Европы, и для России. Здесь же определяются основные тренды года и новые игроки.

В этом году выставка будет юбилейной. Поэтому ожидаем, с одной стороны, особой активности компаний, с другой — возможно, большего внимания со стороны властей европейских городов и агломераций, а также российских регионов. Правда, региональная активность напрямую связана с состоянием отечественной экономики. Кто помимо Москвы заявит о себе в этом году — вопрос.

Надеемся, что посвящение форума бизнесу в России станет еще одним фактором, стимулирующим интерес западных инвесторов и девелоперов к нашей стране. Ожидаем увидеть новые имена и среди российских участников, с интересом ждем информации о новых проектах. У нас уже есть представление о том, какие сегменты коммерческой недвижимости будут особенно активно развиваться в этом году. Поэтому нам надо получить подтверждение, что наши предположения правильны, ведь от них напрямую зависит развитие бизнеса. Есть особая интрига в том, какие тренды возобладают на российском рынке недвижимости после Олимпийских игр.

Что касается деловой программы, надеемся, организаторам удастся сделать ее интереснее, чем в прошлом году, когда игроки рынка занимали в основном выжидательную позицию, и большинство дискуссий вращалось вокруг этих ожиданий. Необходимы открытость, живое общение представителей бизнеса, нужны актуальные темы для обсуждения. Были бы полезны межнациональные дискуссии, обмен опытом в решении известных проблем (транспорт, реновация исторических центров городов и т.п.). Их в рамках MIPIM, на наш взгляд, совсем немного.

В этом году было особенно сложно найти бюджетные варианты проживания в Каннах на время проведения выставки. С одной стороны, знак хороший: значит, российская делегация будет большой. Но с другой — хотелось бы, чтоб Гильдия как организатор активнее помогала с адекватными вариантами размещения. Еще хотелось бы поучаствовать в деловой программе в качестве спикеров или модераторов. Но таких предложений со стороны Гильдии, к сожалению, нет.



**Антон БОРИСЕНКО, генеральный директор девелоперской компании «Сити-XXI век» (Москва):**

— Для нас MIPIM — не только место встречи с представителями инвестиционного сообщества и участниками международного рынка недвижимости, но и источник актуальной информации о трендах и новинках отрасли.

Для реализации крупных девелоперских проектов нам важно знать все новые технологии в области green development, внедряемые в мировой практике. Кроме того, история выставки показала, что это одна из крупнейших площадок для общения инвесторов и собственников земли, в которой заинтересованы все девелоперы, в том числе и мы. Хотим пообщаться также с представителями архитектурного сообщества, познакомиться с их передовыми проектными решениями.

Планируем участвовать в нескольких мероприятиях, организуемых РГУД, в том числе на сессии Investors' Club, куда приглашаются крупные национальные и международные банки и инвестиционные фонды. Кроме того, у нас запланировано несколько встреч с представителями бизнес-сообщества. Мы планируем обсудить с ними развитие девелоперских проектов в нынешних условиях, в том числе и предложения нашей компании в сегментах жилой и коммерческой недвижимости.



**Дмитрий БОРИСОВ, директор по развитию ГК «Овентал» (Москва):**

— Мы намеревались взять стенд и представить проект, но обстоятельства изменились. В этот раз решили ограничиться общением, налаживанием контактов, участием в конференциях, в том числе и в «Русском завтраке».

В позапрошлом году мы ездили на MIPIM самостоятельно, а в прошлом и в этом — в составе Гильдии. Пока все было нормально, каких-то критических моментов нет, вот только участвовать в конференциях в качестве спикера довольно накладно.



**Мария ХОМИЧ, исполнительный директор Tellus Group (Санкт-Петербург):**

— На EXPO REAL мы представляли проект в рамках стенда Ленинградской области, поэтому на MIPIM в этом году едем как гости. В первую очередь нам нужны контакты, важно пообщаться с иностранными инвесторами. Вместе с компанией «Ренейссанс Констракшн» мы создаем крупный индустриальный парк «Кола» и хотим привлечь туда новых инвесторов и резидентов. Хотелось бы обменяться опытом с теми, кто уже реализовывал и реализует подобные проекты.

Что касается пожеланий, нужно побольше мероприятий, в ходе которых члены Гильдии мог-

ли бы общаться друг с другом. Если будет возможность — привлекать туда и иностранных инвесторов, устраивать совместные приемы, возможно, с минутными выступлениями каждого участника по своему проекту. Мне кажется, нам не хватает именно такого общения в рамках международных выставок, и не только на MIPIM.

Хочется оперативно получать рассылку о важных событиях, а не ссылку на сайт Гильдии. Например, я хочу знать состав российской делегации, но информации на сайте РГУД до сих пор нет. Было бы здорово получать эти сведения своевременно. Хотя знаю, что не все зависит от Гильдии, особенно когда это касается состава делегации петербургских чиновников.



**Анжелика АЛЬШАЕВА, директор по продажам и маркетингу компании «Ленстройтрест» (Санкт-Петербург):**

— Руководство компании неоднократно посещало выставку в качестве гостей. Но с конкретными задачами наши специалисты едут впервые. Мы не планируем представлять проекты, от нас будут директор по продажам и маркетингу, а также начальник отдела маркетинга. Такой состав неслучаен, им надо ответить на несколько вопросов: насколько может быть эффективным полноценное участие компании в форуме и с какими проектами, как можно использовать все возможности этой площадки для достижения конкретного результата (привлечения инвесторов, партнеров и пр.). Мы присматриваемся к MIPIM через призму наших целей и задач, чтобы спланировать полноценное участие в будущем.

Очень хорошо, что РГУД взяла на себя организацию поездки российской делегации. Было бы здорово, если бы представители компаний могли воспользоваться дополнительными услугами сопровождения, в том числе профессионального перевода.



**Микко СЕДЕРЛУНД, генеральный директор компании SRV (Санкт-Петербург):**

— Мы два раза в год выезжаем на международные выставки, сначала на MIPIM, а осенью — на MARIC (поскольку специализируемся на торговых центрах). На этот раз своего стенда у нас не будет. Хотим пообщаться с профессиональным сообществом. Ожидаем получить новые и укрепить прежние контакты.

Хотя странно лететь в Канны, чтобы встретиться там с петербургскими компаниями. Коли все там собираются, значит, будем и мы. Но нам важны и иностранные фирмы. MIPIM — платформа, объединяющая нас с Европой.

Кроме того, я хочу организовать индивидуальные встречи с нашими партнерами.

Гильдия только сейчас начала рассылать информацию о том, что поездку на форум можно организовать через нее. Мне кажется, такие сведения должны распространяться не за пять недель до начала выставки, а гораздо раньше. Сейчас уже все номера в отелях забронированы, туго и с билетами на самолет. Наверное, неплохо было бы организовать для участников чартерный рейс из Петербурга и обратно.

У нас также нет полного представления о выставке, о программе, участниках, до сих пор не знаю, будет ли на этот раз стенд Петербурга. Мне кажется, Гильдия могла бы своевременно информировать о таких значимых для бизнеса вещах. Иными словами, нужна более четкая координация на уровне российских компаний — членов РГУД. Гильдия — хорошая платформа для такой координации.



**Николай АНТОНОВ, генеральный директор группы компаний МК «ПСБ» (Санкт-Петербург):**

— Мы ежегодно участвуем в MIPIM. Основной стратегический вопрос, который нас интересует, — проект развития модели Facility management, а также комплексный план освоения новых сегментов рынка (гостиничный бизнес, торговые и развлекательные комплексы). Благодаря выставке мы надеемся увидеть лучшие практические примеры эксплуатации объектов. И конечно, рассчитываем на помощь Гильдии в организации рабочих встреч с иностранными компаниями, успешно работающими в сфере Facility management.



**Юрий БОРИСОВ, управляющий партнер «АйБи Групп» (Санкт-Петербург):**

— Мы старые и опытные волки, и нас вряд ли чем-то можно удивить. Проектов не везем, продвигаем больше свой холдинг. Нам важно общение с профессиональным сообществом. В Петербурге с коллегами иногда не видишься месяцами, а здесь точно их встретишь. В этот раз мы едем для того, чтобы провести целый ряд переговоров с западными партнерами. Деловая программа для нас очень важна, но не мечтаем, что неожиданно найдем какой-то самородок. Все романтические представления развеялись еще в начале «нулевых». Поэтому ожидаем хорошую солнечную погоду и вкусную средиземноморскую кухню с бокалом вина.

Никаких новых пожеланий по организации поездки и программы нет. Все будет зависеть не от того, придумает или не придумает что-нибудь интересное Гильдия, а от нас самих, от каждого участника.



**Олег ПАШИН, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость» (Санкт-Петербург):**

— Мы поедем, но стенда своего не будет. Хотим познакомиться с новыми проектами, тенденциями, партнерами, с интересными новациями и будущим рынка недвижимости.



интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА



**Андрей ПЕТРОВ:  
«В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ  
ЛУЧШЕ ИЗБЕГАТЬ ИМИТАЦИЙ»**

**Шведский архитектурный концерн SEMREN&MANSSON начал осваивать российский рынок с Петербурга. За два года работы местного офиса портфель заказов достиг 500 000 кв.м жилья. Скандинавские архитекторы в моде у отечественных девелоперов, а сама компания недавно влилась в РГУД. О том, как продвигать шведский дизайн в массы, мы беседуем с генеральным директором SEMREN&MANSSON в Петербурге Андреем Петровым.**

– У компании сорокалетняя история и десятки проектов. Какие принесли ей известность?

– Слоган концерна: «Опыт и любопытство». Накопленный более чем за 40 лет опыт формирует уникальную базу знаний. А любопытство — драйвер, который обеспечивает новаторские решения. Вместе они позволяют создавать скандинавский дизайн, который подходит и для общественных пространств, и для пространства частной жизни. С 1992 года владельцем и руководителем компании является Магнус Монссон. Он также профессор архитектуры в знаменитом Техническом университете Chalmers University of Technology в Швеции. На этот симбиоз научной и практической деятельности и делается ставка. Среди реализованных концерном проектов — жилые комплексы, детские сады, гостиницы, бизнес-центры, университетские и производственные здания.

Самый известный объект концерна — отель Post (входит в сеть гостиниц Clarion). Он, как и центральный офис SEMREN&MANSSON, находится в Гетеборге. Историческое здание почты было построено около ста лет назад в центре города, рядом с железнодорожным вокзалом. Когда власти решили преобразовать его в гостиницу, архитекторов попросили использовать существующий дом, максимально сохранив фасад и базовые части интерьеров, охраняемые государством. Например, прекрасные кессонные потолки. Магнус Монссон сделал это. Но поскольку он все-таки тяготеет к экспериментальной архитектуре, то одновременно предложил вписать в П-образное здание новый объем в форме расколотого кристалла. Фасад отеля отделан медью и сланцем — материалами, использованными в старом здании почты. В современной части отеля интерьеры номеров оформлены в стиле хай-тек, в исторической части — в стиле шведский модерн. Здание построено в 2012 году и сейчас присутствует во всех международных справочниках по архитектуре.

Примечательна и гостиница AVALON, которая входит в сотню лучших бутик-отелей Европы. Нашим архитекторам удалось создать проект для очень узкого и плохо освещенного участка. Они украсили фасад многочисленными эркерами, за счет которых номера кажутся большими и светлыми. Довольно выигрышно смотрится и изломанная пластика фасада. Дерево — особенность скандинавского дизайна — использовано в отделке декоративных колонн на первом этаже. Если смотреть на них прямо, они вполне прямоугольны, а если взглянуть под углом, возникает интересный эффект — изогнутые линии и сложные объемы. Есть еще уйма небольших, но запоминающихся решений. Самая известная «фишка» отеля — бассейн, плавающий в котором можно ощутить отсутствие гравитации. Чаша бассейна вынесена за контур здания, ее дно выполнено из стекла, сквозь него видно город.

Лично мне больше всего нравится офисное здание «Пагода» с причудливо изогнутой линией кровли. В 2012-м его назвали «самым красивым зданием года» в Гетеборге. Это бывший табачный склад, построенный в 1920 году. Архитекторы SEMREN&MANSSON сохранили при реконструкции три исторических фасада. Чет-



Квартал на Аптекарском пр.

вертый — это была глухая стена — раскрыли, а затем «собрали» из кирпичей столетней давности изящную мавританскую решетку с витражами. Испанские мотивы оказались уместными в Швеции. В результате заказчик получил очень современное офисное здание в историческом контексте.

– Что отличает шведский подход к проектированию от российского?

– Сам процесс проектирования имеет много общего. Но есть и существенные отличия. Например, шведские архитекторы более свободны в реализации своих идей в силу того, что шведские строители имеют более высокую квалификацию и используют более продвинутые технологии. Слишком детальные российские нормативные документы и регламенты застройки также часто не позволяют реализовать интересные идеи в России.

Российские архитекторы, работая в историческом центре, часто используют прием «стилистической преемственности», выбирая образец для подражания. Шведы же, исходя из контекста окружающей застройки, разрабатывают уникальный дизайн-код.

На стадии разработки концепции уровень детализации в Швеции значительно выше, чем в России. Именно на этой стадии проектировщики решают, как оптимально соединить инженерные решения с архитектурой. И получают в итоге синергетический эффект. Поэтому становятся возможными такие энергоэффективные «фишки», как та, которая реализована в гостинице Post, где открытый бассейн подогревается за счет тепла, выделяемого холодильными камерами, расположенными в ресторане.

В отличие от России в Швеции разработка концепции — самая долгая стадия, и все принципиальные решения закладываются в это время. Создание концепции предполагает кропотливую работу с заказчиком, серию work-shop'ов, показы эскизов — все, что в итоге позволяет клиенту получить желаемый результат.

– Что привело концерн в Россию? И почему именно в Петербург?

– Амбиции и уверенность в том, что шведский дизайн востребован в России. Могут предполагать, что в абсолютных показателях строительный рынок Петербурга сейчас больше, чем весь рынок Швеции. Спрос сформирован — скандинавский дизайн отвечает желаниям петербурж-



ЖК «Гутенбург».

цев. Они постоянно ездят в Финляндию и Швецию и хотят жить, как соседи. Появилось новое поколение, которое понимает, что даже в эконом-классе можно получить другое качество жизни.

Безусловно, нам интересна Москва, интересны города-миллионники. Мы уверены, что бизнес-идея SEMREN&MANSSON — шведский дизайн, выполненный по российским нормам и правилам, — получит развитие на рынке.

– И как в регионах воспринимают ваши идеи?

– По-разному. Пока мы побывали только в двух. Так, во Владимире публика оказалась вполне подготовленной. С некоторыми из участников того «круглого стола», организованного в рамках программы «SymbioCity — устойчивое развитие», я поддерживаю контакт. В Тюмень мы ездили с московскими коллегами по SymbioCity. Там нас встретили не так восторженно: привыкли к другой эстетике. Инженерные решения очень понравились, но возник вопрос об их «монетизации». Тюменских девелоперов стоимость владения зданием не интересовала. Решения, рассчитанные на горизонт планирования 5–10 лет, были восприняты как непрактичные.

– В Петербурге несколько зданий по вашим проектам уже строятся. Некоторые проекты — в стадии экспертизы. Расскажите о них.

– Прежде всего, ЖК «Астрид». Это комплекс жилых домов со встроенными помещениями и паркингом в Колпино, выполненный по заказу компании «СПб Реновация». Мы отвечали за мастер-план и архитектуру и постарались найти баланс между дизайном и экономикой проекта, максимально «вытянуть» потенциал, который был заложен в территории. Хотелось повторить

принцип исторической застройки Петербурга, когда каждое здание уникально, но вместе они образуют ансамбль.

В этом проекте нет корпусов площадью меньше 15 000 кв. м. Надо было сделать так, чтобы большой корпус не выглядел «китайской стеной», чтобы каждая секция смотрелась как отдельный дом, построенный вплотную к соседним. Сейчас, глядя на три стоящие рядом секции, вы ни за что не догадаетесь, что внутренние планировочные решения в них совершенно одинаковые. У них разная высота карнизов, разные цоколи, цветовые решения, разный ритм и типоразмер окон. Комбинируя ограниченный набор декоративных элементов, мы добились разнообразия. При этом в комплексе только три дорогостоящие опции: безрамное остекление балконов, деревянные стеклопакеты и система рекуперации тепла.

В ЖК «Астрид» реализованы еще несколько обычных для Европы вещей: закрытый для автотранспорта двор со встроенным паркингом, террасы для квартир первого этажа, чтобы повысить их привлекательность. В проекте вообще сложная квартирография. Например, много типов однокомнатных квартир. У нас было точное требование заказчика: сколько надо процентов квартир одного типа, сколько другого и т.д. Приятно, что приглашенный заказчиком эксперт оценил наши решения как perfecto. И пока все строится именно так, как мы спроектировали, — на 99,99%.

Второй проект, который мы делаем по заказу «СПб Реновации», — квартал «Гутенбург» на берегу рек Невы и Славянка. Он рассчитан на 1 млн кв. м и поделен между пятью архитектурными компаниями, четыре из которых — английские. В нашем портфеле более 200 тыс. кв. м проектируемой площади зданий. Это жилые комплексы со встроенными помещениями и подземным паркингом, размещенные на 7 участках. Повышенная плотность застройки повлияла на форму и этажность домов, максимальная высота которых составляет 24 этажа. Мы создали сложную пластику объемов и сделали здания сомасштабными человеку, применив ряд дизайнерских приемов. В итоге нам, кажется, удалось сформировать комфортную для проживания и визуально интересную городскую среду.

– У вас уже есть опыт проектирования в исторической части Петербурга: проект квартала на Аптекарском проспекте для компании NCC. Вы им довольны?

– Это очень интересный участок с богатой историей, сложным окружением — от Ботанического сада, здания которого начали строить в 1713 году, до памятника конструктивизма — Заводу управления полиграфических машин. Много старинных особняков, много северного модерна.

Мы хотели удержаться от имитации решений, свойственных прошлым эпохам. В каком-то смысле повторили прием, использованный в Колпино: каждая секция выглядит как отдельный дом. Здание получилось по-петербургски сдержанным, но со шведским «послевкусием»: трехчастная архитектура, этажи разделены карнизами, которые в разных секциях находятся на разных отметках, высокая арка, замкнутые дворы, мансардная кровля, на последнем этаже квартиры с террасами, балконы глубиной 1,8 м.

– Что вы намерены предпринять в рамках РГУД?

– Нам интересно участвовать в событиях внутри девелоперского сообщества. И есть желание провести несколько мероприятий. Совместно с РГУД мы сейчас обсуждаем их тематику и формат. Возможно, организуем «круглый стол» по скандинавскому дизайну с участием Магнуса Монссона и Юхансона Товатта. Я думаю, девелоперам будет интересна тема мастер-планирования территорий. Хочется поговорить об экономике решений, которые мы предлагаем, и понять, насколько они близки потенциальным заказчикам.

Группа компаний «ИНТЕКО» построит крупнейшее в России общежитие для студентов МГУ. Комплекс рассчитан на 5000 мест. Его сооружение началось в январе 2014-го и должно завершиться в 2015 году.

**ЧТО:** ГК «ИНТЕКО», число сотрудников — около 5000 человек. В настоящее время в ГК входят 16 компаний, работающих в сфере недвижимости и строительства. Президент — Олег Солощанский (на фото). Web: www.inteco.ru

**где:** ГК «ИНТЕКО» работает в Москве и Московской области, Ростове и Ростовской области, Петербурге и Ленинградской области, в Краснодарском крае.

**когда:** Группа основана в 1989 году. Основное направление деятельности в первое время — переработка пластмасс. В 2001-м ЗАО «ИНТЕКО» начинает развивать девелоперский бизнес. За 13 лет приобретен впечатляющий опыт в области стройиндустрии, промышленности строительных материалов и строительства.

**зачем:** ГК «ИНТЕКО» — один из ведущих российских девелоперов, эксперт в сфере урбанистики. Инвестиционный портфель компании насчитывает более 2,6 млн кв.м недвижимости различного назначения и сложности в Москве и регионах России. ГК осуществляет полный цикл работ: от создания концепции, проектирования и возведения объектов до их продажи и последующей эксплуатации. В числе приоритетов компании — возрождение на качественно новом уровне отечественной стройиндустрии, реализация проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства.



**В чем «фишка»?** В 2005 году группа «ИНТЕКО» применила уникальную в то время технологию комплексной застройки территорий. Опыт реализации крупных строительных проектов, умение работать в полном цикле (девелопмент — инвестирование — технический заказ — строительство — риэлторские услуги — техническая эксплуатация), репутация стабильного застройщика позволяют компании заниматься сторонними проектами как профессиональный интегратор.



Комплекс клубных домов «Садовые кварталы».

Сеть бизнес-центров «Сенатор» приобрела у структур Сбербанка бывший универмаг «Фрунзенский» на пересечении Московского проспекта и набережной Обводного канала в Петербурге. Компания намерена реконструировать историческое здание площадью около 17000 кв.м под бизнес-центр класса А.

**ЧТО:** «Сенатор» — крупнейшая сеть бизнес-центров в Петербурге. Насчитывает 25 объектов площадью 310000 кв.м. «Сенатор» самостоятельно занимается управлением, технической эксплуатацией и обслуживанием офисных комплексов. Президент — Андрей Фоменко. Web: http://www.senator.spb.ru

**где:** Сеть развивается в центральной части Петербурга. Сейчас бизнес-центры «Сенатор» расположены в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Московском районах города.

**когда:** Компания работает на рынке с 2003 года.

**зачем:** Компания специализируется на создании бизнес-центров высокой ценовой категории (классы А и В+). Все объекты оснащены высокоскоростными лифтами иностранных производителей, охраняемыми паркингами, пожарной и охранной сигнализацией, цифровой телефонией и Интернетом от компании «Сенатор-Телеком». Офисы предлагаются в формате коридорно-кабинетной нарезки или open-space. Средний уровень заполняемости объектов по итогам 2013-го составляет 96,48% (без учета нового БЦ на улице Профессора Попова). В прошлом году компания ввела в эксплуатацию бизнес-центр класса А на ул. Профессора Попова, 37, к.2 площадью 33700 кв.м. В 2014-м планирует вывести на рынок три новых объекта: комплекс класса А в здании бывшего «Фрунзенского» на Московском пр., 60 (17000 кв.м), бизнес-центр класса В+ на ул. Кропоткина, 1 (10740 кв.м) и еще 8600 кв.м офисов класса А на Б. Пушкарской ул., 22.

**В чем «фишка»?** Компания и ее объекты не раз становились победителями премии Commercial Real Estate Awards. Бизнес-центр на Большом пр. В.О., 80 выиграл народный конкурс «Красная линия» в номинации «Лучший проект строительства». Среди арендаторов — крупнейшие федеральные и международные компании, в том числе «Газпромнефть Марин Бункер», «Газпромнефть-аэро», «Газпромнефть Научно-Технический Центр», «Главстрой-СПб», ГК «Город», Ginza, UPM, «220 вольт» и пр. В 2013 году 12300 кв.м в бизнес-центре «Сенатор» на ул. Профессора Попова, 37 заняла компания «Газпром экспорт»; сделка стала крупнейшей на петербургском рынке аренды офисов за последние три года.



Универмаг «Фрунзенский».

Согласно исследованию компании Praedium, наибольший интерес к складам в 2013 году проявляли игроки потребительского рынка и сферы услуг (31%), а также логистические операторы (21%). Именно они арендовали больше половины складских помещений Москвы и Подмосквья.

**ЧТО:** Компания Praedium, число сотрудников — 30, генеральный директор — Николай Девятилов (на фото). Web: www.praedium.ru

**где:** Головной офис — в Москве. Регионы присутствия — Россия и страны СНГ.

**когда:** Компания основана в 2005 году.

**зачем:** Praedium предоставляет полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости России. Работает с качественными объектами классов А и В+ в офисном, складском и торговом сегментах. Специалисты компании оказывают услуги по брокериджу, структурированию инвестиционных транзакций, а также занимаются стратегическим консалтингом, оценкой и аналитикой.



**В чем «фишка»?** Цель Praedium — обеспечить клиентам поддержку и качественное сопровождение их проектов. Среди партнеров Praedium — ГК «Абсолют», MR Group, OI Properties, Capital Group, «Галс-Девелопмент», «Интеко», группа ПСН, Stone Hedge, Sminex, Regus, «Эрмитаж Construction», ENKA и др. Корпоративные клиенты — «Интер РАО ЕЭС», ОАО «Россети» (МРСК), группа компаний «Славянка», Сбербанк, «Связной», Samsonite, ОАО «Главная дорога», «Акмалько», Unicredit Банк, Строительный Банк Китая, «Интертех», «Открытие» и др.



Логопарк «Сигма» (Уфа). Компания сдала в аренду 2500 кв.м

Компания SEMREN & MANSSON проектирует 298 000 кв.м жилой площади и социальные объекты на территории Большой Славянки в Петербурге.

**ЧТО:** Международный архитектурный концерн SEMREN & MANSSON; число сотрудников в России — 15 человек. Руководитель по России, генеральный директор — Андрей Петров (на фото). Web: www.semren-mansson.se

**где:** Стокгольм, Гётеборг, Санкт-Петербург, Щецин.

**когда:** Компания существует более 40 лет, в России — с 2012 года.

**зачем:** В портфеле заказов фирмы — более 500 000 кв.м проектируемой площади в Петербурге, в том числе несколько социальных объектов. В 2013 году в рамках стратегии развития концерн SEMREN & MANSSON начал выполнять функцию генерального проектировщика. Среди объектов, спроектированных в Петербурге, — многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями, объектами дошкольного образования и подземной автостоянкой (всего 130 000 кв.м) в Петроградском районе; многоквартирный жилой комплекс площадью 100 000 кв.м с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой в Колпино; реконструированное офисное здание в историческом центре города; многофункциональный торговый комплекс в Курортном районе.



**В чем «фишка»?** Концерн SEMREN & MANSSON представляет скандинавский дизайн, сочетающий функциональность и передовые технологии. В центре внимания — всегда человек и его благополучие. Архитектура будущего — это гармония между творческими инновациями и традициями строительства, экономичностью и соответствием экологическим требованиям. Эта философия, а также основательное изучение потребностей клиентов помогают SEMREN & MANSSON проектировать комфортную жилую и общественную среду.



ЖК «Астрид» (г. Колпино).




# рад NEWS

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «ГУД NEWS»

**В НОМЕРЕ:**

- Офисы в заКАДье..... 12
- Завод от Газпрома..... 12
- «Фазтон» докатился..... 13
- Электронная дискуссия..... 13
- Сетевая коммерция ..... 14
- «Ласточка» в полете ..... 15
- Гостеприимная губерния.... 15

**анонс**

Материалы полосы подготовила Наталья АНДРОПОВА

## «Славянское» прощание

Российский аукционный дом выставил на продажу производственный комплекс домостроительного комбината «Славянский», принадлежащий ГК «Балтрос». Цена актива — 1 млрд руб.



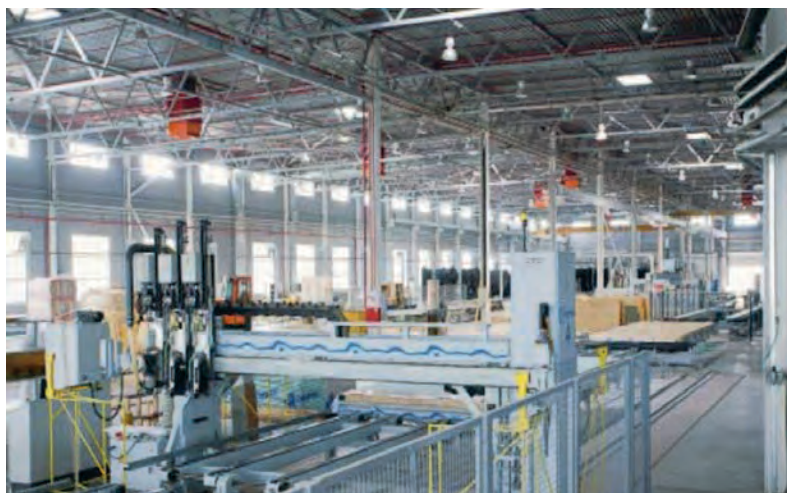
Дома на территории района «Славянка» построены из панелей продаваемого ДСК.

КОМПЛЕКС представляет собой участок площадью около 5 га и стоящие на нем здания и сооружения ООО «ДСК «Славянский». Главным из них является построенный в 2006–2011 гг. производственный корпус общей площадью 20829 кв.м, из которых 18946,7 кв.м занимают цеха и еще 2160,6 кв.м — административно-бытовые помещения. На территории комбината также находится склад с погрузочно-разгрузочным пандусом (844 кв.м), проходная и два объекта незавершенного строительства. Один из них — вспомогательный корпус ремонтно-монтажного управления площадью 403 кв.м, готовый на 91%. Второй — склад материалов размером около 377 кв.м, построенный на 68%.

Производственная площадка обеспечена электричеством (1090 кВА), отоплением (2,8 Гкал/час), горячим водоснабжением, холодной водой в объеме 8476 куб.м/год, канализацией, системами вентиляции и телефоном.

Комплекс расположен по адресу: Петербург, г. Пушкин, 3-й проезд, 3, лит. Б, В, Д, С, Е. Территория находится между магистралями М-10 (московское направление) и Р-23 (на Псков и в Прибалтику). Расстояние до центра Петербурга — 30 км, до Кольцевой автодороги — 12 км, до морского порта — 27 км, до аэропорта Пулково — 10 км.

Из центра города сюда можно добраться за 40–45 мин., от ближайшей станции метро «Звездная» — за 20–25 мин., из центра Пушкина — за 10–15 мин. Подъезд осуществляется с Автомобильной улицы. Действует подъездной железнодорожный путь от стан-



Внутри производственного корпуса ДСК.

ции Детское Село Витебского направления ж/д. Ближайшие станции 21-й км и Детское Село — примерно в 1,5 км от площадки.

Комбинат находится в хорошем рабочем состоянии. Собственники готовы вместе с недвижимостью продать и производственное оборудование. В частности — автоматизированные линии Weinmann концерна Homa (Германия). Высокоточные линии выпускают 1500–2000 домокомплектов в год. Это более 200 000 кв.м недвижимости. Набор строительных конструкций (панелей для стен, крыш, перекрытий) выходит с завода готовым на 90% и затем монтируется на заранее подготовленном фундаменте.

Заводские комплекты позволяют быстро возводить односемейные и сблокированные дома (таунхаузы), многоквартирную малоэтажку, невысокие административные здания. Выпускаемые комбинатом ограждающие конструкции мож-

но использовать и для многоквартирных многоэтажек. ООО «ДСК «Славянский» — самый крупный производитель каркасно-панельных домов в России и один из крупнейших в Европе. При этом технология выпуска панелей дает возможность применять их вместе с монолитными бетонными несущими конструкциями. На продукцию получены все необходимые сертификаты.

Из панелей ДСК «Славянский» ГК «Балтрос» построила две очереди (500 000 кв.м) района «Новая Ижора» и 1,4 млн кв.м района «Славянка» на юге Петербурга. Но в ближайшее время застройщик намерен работать исключительно с монолитной технологией. Новых комплексных проектов в сегменте эконом-класса он не анонсирует, соответственно не сможет загрузить мощности ДСК сколько-нибудь серьезными заказами. Осенью 2013 года совет директоров компании решил продать комбинат.

Большинство девелоперов Петербурга считает цену справедливой. Однако они не видят на местном рынке проектов, масштаб и формат которых позволил бы «проглотить» такой объем выпускаемой продукции. Окупить такие инвестиции непросто. В идеале требуется крупный государственный заказ на массовую застройку больших территорий типовыми домами эконом-класса, чего пока в жилищном строительстве не предвидится.

«О продаже предприятия известно всем потенциальным покупателям, — констатирует Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест». — Оценить стоимость актива сложно без тщательного анализа. И реальных интересантов, которые готовы были бы купить такие мощности, я на региональном рынке не вижу».

В то же время есть вероятность, что промышленную площадку выкупят для переориентации под другое производство. Участок под домостроительным комбинатом относится к землям поселений. Его разрешено использовать для размещения промышленных объектов. Согласно Правилам землепользования и застройки он относится к зоне ТП1. Это означает, что здесь можно открыть производство пищевых продуктов, включая напитки и табак, или машин и оборудования, транспортных средств, электронного и оптического оборудования, организовать предприятия информационно-телекоммуникационного сектора с включением объектов инженерной инфраструктуры. Кроме того, спектр условно разрешенных видов использования территории довольно велик.

В индустриальных парках стоимость свободных участков под застройку вместе с подключением к сетям доходит до 170 евро за метр. В ДСК «Славянский» каждый квадратный метр промышленной площадки по текущему курсу стоит 425 евро, но здесь в наличии полностью готовые корпуса с заведенными инженерными мощностями, асфальтированной территорией, подъездными путями и оформленными документами. Есть возможность расширить производство.

Учитывая дефицит подготовленных участков под промышленную застройку в черте Петербурга и стремление компаний реального сектора как можно быстрее начать выпуск продукции, актив выглядит привлекательно. Кредит покупателю производственного комплекса готов предоставить банк «Санкт-Петербург».

**ИТОГИ**

### Инвесторы спешат в аэропорт

Государственный пакет акций ОАО «Аэропорт «Анапа» реализован на торгах Российского аукционного дома более чем с двукратным превышением стартовой цены. На аукционе также приватизирован госпакет ОАО «Фирма «Энергозащита».

Принадлежащий государству блокирующий пакет (25,5% уставного капитала) ОАО «Аэропорт «Анапа» продан на московской площадке РАД за 153,62 млн руб. при стартовой цене 69,62 млн. За лот боролись четыре претендента: ОАО «Агро Меридиан», ОАО «Кондор-Инвест», ЗАО «Система» и ОАО «Рай, Ман энд Гор секьюритиз». Шаг аукциона составлял 500 000 руб. Торги закончились на 169-м шаге, победило ЗАО «Система».

Аэропорт — главные воздушные ворота для Анапы, Новороссийска и Темрюка. Он принимает рейсы 24 авиакомпаний по 47 направлениям, занимает пятое место в стране по темпам роста пассажиропотока и входит в двадцатку крупнейших аэропортов РФ.

В 2012-м выручка предприятия составила 406 млн руб., чистая прибыль — 38 млн руб. За три квартала 2013-го показатели достигли 401 334 000 руб. и 69 129 000 руб. (соответственно).

ОАО «Аэропорт «Анапа» входит в группу «Базэл Аэро», которая объединяет аэровокзалы в Краснодаре, Сочи, Анапе, Геленджике, Ейске. Пакет из 62,7% акций сейчас находится у ГК «Внешэкономбанк» в качестве залога.

До 2013 года, когда к приватизации госактивов привлекли РАД, «Росимущество» дважды безуспешно пыталось продать долю государства в аэропорту «Анапа».

«У нас есть опыт реализации подобных объектов: в конце прошлого года мы продали пакет акций ОАО «Аэропорт «Курган», — комментирует результаты Андрей Степаненко, генеральный директор РАД. — Госпакет «Анапы» экспонировался с февраля прошлого года. Практика показывает, что это дает очень хороший результат. Инвесторы сейчас охотнее вкладываются в инфраструктурные объекты, нежели в девелоперские».

Пакет акций ОАО «Фирма «Энергозащита» (25,5% уставного капитала) продан за 187 млн руб. ООО «А-сток».

Фирма «Энергозащита» базируется в Москве и Московской области, имеет филиалы по всей России. Компания занимается производством стройматериалов, конструкций, оборудования, теплоизоляционных и огнеупорных материалов. Коллектив выполняет научные, проектные, конструкторские разработки для электростанций. Среди заказчиков — Белоярская, Калининская и Курская АЭС, Нижегородская и Кемеровская ГРЭС, Новогорьковская и Сызранская ТЭЦ и др.



**анонс**

**Сберкассы в массы**

РАД News продолжает публиковать информацию о помещениях, которые Сбербанк продает на торгах Российского аукционного дома. Большинство объектов из списка прежде использовали под отделения банка. У всех — хорошая локация и нормальное состояние.

Единственный объект в Петербурге — встройка недалеко от станции метро «Пл. Александра Невского» (на фото) площадью около 110 кв. м. Начальная цена — 33,6 млн руб. (около 306 000 руб./кв.м). Аукцион назначен на 19 марта.



ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
<b>Центральное представительство</b>		
Калуга, ул. Окружная, 2А	28 605 300/17 163 180	Четырехэтажное кирпичное здание, 696,5 кв.м. Участок оформлен в собственность, 434 кв.м.
Калуга, ул. Московская, 247, пом. 5	30 918 000/18 550 800	Помещения в подвале, на первом, втором и третьем этажах, 760,8 кв.м.
Калуга, ул. Пухова, 23А	15 955 500/9 573 500	Помещение 264,2 кв.м с тамбурами (25,9 кв.м), первый этаж.
<b>Представительство в Петербурге</b>		
Мурманская обл., МО г. Мурманск, пр. Ленина, 94	5 075 000	Помещение на первом этаже шестизэтажного жилого дома, 64,2 кв.м. Высота потолка — 3 м. Вход — отдельный с улицы. Отличная транспортная доступность. Все инженерные коммуникации. Варианты использования — административное помещение, торговля, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Псковская обл., г. Псков, пер. Комиссаровский, Та	5 694 000/4 555 200	Помещение на первом этаже, 158,4 кв.м. Для офиса, объекта сферы услуг (торговля). Вход — отдельный с улицы. Все необходимые коммуникации.
Калининградская обл., Краснознаменский р-н, пос. Добровольск, ул. Советская, 11	608 000/486 400	Помещение на первом этаже, 43,9 кв.м. Под торговлю или объект сферы услуг. Вход — отдельный.
Петербург, Невский пр., 180/2, лит. А	33 600 000	Помещение на первом этаже, 109,9 кв.м. Высота потолка — 3,28 м. Входы — отдельные с Невского и со двора. Окна выходят на Невский. Все инженерные коммуникации. Варианты использования — торговля, объект сферы услуг (в т.ч. отделение банка).
Новгородская обл., г. Великий Новгород, пр. Мира, д.44/20	35 600 000	Помещение площадью 987,2 кв.м. расположено на 1 - 2 этажах 2-этажной пристройки к жилому 12-ти этажному дому. Высота потолка — 3,1 м. 2 отдельных входа - с улицы и со двора. Помещение эксплуатируется под лечебно-диагностический центр (срок аренды - на 5 лет с 01.03.2011).
<b>Филиал в Нижнем Новгороде</b>		
Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Менделеева, 6	1 388 437/1 041 328	Помещение на первом этаже, 117,8 кв.м.
Владимирская обл., Собинский район, пос. Ставро, ул. Октябрьская, 12Б	1 400 000	Помещение на втором этаже, 138,5 кв.м.
Владимирская обл., Александровский район, г. Карabanово, ул. Карпова, 1	1 259 000	Помещение на первом этаже, 58,3 кв.м.
Владимирская обл., г. Муром, ул. Кирова, 14	612 000	Помещение на первом этаже, 34,8 кв.м.
Саратов, ул. Барнаулская, 7	33 480 000/22 500 000	Помещение на первом этаже и в подвале, 837 кв.м.
Саратовская область, г. Энгельс, ул. Заводская, 8	4 975 000/3 800 000	Помещение в одноэтажном здании, 223,8 кв.м.
Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Л. Толстого	3 226 000	Часть двухэтажного нежилого здания, 453,5 кв.м.
Арзамас, ул. Победы, 4	4 070 650/2 873 400	Помещение в одноэтажном здании, 143,9 кв.м.
Нижегородская обл., Арзамасский район, село Чернуха, ул. Ленина, 16	515 100/363 600	Одноэтажное нежилое здание, 214,9 кв.м с отопительной. Продается с участком 745 кв.м.
Волгоградская область, г. Волжский, ул. Энгельса, 20	1 490 000	Помещение на первом этаже, 54,9 кв.м.
Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Генерала Шумилова, 33	5 120 000	Помещение на первом этаже, 257,1 кв.м.
Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 43	8 200 000	Помещение на первом этаже, 220,2 кв.м.
Респ. Татарстан, Менделеевский район, г. Менделеевск, ул. Габдуллы Тукая, 2	22 984 000/13 790 400	Трехэтажное здание, 1540,3 кв.м. Продается с участком, 1107,1 кв.м.
Респ. Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Московский, 90	6 562 000/3 937 200	Помещение на втором этаже нежилого здания, 176,8 кв.м.

По данным Российского аукционного дома

Евгения ИВАНОВА

**пригород**

Наталья АНДРОПОВА

**Офисы в заКАДье**

**На 26 марта назначен открытый голландский аукцион по продаже строящегося бизнес-центра во Всеволожске. Стартовая цена будущего делового комплекса в экономически активном пригороде — 150 млн руб., цена отсечения — 135,725 млн.**



ПО ПРОЕКТУ ПЛОЩАДЬ четырехэтажного здания с мансардой и подвалом составит 5650 кв.м. Объект находится на Всеволожском проспекте (позиция 5), недалеко от администрации города Всеволожска (Ленинградская область). К новому владельцу перейдут также права на участок под объектом размером 2280 кв.м (сейчас он оформлен в аренду до 31 декабря 2014 года для завершения строительства). Площадь застройки немного превышает 1000 кв.м.

Район, в котором находится бизнес-центр, отличается развитой инфраструктурой. Здесь и по соседству, на Юбилейной площади, быстро формируется деловой центр местного значения. В связи с реализацией крупных жилых проектов во Всеволожске и в примыкающих к нему сельских поселениях эксперты прогнозируют быстрый рост спроса на торговлю и сервис на этой территории. При этом рынок качественных

коммерческих площадей здесь далек от насыщения.

Бизнес-центр пока не завершен и потребует инвестиций. Степень его строительной готовности составляет примерно 60%. Аналитики департамента инвестиционных продаж NAI Besa в Санкт-Петербурге считают, что для объекта в таком состоянии стартовая цена полностью соответствует рыночной. Локация выбрана удачно. Для структур, которые ведут

бизнес во Всеволожске, здание может стать вполне привлекательным активом.

По условиям голландского аукциона шаг на повышение составляет 200 000 руб., на понижение — 570 980 руб. Участникам необходимо внести задаток в размере 5 млн руб. Заявки принимают до 24 марта в центральном офисе Российского аукционного дома в Петербурге и до 21 марта — в других филиалах РАД.

**итоги**

Наталья АНДРОПОВА

**Всероссийская распродажа**

**ОАО «РЖД» продолжает продавать непрофильные активы на торгах Российского аукционного дома. В ближайшие дни на аукцион пойдет территория бывшего шпалопродиточного завода в Томске. В марте намечаются торги за имущественный комплекс ОАО «Московский механический завод «Красный путь».**

НА 20 ФЕВРАЛЯ назначен аукцион по продаже участка площадью 31,5 га в Ленинском районе Томска. Собственник земли — компания «ТрансВудСервис», дочерняя структура «Российских железных дорог». Предприятие не действует, но на промышленной площадке сохранились 89 заводских зданий и сооружений, оборудование и техника.

Расположенный в северозападной части Томска участок в перспективе может быть застроен жильем. Вокруг него — смешанная застройка, частные коттеджи соседствуют с многоэтажными домами. С запада от надела протекает река Томь. Территория примыкает к озеру Керепеть. Транспортная доступность у объекта хорошая. Рядом проходят основные городские магистрали — Трудовая улица и проспект Ленина, до центра города можно доехать примерно

за десять минут. Пятно относится к землям населенных пунктов. Объект продается в собственность. Начальная цена лота — 320,9 млн руб.

На голландский аукцион 13 марта выставлено здание бывшей аптеки на Опытной ул., 15 в Ульяновске. Кирпичную одноэтажную постройку площадью 388,5 кв.м РЖД реализует вместе с участком размером 1267 кв.м. После ремонта ее вполне можно приспособить под небольшой офис, продуктовый магазин или предприятие бытовых услуг. Стартовая стоимость — 3,37 млн руб. Минимальная цена продажи — 2,47 млн.

Пакет из 562 512 акций ОАО «Московский механический завод «Красный путь» будет выставлен на торги 31 марта. Это 100% уставного капитала минус одна акция. Стартовая цена актива соответствует номинальной стоимости ценных бумаг — 562 512 000 руб.

В имущественный комплекс завода входят две промышленные площадки. Первая находится в столице на ул. Рабочей, 84.

В нее входят четыре участка, три из которых (в общей сложности 25 509 кв.м) находятся в собственности общества. Плюс 33 объекта недвижимости, составляющих производственно-технологический комплекс. Коэффициент застройки здесь составляет 0,46. Вторая площадка (Москва, Смирновская ул., владение 2) представляет собой территорию площадью 22 134 кв.м и 21 здание и сооружение промышленного назначения.

Коэффициент застройки здесь не превышает 0,35. Этот объект находится в залоге по договору об ипотеке с ОАО «Транскредитбанк» (правопреемник — Банк «ВТБ24»). Срок погашения задолженности — 20 февраля 2016 года. Участки оснащены железнодоро-

рожными путями с выходом на юго-восточное направление, доступны для автомобильного транспорта и находятся на небольшом расстоянии от станций метро «Таганская», «Площадь Ильича» и «Волгоградский проспект». Обе промышленные площадки обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями с высокими лимитами потребления.

Таким образом, новому собственнику перейдут права на значительный земельный надел в районе третьего транспортного кольца Москвы (эстакада проходит непосредственно над территорией завода), а также на 25 400 кв.м производственных и административных помещений. Совокупный размер арендопригодных площадей — 20 400 кв.м.

Завод прекратил работать в 2010 году. С тех пор территорию занимают другие производственные компании, предприятия пищевой промышленности, автосервиса и т.д. Выручка от аренды площадей в 2012-м составила более 85 млн руб. Долговые обязательства не превышают 22% от объема выручки.

Заявки на участие в аукционе принимают до 21 марта. Задаток составляет 50 млн руб.

**новый курс**

Евгения ИВАНОВА

**Завод от Газпрома**

**Российский аукционный дом расширяет сотрудничество с ОАО «Газпром». Для продажи на торгах он получил 100% акций «Узловского завода строительных конструкций — ЦентрГаз» («УЗСК-ЦентрГаз») со всеми его активами.**

АУКЦИОН ПРОЙДЕТ по поручению материнской компании — ОАО «ЦентрГаз», которая, в свою очередь, является «дочкой» Газпрома. Крупнейшие заказчики «ЦентрГаза» сегодня — Газпром и его структуры. Предприятие строило участок газопровода Ямал — Европа на границе с Белоруссией, сейчас оно возводит компрессорную стан-

цию «Ржевская» в Тверской области, участвует в сооружении магистрального газопровода северные районы Тюменской области — Торжок и в других проектах.

В состав «ЦентрГаза» помимо выставленного на реализацию завода входят еще шесть предприятий.

«УЗСК-ЦентрГаз» зарегистрирован и работает в Тульской об-

ласти в г. Узловая. На балансе компании значатся участок площадью около 500 кв.м на Тульской улице, нежилое здание (Дом представительства размером чуть более 200 кв.м), сооружения и 70 объектов движимого имущества: трубопроводы, бункеры, насосы и пр.

В официальных источниках говорится, что основной вид деятельности завода — производство строительных изделий из пенополистирола, в том числе панелей, пластин и листов для теплоизоляции, опалубки из пластика и пр.

Чистые активы компании, по данным отчетности за III квартал прошлого года, составляют около 15 млн руб., размер

кредиторской задолженности — 6,3 млн руб.

Начальная цена торгов — 22 638 092 руб.

Аукцион назначен на 7 марта, он пройдет на электронной площадке РАД lot-online.ru.

«До недавнего времени наше сотрудничество с Газпромом ограничивалось реализацией машин из автопарка компании. Теперь заказчик намерен передавать нам и более существенные активы. Продажа акций и недвижимости «УЗСК-ЦентрГаз» — первый шаг в этом направлении», — комментирует Елена Тарасова, начальник департамента РАД по работе с ФГУ, ФГУП, ОАО, госкорпорациями.

## prime location

Евгения ИВАНОВА, Роман ДЕНИСОВ

## «Фазтон» докатился

На продажу выставлен бизнес-центр на пересечении улиц Гагаринской и Шпалерной в Петербурге. Торги проходят на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru



АУКЦИОН назначен на 19 марта. Стартовая цена — 274 млн руб. Бизнес-центр предлагается как нежилое помещение общей площадью

около 4600 кв. м. Владелец объекта — ООО «Шпалерная 1», связанное со структурой холдинга «Фазтон».

Фактически речь идет о це-

лом здании, которое «Фазтон» получил, когда приобрел 95% акций ЗАО «Ленпромтранспроект». Новый собственник планировал перепрофилировать площади НИИ под бизнес-центр. Под проект создали отдельное ООО «Шпалерная 1», которое через некоторое время выступило поручителем по кредиту материнской компании.

«Стоимость здания близка к рыночной, — говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg. — Дом требует ремонта, состояние отделки соответствует классу С. Думаю, большого ажиотажа не будет, хотя у этого бизнес-центра есть потенциал: он отличается удачной локацией, инженерно обеспечен и заполнен арендаторами на 95%.

Однако чтобы повысить статус объекта, потребуются значительные вложения».

Кстати, в декабре прошлого года права по договору, обеспеченному этим объектом, можно было приобрести на другом аукционе. Тогда Сбербанк предлагал выкупить права требования по всем контрактам, заключенным со структурами «Фазтона». Обеспечением по кредитам служили различные заправки, участки на территории Петербурга и Ленобласти и помещение ООО «Шпалерная 1» — в общей сложности девять объектов.

В качестве начальной стоимости фигурировала общая сумма долгов холдинга — 1,9 млрд руб. Цена отсечения — 550 млн руб. Однако торги не состоялись: ни одной заявки на них не поступило.

Уже после этого суд утвердил условия продажи бизнес-центра — в рамках процедуры банкротства его владельца.

## анонс

Наталья АНДРОПОВА

## Приграничная коммерция

На открытом английском аукционе 3 апреля можно приобрести шесть участков под коммерческое использование в черте Петербурга и в пригородных районах Ленинградской области. Торги проводит Российский аукционный дом.

ОБЩАЯ площадь предлагаемой на продажу земли составляет 7,5 га. Все объекты будут выставлены отдельными лотами. Надельный размер от 0,15 до 2,6 га расположены в Шушарах, Каменке, Ручьях, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленобласти. Все они находятся в частной собственности. Стартовые цены варьируются от 13,5 млн до 80 млн руб.

Самый крупный участок площадью 2,6 га расположен на III-м км КАД, на пересечении с Сойкинской дорогой. Его можно использовать под комплекс придо-

рожного сервиса для автотранспорта. Помимо АЗС, станции техобслуживания и автомойки здесь можно построить гостиницу площадью до 6000 кв.м, ресторан, магазин (около 1500 кв.м) и организовать обширную парковку для грузовиков, водители которых и будут составлять основную клиентуру комплекса. Начальная цена — 80 млн руб.

Площадь участка, расположенного на первой линии Мурманского шоссе, примерно в 10 км от пересечения с КАД (массив «Озерки»), — около 1 га. Конфигурация позволяет помимо АЗС рассчитывать на стро-

ительство вспомогательных объектов — мастерских, магазинов сопутствующих товаров, либо разместить специализированный магазин по продаже автозаправочных материалов, товаров для сада и пр. Стартовая цена — 34,5 млн руб.

Довольно крупный участок (1,98 га) в массиве «Белостров» расположен на первой линии трассы А122 по направлению выезда из города, в 2,5 км от развязки с федеральной автодорогой «Скандинавия». Здесь возможно строительство заправочных, придорожных сервисов, распределительных центров торговых сетей.

Пятно на первой линии Пискаревского проспекта (1,1 га) можно использовать под строительство производственных и складских объектов. Начальная цена — 60 млн руб.

«Сейчас все эти территории предназначены для сельскохозяйственного использования. Однако участки расположены в непосредственной близости от крупных магистралей с плотным трафиком, что делает их потенциально привлекательными для девелопмента. Если согласовать возможность коммерческой застройки на этих площадках, здесь будут вполне уместны объекты торговли, автозаправочные станции, придорожный сервис», — считает начальник департамента по работе с частными собственниками РАД Дмитрий Альтбрегин.

## контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

## Электронная дискуссия

26 февраля в Москве пройдет конференция, посвященная работе электронных торговых площадок: «ЭТП в России: кто есть кто».

Участие в мероприятии подтвердил оператор lot-online.ru — Российский аукционный дом.

НА КОНФЕРЕНЦИЮ приглашены представители власти, ведущих ЭТП и фирм, предоставляющих им услуги (ИТ-компании, оценщики и пр.).

Участники мероприятия обсудят специфику российских ЭТП и подготовленный к конференции рейтинг «Эксперт

РА». Одна из тем — «Ожидания рынка: какие потребности корпоративных клиентов ЭТП остаются неудовлетворенными». В ходе дискуссии будет проведен интерактивный опрос: «Драйверы и барьеры в развитии межкорпоративной электронной тор-

говли». В роли модератора одной из секций выступит генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко.

«Развитие электронной коммерции — общемировая тенденция, однако в нашей стране по-прежнему преобладают традиционные формы коммерческой деятельности. Это обусловлено относительной молодостью использующихся бизнес-моделей электронной коммерции, отсутствием необходимой законодательной базы, специально обученного персонала, доверия к ЭТП и пр., — рассказывает г-н Степаненко. — Если говорить о кор-

поративных закупках, их тормозит, прежде всего, стремление отдельных сотрудников скрыть контракт от нежелательных поставщиков».

С докладом выступит первый заместитель генерального директора РАД Константин Раев, недавно возглавивший новый Комитет РГУД по электронным торгам, закупкам и инновациям.

Торжественная часть программы — церемония награждения площадок, занявших лидирующие позиции в рейтинге, и компаний, внесших наибольший вклад в развитие российского рынка электронной коммерции в секторе B2B.

## анонс

## Сберкассы в массы



## ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ

Адрес	Начальная цена/цена отсечения, руб.	Подробности
<b>Юго-Западный филиал</b>		
Ставропольский край, г. Новороссийск, пер. Шевченко, 1, лит. А	4 850 000	Два помещения в подвале и на первом этаже жилого дома с отдельным входом, 707,1 кв.м. Требуется косметический ремонт.
Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 49А	39 500 00	Помещение на первом этаже жилого дома, 834,6 кв.м. Первая линия, рядом с гостиницей PARK HOTEL. Хорошее техническое состояние.
Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 30, лит. Е	6 600 000/5 680 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 254,5 кв.м. Хорошая транспортная доступность. Требуется косметический ремонт.
Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46	5 940 000/3 600 000	Офисное здание с пристройкой, 132 кв.м. Участок оформлен в собственность. Центр города. Требуется косметический ремонт.
Ростовская обл., г. Донецк, ул. Максима Горького, 60	24 935 000/22 310 000	Помещение на втором этаже офисно-торгового здания, 980,7 кв.м. В центре города, на первой линии, хорошая транспортная доступность, требуется косметический ремонт.
Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, пер. Зеленый, 5	1 344 000/1 008 000	Помещение на первом этаже, 36,2 кв.м. Находится в северо-восточной части поселка. Отличная транспортная доступность.
Краснодарский край, Туапсинский район, пос. Новомихайловский, ул. Мира, 86	2 780 000/2 085 000	Помещения на первом этаже, 74,5 кв.м. Первая линия, федеральная трасса М4.
Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, пос. Лазаревское, ул. Победы, 153	32 600 000	Четырехэтажное здание, 661,7 кв.м. В центре поселка, отличная транспортная доступность.
Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, 1, лит. А	25 050 000	Помещения на втором этаже двухэтажного здания в центре Адлера, 235 кв.м. Хорошая транспортная доступность, состояние внутренней отделки — отличное.
Карачаево-Черкесская Респ., Зеленуковский район, ст-ца Зеленуковская, ул. Ленина, 55, лит. А	6 880 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 547,5 кв.м. Хорошее техническое состояние.
<b>Филиал в Новосибирске</b>		
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Борисевина, 8	10 753 000	Помещение, 171 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, пр. Комсомольский, 3А	15 837 200	Помещение, 232,9 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. 2-я Краснофлотская, 15	8 797 000	Помещение на первом этаже, 98,3 кв.м.
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шевченко, 44	6 849 000	Помещение на первом этаже, 101,3 кв.м.
Кемеровская область, г. Осинники, ул. Победы, 37А	41 649 500	Помещение на первом этаже, 762,2 кв.м.
<b>Филиал в Тюмени</b>		
Тюмень, проезд Солнечный, 2/2	8 200 000	Помещение на втором этаже административного здания, 198,2 кв.м.
Тюмень, ул. Демьяна Бедного, 83, корп. 1/5	11 050 000/9 900 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 158,1 кв.м.
Тюмень, ул. Ставропольская, 8/2	24 800 000/20 800 000	Пристроенное двухэтажное здание, 339,2 кв.м.
Тюмень, ул. Щербатова, 140/6	14 100 000/10 700 000	Помещение на первом этаже жилого дома, 218 кв.м. Два отдельных входа.
Республика Саха (Якутия), Момский улус, с. Хонуу, ул. Советская, 38	136 000	Помещение, 184,4 кв.м.
Челябинская обл., Еткульский район, с. Еткуль, ул. Кирова, 49	7 720 000/5 820 000	Помещение на первом этаже, 331,8 кв.м.
Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Республики, 72/1	37 000 000/24 500 000	Нежилое двухэтажное здание, 272,9 кв.м. Продается вместе с участком, 532 кв.м.
Тюменская обл., г. Нефтеюганск, микр. 1, 25, пом. 68	22 230 000	Помещение на первом этаже 5-этажного жилого дома, 330,6 кв.м.
Тюменская обл., г. Нефтеюганск, микр. 10	12 000 000	Помещение на первом этаже 5-этажного жилого дома, 152,6 кв.м.
Респ. Башкортостан, Хайбуллинский район, с.Акъяр, ул.Гагарина, 16	1 360 000	Нежилое помещение — здание, 184,4 кв. м. Продается с земельным участком, 1235 кв.м.

По данным Российского аукционного дома

Евгения ИВАНОВА

## технологии бизнеса

Евгения ИВАНОВА

## Сетевая коммерция

На электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru в 2013 году продано более 2300 лотов из категории имущества банкротов на общую сумму почти 11 млрд руб. Реализация таких активов — пока самый успешный интернет-проект компании. Развитию еще одного виртуального направления должна способствовать федеральная инициатива о переводе в online всех торгов по приватизации.



В прошлом году на площадке lot-online.ru реализованы два складских комплекса обанкротившейся петербургской компании «Лаверна» — в промзоне Парнас (слева) и на ул. Обручевых, 5 (справа). Общая сумма сделок — более 800 млн руб.



СЕЙЧАС в экспозиции на lot-online.ru находятся почти 2000 банкротных лотов, из них 62 — со стартовой стоимостью более 50 млн руб. (суммарная начальная цена — около 13,5 млрд руб.). В этом листинге фигурируют самые разные объекты как по своему назначению, так и по расположению: гипермаркет «КС» в Челябинске, транспортно-логистический комплекс в Калининграде, активы Советского целлюлозно-бумажного комбината, имущество нескольких пищевых производств, помещения бизнес-центра на углу улиц Шпалерной и Гагаринской в Петербурге, гостиница в Тамбове, склад в Казани, административно-торговое здание в Перми и пр.

«Учитывая усиление конкуренции на рынке продавцов проблемного имущества, показатели lot-online.ru — вполне успешные», — считают в РАД.

## ХАРАКТЕРИСТИКИ LOT-ONLINE.RU

Клиенты	19279
Число проведенных торгов	35494
Общая сумма продаж	32,4 млрд руб.
Общее количество лотов	8264*
Общая стоимость лотов	258,9 млрд руб.*

\*За все время работы площадки.

Крупнейшая сделка прошлого года — продажа имущественного комплекса корпорации «Электрогорскмебель». За 2 млрд руб. его приобрела компания «Кроношпан» из Московской области. ООО «Инженерная компания» за 634 млн руб. выкупила бывший склад обанкротившейся «Лаверны» в промзоне Парнас в Петербурге: два помещения общей площадью около 37 000 кв.м, которые по договорам аренды занимают транспортные, логистические, торговые компании и пр., а также участок 8,6 га. Торги прошли в конце декабря. Еще один объект «Лавер-

ны» — склад на улице Обручевых — за 177,7 млн руб. приобрела УК «Альянс-Инвест».

Птицефабрика «Милана» со всеми ее активами ушла с молотка почти за 190 млн руб.

Одна из последних крупных сделок прошлого года — реализация активов Белгородского хлебокомбината (холдинг «Белстар-агро»): участка и завода в поселке Северный-1. ООО «Ваш хлеб» выкупило их за 315,7 млн руб. За 159,5 млн ушли активы другого производства — ликероводочного «Столичного Треста» в Щелково Московской области.

Недостроенный дом в Набережных Челнах на пр. Вахитова, 54 был продан за 154 млн руб.

ООО «Риэлт К» вместе с правами на недвижимость получило и обязанности перед 21 дольщиком, заключившим договоры с прежним владельцем объекта — обан-

кротившимся ООО «ИСК «Домстрой». За 155,5 млн руб. продан один из корпусов ТЦ «Петрушкин Двор» площадью 8000 кв.м на ул. 10 лет Октября, 3 в Казани.

«Постепенно рынок банкротного имущества становится полноправной частью публичного коммерческого процесса. Все больше и больше покупателей расценивают покупку таких активов как вариант, альтернативный приобретению имущества непосредственно от собственника. Мы видим в этом и свою заслугу. Чем больше покупателей придет в этот сегмент, тем более публичным, а значит, и доступным станет процесс реализа-

ции имущества в рамках процедуры банкротства. Это позволит существенно минимизировать потери должников, максимально компенсировать затраты кредиторов, а значит, послужит оздоровлению и банковской системы и государственной экономики России в целом», — рассказывает первый заместитель генерального директора РАД Константин Раев.

## НЕ БАНКОТОМ ЕДИНЫМ

Продажа имущества банкротов — не единственный виртуальный проект РАД.

В 2012 году на базе lot-online.ru была запущена площадка trade.lot-online — для проведения электронных закупок компаниями с государственным участием в рамках 223-ФЗ. Крупнейшие ее клиенты — авиакомпания «Россия» и предприятия концерна ПВО «Алмаз-Антей». На сегодня оборот площадки превысил 5 млрд рублей.

Около года назад на lot-online.ru стартовал проект «Все залого», призванный объединить залоговые объекты всех кредитных учреждений страны. Инициативу РАД поддержали Ассоциация российских банков, Сбербанк России, ВТБ 24, банки «Возрождение», «Легион», Московский индустриальный банк, Агентство финансирования жилищного строительства, Государственная транспортная лизинговая компания и др. Общее количество активных объявлений на конец прошлого года — 2686, общее число сделок на площадке — 438.

Кроме того, на lot-online.ru продают активы частных собственников. За прошлый год по договорам поручения реализовано более ста объектов, в основном машины и недвижимость со стартовыми ценами до 115 млн руб. за лот. Самая крупная сделка в этом сегменте — по недвижимости ОАО «Минский автомобильный завод» (УК холдинга «БЕЛВАТМАЗ»). Предприятие находится во Всеволожском районе Ленинградской области. Здания и участ-

ки общей площадью более 4,5 га за 116,8 млн руб. приобрела компания «Главснаб».

Объекты для реализации в Сети выставляют «Атомэнергомаш», компания «ТрансВудСервис» (структура Российских железных дорог), Сбербанк и пр.

## ВСЕ В ONLINE!

Отдельное направление lot-online.ru — продажа объектов приватизации. Уже в следующем году оно может стать одним из наибо-

лее перспективных. Напомним, что возможность реализации приватизируемого имущества на электронных торгах прописана в 178-ФЗ «О приватизации» (соответствующие поправки приняты в 2010-м). Поначалу эта работа была весьма успешной благодаря продаже имущества казны Петербурга. Так, по итогам 2012 года состоялись аукционы более чем по 260 лотам на общую сумму около 1,3 млрд руб. Всего начиная с 2011-го Петербург реализовал в ходе электронной приватизации свыше 340 объектов на сумму, превышающую 2 млрд руб. Однако в прошлом году Смольный перевел практически все продажи в оффлайн.

Участники рынка рассчитывают, что уже в следующем году активность государственных продавцов, а за ней и объемы работ операторов площадок могут вырасти в разы. Рынок ждет отбора компаний для проведения электронной приватизации. Для этого законодателям необходимо разработать порядок отбора и провести соответствующую конкурсную процедуру. По прогнозируемому плану доходы федеральной казны от приватизации в 2015-м должны составить 158,5 млрд руб.

Претендентов на государственный подряд, скорее всего, будет достаточно, однако сегодня, по данным РАД, только несколько площадок, принадлежащих ЗАО «Сбербанк-АСТ» и ММВБ, декларируют техническую готовность к проведению торгов по государственному имуществу. При этом lot-online.ru — первая и пока единственная площадка в стране, у которой есть продолжительный опыт проведения приватизационных аукционов в электронной форме.

## АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

Константин РАЕВ,  
первый заместитель генерального директора РАД:



— Увеличение объемов электронной приватизации может в значительной степени изменить сегодняшний рынок приватизируемого имущества, сделать его гораздо более открытым. Электронная форма торгов хороша демократичностью. Все желающие могут получить информацию об имуществе, выставленном на продажу, и поучаствовать в аукционе. Выгода продавца в этом случае очевидна: чем больше покупателей, тем более вероятен рост стартовой стоимости объекта.

Кроме того, эта схема наиболее антикоррупционна: покупатели не могут напрямую пообщаться ни между собой, ни с собственником, ни с продавцом, а значит, возможность повлиять на ход сделки сведена практически к нулю.

С другой стороны, эта форма продажи имеет свои ограничения. Она наиболее эффективна для относительно недорогой недвижимости, но не подходит для больших, сложных и дорогих объектов. Например, реализация крупных имущественных комплексов, акций госпредприятий и пр. требует серьезной подготовительной работы, встреч с инвесторами, предварительной оценки, проведения road show. Потенциальному покупателю для принятия решения необходимо гораздо больше информации, чем можно разместить на электронном сайте. Такие активы, на наш взгляд, надо выставлять на классические торги.

Стоит отметить, что развитие электронной продажи госимущества тормозят технические несовершенства. Например, нельзя провести электронную оплату сделки по госимуществу, договор купли-продажи нужно подписывать физически, а Росреестр не принимает на регистрацию электронные документы. Этими вопросами стоит озаботиться в ходе подготовки нового закона.

## регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## «Ласточка» в полете

Российский аукционный дом выставил на торги санаторий «Ласточка» в Туапсинском районе Краснодарского края. Объект продадут на голландском аукционе с минимальной ценой 353,8 млн руб.



В СОСТАВЕ ЛОТА — право собственности на комплекс недвижимости общей площадью почти 7000 кв.м и участок на берегу Черного моря размером 24,7 га.

Начальная цена — 600 млн руб., в том числе НДС. Мини-

мальная стоимость продажи — 353,8 млн руб. Шаг на повышение — 6,155 млн, на понижение — 12,31 млн.

В состав комплекса входят 18 строений: три спальных корпуса на 620 мест, три летних корпуса, две столовые об-

щей вместимостью 940 мест, административный корпус, гараж, трансформаторные подстанции и пр. База отдыха обеспечена всеми необходимыми коммуникациями.

Сейчас санаторий не используется. По словам руководителя Юго-Западного филиала РАД Марии Конопицкой, интерес для инвесторов в первую очередь представляет сам участок, на котором построена «Ласточка». Уникальное расположение и природно-климатические характеристики (местный воздух идеально подходит для лечения заболеваний органов дыхания и аллергических патологий) позволяют построить здесь современный гостинично-

развлекательный комплекс, аквапарк, spa-центр, апартаменты или коттеджи временного пребывания.

Участок, который занимает «Ласточка», вытянут в сторону моря. Расстояние от верхней зоны до побережья — около 2 км. Есть собственный пляж протяженностью около 600 м с причалом. Комплекс продают вместе с оборудованием и транспортом.

«Ласточка» расположена в курортной зоне Новомихайловского городского поселения Туапсинского района. Продавец обращает внимание на хорошую транспортную доступность объекта: до федеральной трассы М4 — около 4 км. Расстояние до Туапсе — 60 км, до Краснодара — 100 км.

Аукцион пройдет 12 марта на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Организатор торгов — Юго-Западный филиал компании.

## хроника

## Обои не клеятся

Здание и участок обоевой фабрики, принадлежавшие компании «Юнипор», проданы частному предпринимателю из Вологодской области.

Четырехэтажный кирпичный корпус площадью 3115,1 кв.м находится по адресу: г. Вологда, Советский пр., 37. Он реализован вместе с правом аренды прилегающего участка (6482 кв.м). Объект ушел по стартовой цене — за 69,3 млн руб.

Торги прошли в рамках процедуры банкротства компании на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

## Атомные продажи



На электронной площадке lot-online.ru реализованы подстанции и трансформаторы Воронежской АСТ (ВАСТ), входящей в концерн «Росэнергоатом». Торги прошли в конце января. Потенциальным покупателям предлагали один лот, в который вошли здания подстанции, участки и оборудование. Его начальная цена составила 13,87 млн руб.

На участие в аукционе поступили две заявки — от ООО «Домостроительный комбинат» и ООО «УИК». Обе компании зарегистрированы в Воронеже. «УИК» был готов купить объекты по стартовой цене, Домостроительный комбинат, сделавший один шаг, выиграл. Лот достался ему за 14,57 млн руб.

## Хлебный дисконт

Собственность обанкротившегося Токаревского комбината хлебопродуктов продают посредством публичного предложения. Имущественный комплекс предприятия на Трудовой ул., 2 в поселке Токаревка (Тамбовская область) выставлен единым лотом. В него входят участок размером более 17,3 га, склады, административные объекты, гаражи, несколько заводских корпусов, инженерные строения и пр. К ним прилагаются оборудование, оргтехника и пр. Большая часть ликвидного имущества заложена в Сбербанке.

Токаревский комбинат хлебопродуктов входит в холдинг «Белстар-Агро». В 2012 году Арбитражный суд Тамбовской области признал его банкротом. В ходе процесса выяснилось, что долги превышают 2 млрд руб. Из них почти 1 млрд приходится на долю Сбербанка. Начальная цена лота составляла 1,1 млрд руб. На этой неделе имущество можно купить уже за полцены — 515 млн руб. Торги продлятся до конца июля и завершатся на отметке 403 млн руб. Напомним, что по условиям продажи победителем станет тот, кто первым подаст заявку.

По этой же схеме продаются активы еще одной компании «Белстар-Агро» — хлебокомбината «Калачеевский» (Воронежская область). При стартовой цене 492 млн руб. на этой неделе их предлагают уже за 229 млн. Минимальная стоимость — 149 млн руб. Торги закончатся в конце июня.

Оба объекта выставлены на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

## Дольщики в довесок

На торги посредством публичного предложения выставлен недостроенный жилой дом на Тихоокеанской ул., 2 в Хабаровске. Объект заложен в Сбербанке и обременен договорами с дольщиками (их более 50).

Площадь застройки — около 1300 кв. м. Степень готовности дома по документам — 63%. Строительные работы прекращены несколько лет назад.

Начальная цена лота — 448 млн руб. По условиям продажи она постепенно снижается и к августу дойдет до минимума в 22,4 млн руб.

Победителю торгов предстоит завершить жилой комплекс и рассчитаться с дольщиками ООО «Финансово-строительная компания «Мыс» (признана банкротом). По данным хабаровских СМИ, конкурсный управляющий «Мыса» утверждает, что разрешение на достройку дома получено еще в прошлом году.

ООО «ФСК «Мыс» было создано в 1993-м как агентство недвижимости, однако через несколько лет компания заявила о своем первом девелоперском проекте. Дебютный дом сдали в эксплуатацию в 1998 году. После десяти лет относительно успешной работы фирма обанкротилась. Только Сбербанку «Мыс» задолжал более 472 млн руб.

## доходное место

## Гостеприимная губерния

В рамках процедуры банкротства продается комплекс гостиницы «Губернская» в центре Тамбова. Объект оценен в 124,3 млн руб.



ДЕЙСТВУЮЩИЙ отель находится по адресу: ул. Коммунальная, 50 а, в районе пересечения улиц Интернациональной и Пролетарской. Площадь

семиэтажного здания с цоколем — 3202 кв.м. Оно построено в 2005 году на участке размером около 2500 кв.м. По документам проходит как гостиница

с кафе и офисными помещениями. Рядом стоят здания местного УФНС, Избирательной комиссии Тамбовской области, региональной теле-радиоконпании, торгового центра «Палладиум».

Турфирмы называют «Губернскую» одной из лучших гостиниц в городе. Удачное расположение — в самом центре Тамбова и в 1 км от железнодорожного вокзала — обеспечивает ей стабильный поток клиентов.

Номерной фонд состоит из 18 номеров: два люкса по 80 кв.м, одно- и двухместные по 30 кв.м.

В составе отеля работают ресторан русской и европейской кухни на 50 посадочных мест и бар. Есть собственная парковка, салон красоты.

Стоимость проживания —

от 3100 (одноместный номер) до 7100 (люкс) за день.

Торги назначены на 10 марта, они пройдут на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Заявки на участие принимают до 5 марта. Шаг аукциона — 6,2 млн руб. От претендентов требуется задаток в размере 12,4 млн руб.

Гостиница принадлежит воронежскому ООО «Энергоресурс», признанному банкротом в 2012 году. Главный кредитор компании — Сбербанк, ему компания по нескольким займам должна более 200 млн руб.

В списке кредиторов — ООО «Вита-Моторс», «Тамбовэнергопродукт», «Сервис-Интер», «ТАНАСА» и даже администрация Тамбова, которой компания задолжала по договору аренды участка под «Губернской» (впрочем, сумма долга невелика — всего 45 000 руб.).

## технологии бизнеса

## Сам себе банкрот

Имущество липецкой компании «Эковент», признанной банкротом, выставлено на электронные торги. На продажу попали производственные помещения, участок под ними, машины и оборудование.

ТОРГИ назначены на 10 марта. Они пройдут на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Начальная цена — 130,16 млн руб.

Единым лотом продается практически вся собственность ОАО «Эковент». Наибольший интерес представляет производственный комплекс на ул. 3. Космодемьянской, вл. 224 в Липецке. Площадь участка под ним — 2,7 га, из которых 79/100 долей при-

надлежат «Эковенту». На этой территории располагаются трехэтажное кирпичное административное здание, производственное строение, в котором банкроту принадлежат 2/3, цех по изготовлению нестандартного оборудования, прокатки профлистов и продольной резки металла 2006 года постройки и трансформаторная подстанция.

В материалах дела о банкротстве (слушалось в Арбитражном суде Липецкой

области) сказано, что все имущество заложено в обеспечение кредита, выданного Сбербанком.

Компания «Эковент» — один из крупнейших производителей элементов строительного назначения, монтажа инженерных коммуникаций, зданий жилищного и социального назначения в Центральном федеральном округе. В списке продукции — жесткие воздуховоды и фасонные изделия, профильные детали строительного назначения, стальная лента, сетки и армокаркасы. Среди услуг, оказываемых предприятием, — монтаж технологического оборудования, организация пуско-наладочных работ, установка инженерных

сетей, систем вентиляции, кондиционирования и пр. Заказчики — компании в Липецке, Воронеже, Белгороде, Ростове-на-Дону, Великом Новгороде, Владикавказе, Оренбурге, Москве и пр. Самый крупный клиент — Новолипецкий металлургический комбинат.

Дело о признании компании несостоятельной инициировал сам «Эковент» в середине 2012-го. Предприятие признали банкротом около года назад. Самый крупный кредитор — Сбербанк (примерно 300 млн руб.). Кроме того, «Эковент» не рассчитался с поставщиками: ЗАО «Торговый Дом металлов», ООО «Симбирское трубопрокатное предприятие», ООО «Металл Снаб Компания».