

ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



Сибирская история

На Рождественском саммите РГУД в Омске девелоперы говорили не только о разгорающемся кризисе, но и о вечном: как сохранить исторический облик Омска и сделать город удобным и интересным для горожан. Саммит собрал около 200 специалистов из крупнейших региональных центров Сибири, а также из Москвы, Петербурга, Нижнего Новгорода и Екатеринбурга (стр. 7).

интервью



Елена БОДРОВА: «Пора уже определяться и действовать»

Рынок недвижимости сейчас переживает непростой период. Настроения его игроков сложно назвать позитивными. Даже крупнейшие компании объявили о замораживании проектов, сокращении персонала, оптимизации затрат. Что в трудные времена может предложить отрасли профессиональное объединение? Все ли в порядке в самой Гильдии и на что она сегодня ориентируется? Об этом рассуждает исполнительный директор РГУД Елена Бодрова (стр. 2).

технологии бизнеса

Парковка с секретом

Компания Cross Development Group (Екатеринбург) в рамках делового квартала Clever Park вывела на рынок объект необычного формата — многоуровневый паркинг, дополненный торговой галереей (стр. 3).

правила игры

Год в законе

2014-й принес рынку не только сюрпризы в экономике, но и важные законодательные новшества. В основном они начнут действовать в этом году. На что стоит обратить особое внимание членам РГУД? (стр. 4)

опрос

Пауза в миноре

В начале года у девелоперов появилось немало поводов, чтобы пересмотреть планы. Трудности с привлечением заемного финансирования, валютный кризис, резкие перемены в структуре спроса — все это заставило бизнес задуматься о том, какие идеи и проекты будут уместны в новой реальности, а какие есть смысл отложить до лучших времен (стр. 5).

их нравы

Азия по вертикали

Сингапур — впечатляющий пример того, как на крохотном клочке земли, не обладая никакими ресурсами, можно создать современный город, притягательный для людей с разных континентов. Азиатские урбанисты ищут гармонию, характерную для Востока, не отказываясь от обмена идеями с западными коллегами. В этом бизнес-тура «Вертикальный девелопмент Юго-Восточной Азии — энциклопедия урбанизма», организованного PROEstate Events при поддержке РГУД (стр. 6).



радNEWS

Прибыль на трех китах

По итогам 2014-го Российский аукционный дом заключил более 4000 сделок на общую сумму почти 21,5 млрд рублей. Среди реализованных объектов практически в равных долях представлены государственные и частные активы, а также имущество банкротов. Такое разнообразие поможет легче пережить период экономической нестабильности, рассчитывают в компании (стр.12).

ГУДИМ на
МІРІМ
10-13 марта 2015
Франция, Канны



WWW.PROESTATE.RU
+7 (495) 668-09-37
+7 (812) 640-60-70

реклама

дела корпоративные

Апартаменты со «звездами»

Екатеринбургское представительство РГУД представило проект классификации апартаментов. Эксперты разделили их на три класса, соответствие объекта каждому из них определяется по 15 критериям: площадь апартаментов, обеспеченность машиноместами, уровень систем водоснабжения, кондиционирования и видеонаблюдения, услуги, предоставляемые управляющей компанией, и др. «За словом «апартаменты» сегодня может скрываться что угодно, — говорит директор по развитию НП «УС Атомстройкомплекс» Виктор Ананьев. — Мы не хотим, чтобы нерадивые застройщики убивали участки и разрушали среду. На бумаге я видел несколько проектов под вывеской «апартаменты», которые предлагают продукт, не выдерживающий никакой критики. Это подвигло девелоперское сообщество заняться понятийным аппаратом». По задумке застройщиков, «апартаментами» могут называться объекты, в которых имеются квартиры разной площади (не менее 25 кв.м), есть придомовая территория и парковочные места (от 0,5 до 0,75 машиноместа на человека в зависимости от класса объекта), определенные инженерные системы. Во всех апартаментах должна быть чистовая отделка, а места общего пользования должны быть оформлены лучше, чем в обычных жилых домах. У апартаментов должна быть своя управляющая компания, а уровень сервиса соответствовать 4-звездочному. Сдаваться постояльцам должно не меньше 10% номеров. Остальные объекты, по словам разработчиков, «неизвестно что, чему нельзя дать определение». «Мы предлагаем классификацию, чтобы хоть как-то упорядочить рынок», — говорит полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль.

Офисы на автомате

Комитет по офисной недвижимости РГУД разработал автоматическую систему классификации бизнес-центров. Ее тестовая версия работает с конца декабря, первые сертификаты были вручены собственникам на Рождественских саммитах, которые прошли в пяти городах. «Пока на рынке нет единой системы классификации офисных объектов. Наша цель — популяризовать классификацию бизнес-центров, разработанную Гильдией, и повысить интерес к ней со стороны игроков рынка. Мы подготовим подробное описание требований для каждого класса, чтобы девелопер еще на стадии проекта мог быть уверен в будущей категории своего комплекса», — говорит Николай Антонов, председатель комитета по офисной недвижимости РГУД.

Таун-хаузы по шаблону

Бюро Porter Architects выступило с идеей создать единый стандарт проектирования малоэтажного жилья, в частности таун-хаузов. «В этом сегменте рынка нет качественной конкуренции. Стремясь получить максимальную прибыль, девелоперы часто экономят на проектировании и строительстве», — сетует управляющий партнер и главный архитектор бюро Саша Лукич. Он акцентирует внимание на проблеме планировок, предлагая делать на первом этаже как можно меньше перегородок и стен, отдавая его под гостиную, кабинет, кухню и технические помещения, а второй этаж — под спальни. Главная ошибка застройщиков, с точки зрения г-на Лукича, — размещать гараж на первом этаже. «Открытый паркинг обойдется в 2,5 раза дешевле», — аргументирует эксперт.

Дважды зеленые

В Петербурге аккредитован первый объект недвижимости, который соответствует требованиям экостандарта GREEN ZOOM, разработанного Комитетом по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД. Им стал бизнес-центр Eightedges компании Leorsa на Малоохтинском пр., 45. Он получил сертификат наивысшего — платинового — уровня соответствия. «Мы проектировали и строили наш объект в соответствии с требованиями Британского совета по офисам BCO 2009 и LEED Gold. Нам немного не хватило для платинового уровня. Поэтому особенно приятно признание высшего уровня соответствия стандарту GREEN ZOOM», — комментирует Ольга Пономарева, вице-президент Leorsa Group of Companies.

Оценка объекта шла полтора месяца. «В списке GREEN ZOOM 47 практических рекомендаций. Максимальный балл — 80, проект ГК Leorsa набрал 63», — рассказывает Вера Бурцева, председатель комитета и генеральный директор ГК «БЮРО ТЕХНИКИ».

GREEN ZOOM — первый стандарт соответствия экологическим требованиям и энергоэффективности, разработанный в России. Это адаптированная для российского рынка недвижимости версия американского стандарта LEED и британского BREEAM.

Евгения ИВАНОВА

интервью

Беседовала Евгения ИВАНОВА



Елена БОДРОВА: «Пора уже определяться и действовать»

Рынок недвижимости сейчас переживает непростой период. Настроения его игроков сложно назвать позитивными. Даже крупнейшие компании объявили о замораживании проектов, сокращении персонала, оптимизации затрат. Что в трудные времена может предложить отрасли профессиональное объединение? Все ли в порядке в самой Гильдии и на что она сегодня ориентируется? Об этом рассуждает исполнительный директор РГУД Елена Бодрова.

— Вы вместе с большинством участников рынка взяли паузу или продолжаете работать?

— Нам не до пауз: только что прошли Рождественские саммиты, итоговые заседания комитетов, сейчас готовим годовой отчет, выстраиваем программу мероприятий. Работы очень много, причем никакой рутины.

Общественная деятельность наиболее востребована в сложные времена, мы сейчас видим повышенный интерес к нашим инициативам. Мы становимся центром сплочения, обмена идеями, поиска схем выживания, ведь любой кризис — это не только проблемы, но и новые возможности.

Наша задача — упростить знакомство компаний из разных городов России и обеспечить обмен знаниями внутри сообщества.

— Какие задачи первоочередные?

— Законодательные инициативы и стандартизация. В прошлом году РГУД реализовала проект «Экопарк», суть которого в гармонизации отечественных СНиПов с еврокодами. Эту тему сейчас обсуждают федеральные власти, в январе ее заявил Минстрой. Мы намерены представить министерству наши достижения и наработки.

В рамках второго направления началась дискуссия вокруг классификации апартаментов, представленной в конце года Екатеринбургским представительством РГУД, идет адаптация обновленной классификации офисной недвижимости. Мы создали возможность автоматической классификации бизнес-центров — очень удобно, быстро и востребовано в регионах. Планируем распространить этот формат на всю Россию.

— Публичная деятельность продолжается? Мероприятия, поездки и т.п.?

— Конечно, сейчас всем это особенно интересно. Люди готовы слушать и рассказывать. Наша задача — сделать дискуссии актуальными. Например, одна из важнейших тем для девелоперов, работающих в Москве, Петербурге и других городах с исторической средой, — вступивший в силу Закон об объектах культурного наследия (73-ФЗ). Изменения существенные, но правоприменение до сих пор непонятно, фактически никто не знает, как работать с памятниками: депутаты готовили документ в отрыве от реалий рынка. Для обсуждения всех спорных аспектов мы организуем мероприятие, вероятно, в форме вебинара с участием московских и петербургских чиновников, которых свяжет телемост.

Актуальные вопросы для сектора коммерческой недвижимости — снижение затрат на управление объектами, удержание арендаторов, оптимизация работы с собственниками, тщательный просчет будущих проектов. В жилом секторе проблем не меньше: дорогие и менее доступные кредиты, скачкообразный и плохо прогнозируемый спрос, дополнительные обязательства, навязываемые властями, и пр.

В прошлом году для обсуждения этих и других тем мы запустили внутренний портал для членов партнерства — такой клуб по профессиональным интересам. Хотим, чтобы контактировали не только первые лица и ответственные за общественную деятельность сотрудники, но и рядовые специалисты из разных компаний и городов.

— Facebook для управляющих и девелоперов?

— Почти. Только адрес другой — portal.rgud.ru.

— В прошлом году Гильдия подняла тему строительства частных домов престарелых. Она не закрыта?

— Нет, сейчас мы прорабатываем возможности сотрудничества частных инвесторов с государством — по предоставлению земли, подключению к сетям, налоговым льготам, софинансированию в рамках системы ОМС. На весну запланирована поездка в Финляндию, чтобы увидеть, как выглядят их дома для престарелых, по какой схеме они работают, как устроено законодательство... Планируем пригласить в бизнес-тур региональных чиновников, чтобы наглядно показать им возможности этого направления и как-то вдохновить. Это социально-коммерческие проекты, новый для нашего рынка формат, но широко известный за границей. Возможно, это как раз одна из идей, которая сработает в кризис.

— PROEstate в этом году состоится?

— Конечно, при поддержке Минстроя. Пройдут и другие традиционные конференции: «Девелопмент в Ленинградской области», Строительная неделя Московской области и пр. Понятно, что формат мероприятий скорректируется — будем обсуждать тренды, актуальные для кризисного рынка. Планируем также участвовать в Тюменском инвестиционном форуме, Байкальском, Иннопроме в Екатеринбурге, Юридическом форуме в Петербурге и пр.

— Что, на ваш взгляд, происходит в регионах?

— В Москве всегда была высокая деловая активность, это один из крупнейших мировых рынков, поэтому столица сильнее других почувствовала спад. В Петербурге свойственный столичному рынку бурный рост в последние годы замедлился. Но в ситуации кризиса это скорее положительный фактор, здесь сегодня объективно спокойнее, чем в столице. В регионах все относительно неплохо, во всяком случае, не так критично, как могло бы показаться: Тюмень держится на сырьевом рынке, Нижний Новгород и Екатеринбург, как и другие города ЧМ-2018, имеют господдержку и даже некоторые возможности для роста, Казань — сильный промышленный и IT-центр, Омск планирует реконструкцию центральных улиц и пр. На самом

деле там, где есть реальное производство, ситуация не критическая.

— Как оцениваете региональную сеть Гильдии и как планируете расширять географию?

— Все площадки работают вполне эффективно. Происходят мероприятия, нарабатываются контакты с властью и бизнес-сообществом. Около года назад мы поставили цель увеличить число региональных представительств и активнее привлекать в Гильдию местные компании. Очень бы хотелось развиваться на Дальнем Востоке, по-прежнему у нас не охвачен Юг, сейчас мы ищем возможности выйти в эти регионы и заявить там о себе. В прошлом году удалось открыть два представительства — в Красноярске и Иркутске, сейчас работаем над их усилением. Кстати, в 2014-м в Гильдию вступили 70 компаний, это рекордный показатель.

— С чем связываете рост популярности?

— Нескромно предположу, что дело в нашей хорошей работе: компаниям понятна структура организации, ее возможности. Люди увидели реальные результаты, поучаствовали в поездках и мероприятиях, пообщались. Дирекция довольно быстро и качественно реагирует на актуальные проблемы рынка, предоставляя всем заинтересованным свои ресурсы. Это удобный формат для бизнеса, который ценит гибкость и открытость. Мы не останавливаемся в развитии и ищем новые формы взаимодействия, удобные и интересные для наших коллег.

— Запланированы ли структурные изменения в РГУД?

— Ничего глобального. Сейчас идет ревизия комитетов, президиум поставил задачу ликвидировать «мертвые души» и перезапустить замершие проекты. Многие комитеты работали формально, а теперь в связи с разрастанием Гильдии у нас очередь из желающих в них работать. Нужно этим пользоваться. Активизировалось инженерное направление: в составе РГУД очень много компаний, занимающихся проектированием, инженерией, стройматериалами и пр. В том числе благодаря им удалось реализовать «Экопарк», заявить экостандарт GREEN ZOOM и пр. Сейчас мы разрабатываем курс лекций по строительным технологиям, который повезем в регионы. В них будут участвовать как теоретики, так и практики, в том числе и международные. Кстати, параллельно готовим программу мероприятий по приватизации, тоже для регионов.

— На MIPIM в этом году едете?

— Едем и всех призываем ехать. На рынке и правда спад, все находится в состоянии шока, как раз к весне, надеемся, появится оживление — среди компаний, банков, в госструктурах. MIPIM — это возможность лично оценить настроения и подзарядиться энергией. Тем, кто не собирается сворачивать бизнес, пора уже определяться и выходить на работу.

Выпуск подготовлен информационно-издательским центром «Недвижимость Петербурга»

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

Редактор проекта «ГУД News»:
Евгения ИВАНОВА
e-mail: j.ivanova@np-inform.ru

Приглашаем всех к информационному сотрудничеству!

развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

Космический квартал

Ульяновская компания Dars Development построит в Подмоскowie жилой квартал площадью примерно 600 000 кв. м. Около четверти жилья предназначено сотрудникам Объединенной авиастроительной корпорации (ОАК).

КОМПАНИЯ, выступающая в проекте в роли инвестора и заказчика, и Национальный центр авиастроения осваивают территорию около 120 га в подмосковном Жуковском (в районе Правобережье). Здесь планируется построить многоэтажные дома и таунхаузы, а также всю необходимую инфраструктуру, рассчитанные на проживание 22 000 человек.

В центре участка запроектирован бульвар, на котором появятся административные здания, школы, объекты соцкультбыта, спортивный комплекс с выходом к реке и причалом. Набережную благоустроят, организовав на ней прогулочные дорожки, скверы, зоны отдыха, пляжные островки, летний амфитеатр и спортивную зону.

Начало строительства первой очереди —

100 000 кв. м — намечено на этот год, сдать ее должны в 2017-м. Примерно две трети площадей первой фазы предназначены для сотрудников ОАК и госкорпорации «Ростех», остальное жилье продадут на открытом рынке (актуальная стоимость квадратного метра — 50 000 рублей). Торговать квартирами компания будет либо самостоятельно, либо с помощью агентства. Всего на нужды авиастроителей пойдет примерно четверть жилья нового квартала, то есть порядка 150 000 кв. м.

Предполагаемые инвестиции на первом этапе — около 10 млрд рублей. Общая стоимость реализации проекта —

до 30 млрд. На освоение всего участка потребуется семь лет. «В 2015–2017 годах ОАК создаст в Жуковском более 5000 рабочих мест. Открывается штаб-квартира, начинают работать несколько заводов. Наш проект позволит создать фактически полноценный город авиастроителей», — рассказывает президент Национального центра авиастроения Тигран Алексанян. Проект реализуется в рамках президентского указа 2008 года.

Это первый проект Dars Development в московском регионе. Компания специализируется на торговой недвижимости и проектах комплексного освоения территорий.

хроника

Шаг на понижение

Hansa Group заявила о своем первом в России проекте малоэтажного строительства. Жилой квартал высотой до четырех этажей общей площадью около 30 000 кв. м компания построит в Колтушах (Ленинградская область, рядом с Петербургом) на участке размером 7 га, приобретенном в 2008 году. Сейчас проект проходит согласования, выйти на площадку Hansa Group планирует в следующем году, сдать комплекс — в 2018-м.

Также компания заявила о строительстве трех гипермаркетов в поселке Бугры Ленобласти, недалеко от торгового комплекса «Мега-Парнас». Объем инвестиций в новые проекты оценивается в 2 млрд рублей.

Южная победа

Компания «Жилстрой-НН» урегулировала спор вокруг площадки в Нижнем Новгороде. Речь о 32 га в районе Малоэтажной улицы Автозаводского района, где запланировано строительство второй очереди микрорайона «Юг». Год назад компания по итогам конкурса заключила трехсторонний договор с правительством Нижегородской области и ТСЖ «Возрождение». По нему инвестор должен был достроить дом на Пролетарской ул., 28а, решив проблемы обманутых дольщиков, и за это получить участок для своего проекта. Однако власти решили разобраться с дольщиками самостоятельно и продать свободную территорию на торгах. «Жилстрой-НН» обратился в суд, требуя предоставить пятно, однако до разбирательств дело не дошло: город подписал распоряжение о выделении участка. Уже в феврале строители рассчитывают заняться проблемным домом и сдать его до конца года.

«О'Кей» со складом

Первый склад «О'Кей» в Новосибирске появится в промышленном парке класса А+ «PNK-Толмачево». Ритейлер арендовал помещения размером 13 900 кв. м. Договор подписан при участии Cushman & Wakefield, представлявшей интересы собственника. «Кризис — наиболее подходящее время для инвестиций в качественную складскую инфраструктуру», — говорит Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group.

Музей кроссовок

Adidas открыла в центре Москвы необычный магазин, совмещенный с арт-пространством Superstar Moscow. Точка в Торговой галерее на Кузнецком Мосту, 12/3, стр. 1 посвящена одной из самых легендарных моделей кроссовок — Superstar. Они стали центром экспозиции неформатного музея. Здесь представлены коллекционные Originals Superstar, доставленные из архива Adidas в штаб-квартире компании в немецком Херцогенаурахе. Магазин с широким выбором Superstar работает как полноценное культурное пространство: здесь проходят встречи с артистами, выставки и лекции, вечеринки. Заведение, под которое спортивный бренд арендовал 180 кв. м, соотносится с общей концепцией Торговой галереи. Она разместились в историческом здании бывшей научно-технической библиотеки, реконструированном компанией KR Properties под офисы и магазины.

Шведы пришли вторыми

Второй жилой объект в России сертифицирован по стандарту BREEAM. Им стал 15-й корпус в составе третьей очереди комплекса «Шведская корона», возведенный компанией NCC на севере Петербурга. При подсчете баллов эксперты среди прочего учли используемую на объекте поквартирную систему рекуперации тепла (она применена впервые в России). Комплекс состоит из жилых домов общей площадью 60 000 кв. м и паркинга. Сейчас строится пятая очередь, сдача которой запланирована на конец 2015 года. NCC не планирует сертифицировать другие объекты комплекса, хотя все дома строят с использованием идентичных технологий, уточняют в компании. Затраты на реализацию «зеленых» решений застройщик оценивает в 3–5% от общей стоимости проекта. «Шведская корона» стала вторым в России жилым объектом, прошедшим сертификацию BREEAM. Первый — комплекс «Триумф Парк» в Московском районе Петербурга от компании Mirland Development, аттестованный в 2012 году.

Евгения ИВАНОВА

технологии бизнеса

Наталья АНДРОПОВА

Парковка с секретом

Компания Cross Development Group (Екатеринбург) в рамках делового квартала Clever Park вывела на рынок объект необычного формата — многоуровневый паркинг, дополненный торговой галереей.



площадью 3300 кв. м. Примерно 2700 «квадратов» займет продуктовый супермаркет премиум-класса «Меридиан», на остальных площадях разместятся экипировочный центр Raueg, небольшие магазины и сервисы.

Машинместо можно купить в собственность — за миллион под землей или за 350 000 рублей в наземной части. Торговые площади тоже продают — от 95 000 рублей за квадратный метр.

Строительство наземных паркингов со встроенными коммерческими помещениями сейчас называют одним из трендов местного рынка, в городе реализуется несколько таких проектов.

Квартал Clever Park сооружается на пятне площадью около 10 га между Машинной улицей и улицей Ткачей, рядом с Центральным парком культуры и отдыха. Он располо-

жен на берегу реки Исеть, в семи минутах езды от административного центра Екатеринбурга. Здесь запланирована общественно-деловая застройка. Первая очередь проекта — три торгово-офисных здания высотой 10, 14 и 24 этажа. Два из них — с бизнес-апартаментами представительского класса на верхних уровнях. «Фишкой» апарт-корпуса может считаться лофт площадью более 700 кв. м с собственным газоном, расположенный на 24-м этаже. Первые уровни распланированы под торговые галереи. Здания строят с подземными и открытыми парковками, общее число парковочных мест в комплексе достигает 800.

Застройщик позиционирует свой проект в классе А-: панорамное остекление с видами на парк, реку и центр города, современные системы приточно-вытяжной вентиляции и центральной кондиционирования, высокоскоростные лифты с доступом из подземных паркингов, высокие показатели инсоляции помещений и пр.

ШЕСТИЭТАЖНЫЙ гараж спроектирован британским бюро Twelve Architects and Masterplanners. Общая площадь объекта составляет порядка 25 000 кв. м. В на-

земной части предусмотрено 495 машинмест, еще 72 автомобиля можно разместить под землей. На первом этаже комплекса расположена торговая галерея пло-

Организаторы: PROESTATE EVENTS, ГДА (РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ), ARE

ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: КУРС НА ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД

26 ФЕВРАЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

+7 (812) 640-60-70 WWW.PROESTATE.RU

ЭКСПЕРТ ПО ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ:
КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ
адвокатское бюро

правила игры

Год в законе

2014-й принес рынку не только сюрпризы в экономике, но и важные законодательные новшества. В основном они начнут действовать в этом году. На что стоит обратить особое внимание членам РГУД?

ОДНИМ из главных событий юристы дружно считают внесение поправок в Земельный и Градостроительный кодексы. С 1 марта существенно изменится порядок предоставления участков для строительства. «Прекратится предоставление земли по процедуре акта выбора (без торгов), благодаря которой девелоперы могли получить несформированные наделы под нежилые объекты», — объясняет Игорь Чумаченко, партнер и руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» фирмы VEGAS LEX. Следует обратить внимание и на изменившееся понятие «схема расположения земельного участка»; возможность установки платных сервитутов по отношению к госземлям без проведения кадастровых работ и регистрации обременений; «разрешительный» порядок использования свободных наделов для инженерных изысканий, ремонта линейного объекта или строительства временных сооружений и складирования материалов или техники; изменения в регулировании проектов комплексного освоения территорий. «31 декабря был принят закон о механизме изъятия участков для госнужд», — добавляет Евгений Дружинин, руководитель практики «Недвижимость и Строительство» Maxima Legal. — В Земельный кодекс добавлена целая глава, посвященная этой теме. В ней, в частности, прописано сокращение сроков изъятия до 90 дней с момента направления собственнику документов».

В прошлом году Правительство РФ утвердило исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства — от предоставления прав на участок до регистрации права собственности. Список состоит из 134 пунктов. Местные власти не вправе его расширять.

Юристы отмечают синхронизацию наименований и описаний видов разрешенного использования по всей стране. «Дело это, безусловно, правое, но неминуемо ведущее к путанице», — уточняет Евгений Дружинин. — На практике нередко встречаются расхождения между видами разрешенного использования, занесенными в Государственный кадастр недвижимости и установленными в Правилах землепользования и застройки. Теперь же к указанному перечню добавлены и вид разрешенного использования, утвержденный Минэкономразвития. Девелопер все больше зависит от настроения и взглядов на жизнь того или иного чиновника».

Приняты поправки в закон «Об оценочной деятельности в РФ», касающиеся одной из самых острых тем — кадастровой оценки. «Она проводится не чаще одного раза в три года, а в Москве, Петербурге и Севастополе — одного раза в два года. Кадастровая стоимость, установленная в результате оспаривания, действует с 1 января того года, когда было подано заявление. При оспаривании результатов для юриста отныне обязательны досудебный порядок — обращение в комиссию по рассмотрению споров. Заявки принимаются в течение пяти лет с даты внесения в ГКН результатов определения кадастровой стоимости», — рассказывает Карина Чичканова, партнер, руководитель Санкт-Петербургской практики в области недвижимости и российской практики в области ГЧП компании Dentons.

Существенно повлияет на рынок и 315-ФЗ, внесший поправки в закон «Об объектах культурного наследия...». Они значительно усложнили проведение работ на памятниках и правила их оборота, считают специалисты адвокатского бюро «Качкин и Партнеры».

«Нельзя не отметить первые «антикризисные» поправки в 44-ФЗ «О контрактной системе». Так, условия госконтрактов, исполнение которых должно быть завершено в 2015 году, могут быть пересмотрены по соглашению сторон. Допускается изменение срока, цены контракта, цены единицы товара, работы, услуги, количества товаров, объема работ, услуг», — говорит Игорь Чумаченко.

Еще одна актуальная тема — банкротства. 29 декабря Госдума приняла несколько федеральных законов, которые существенно изменят эту процедуру в 2015-м. Уже вступили в силу нормы, не позволяющие должникам при подаче заявления о «самобанкротстве» указывать кандидатуру арбитражного управляющего или саморегулируемую организацию. Их теперь будут выбирать случайным образом. Новые правила также позволят лучше информировать кредиторов о действиях арбитражного управляющего, собрания и комитета кредиторов. Кредиторам предоставляются дополнительные права, в том числе по оспариванию сделок. Эти изменения, по мнению Александры Улезко, юриста корпоративной и арбитражной практики компании «Качкин и Партнеры», позволят более эффективно бороться со злоупотреблениями при проведении банкротных процедур.

Благодарим за помощь в подготовке материала компании «Качкин и Партнеры», Dentons, Maxima Legal и VEGAS LEX.

контакты и контракты

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Консультанты Вышли на «Арену»

Colliers International получила в управление суперрегиональный ТРЦ «Арена» в Барнауле (застройщик — Концерн «СВ»). Компания будет отвечать за маркетинг и сдачу торговых площадей в аренду. Торжественное открытие комплекса пройдет весной.



«АРЕНА» построена на Павловском тракте, в районе жилой застройки, по дороге из аэропорта в центр города. Техническое открытие ТРЦ прошло в конце прошлого года, официальное назначено на весну.

Общая площадь «Арены» составляет 150 000 кв.м, арендопригодное пространство — 95 000 кв.м. В нем обещают пред-

ставить новые для города бренды, например, H&M (станет одним из «якорей», заняв 2300 кв.м), мультиплекс формата IMAX сети «Киномир» (4800 кв.м). Также в списке «якорных» клиентов — Media Markt (4000 кв.м), «Магнит» (8125 кв.м), универсам «Детский мир» (1100 кв.м), детский развлекательный центр, боулинг, бильярд и пр. Арендаторами торговой галереи станут «Л'Этуаль», Nike, Camel Active, Puma, New balance, Calzedonia, Be free, Zarina, Incanto, Palmetta, Milavitsa, Westland и пр.

Фуд-корт обещают сделать нетипичным, представив на нем зону с заведениями японской и европейской кухни, а также детским рестораном на 500 кв.м. Среди других объектов комплекс выделит первый и един-

ственный в городе океариум. В 50 аквариумах на 500 кв.м будут представлены экзотические рыбы, например ядовитая рыба-шар, мурены, скаты, рыбы-клоуны, рифовая акула и т.д. Любители фотографии оценят площадку «аквариум в аквариуме»: можно засунуть в него голову и запечатлеть себя на фоне рыб.

«Арена» входит в состав формируемого в этом районе ритейл-парка общей площадью 250 000 кв.м. Рядом с ТРЦ откроются первый в Алтайском крае гипермаркет Leroy Merlin и специализированный мебельный центр.

«Арена» обещает стать самым крупным профессиональным торгово-развлекательным центром в Алтайском крае, где остро не хватает качественных объектов. Одна из наших задач — усилить пул арендаторов за счет федеральных и международных брендов», — говорит Дина Постоленко, заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International.

регионы

Покупателей достанут из-под земли

Для обустройства станций метрополитена власти Екатеринбурга решили привлекать частных инвесторов. Так, Общество «Малышева, 73» уже начало работы на станции «Геологическая». Прямо оттуда пассажиры смогут попасть в пятую очередь торгового центра «Гринвич», принадлежащего компании.



ПОКА у станции есть только один выход на поверхность, второй появится в подземной части «Гринвича». «Для этого на станции расконсервируют задел, спрятан-

ный под гранитной облицовкой. Там в конце 1990-х была сделана лестница для пассажиров, ведущая под свод станции, — приводит портал Е1 слова участни-

ка Транспортного совета администрации Екатеринбурга Андрея Старцева. — За счет спуска в два этапа можно использовать менее мощные эскалаторы, можно обойтись более простыми агрегатами, которые используются, к примеру, в торговых центрах».

В этом году инвестор планирует закончить горнопроходческие работы и приступить к обустройству переходов и вестибюлей станции метро, которые и будут вести в торговую зону. Сейчас вынимают грунт из котлована. Затраты компании на про-

ект оцениваются примерно в 1 млрд рублей.

Кстати, от вестибюля предусмотрен еще один подземный переход — под улицей 8 марта, он приведет к Дендрарию с улицы Куйбышева. По планам инвестора пятая очередь «Гринвича» откроется в IV квартале 2016 года.

Транспортный узел, состоящий из станции метро и торгового комплекса, появится рядом с одним объектом «Малышева, 73». Его организуют на площади 1905 года, рядом с ТРЦ «Пассажи», находящимся в управлении компании.

Участие инвесторов в развитии городского метрополитена — весомый вклад, пока в городе функционирует только одна ветка, насчитывающая девять станций.

развитие территорий

Все перемелется

УГМК-Холдинг закончил демонтировать старые здания Екатеринбургского мукомольного завода. Девелопер не стал откладывать проект освоения территории на левом берегу Исети и намерен начать застройку уже в этом году.

МНОГОфункциональный ЖК «Макаровский» общей площадью 80 000 кв.м появится на территории 4,87 га недалеко от Макаровского моста (отсюда и название). Комплекс будет рассчитан на 850 квартир: 74 элитные (площадь до 250 кв.м с потолками 3,5 м), остальные — бизнес-класс. Предусмотрен паркинг на 900 машин. Первым делом построят дома бизнес-класса, они расположатся внутри квартала.

На площадке находятся два объекта культурно-

го наследия (завод построен в 1884 году): в лаборатории, стоящей в глубине квартала, разместится детский центр, а Симановскую мельницу на берегу Исети займут элитные квартиры и рестораны с кафе (на первых этажах) — она станет архитектурной доминантой. Затраты на реализацию проекта предварительно оценивались в 5 млрд рублей.

Полностью сдать комплекс компания планирует в 2021 году. Однако он может быть завершен и рань-



В историческом здании разместят элитные квартиры и рестораны с кафе.

ше — в зависимости от рыночной ситуации и активности спроса.

На старте квартал планировали назвать «Мулен Руж», в его составе были заявлены апартаменты и гостиницы. Однако застройщик скорректировал исходную концепцию и сделал выбор в пользу местного топонима. (Видимо, в духе общего импортозамещения.)

Кроме того, в этом году УГМК намерен начать комплексное освоение территории в северной части жилого района Эльмаш, где спроектирован комплекс «Северная корона» на 700 000 кв.м, а также ввести в эксплуатацию МФК «Башня Исеть» и комплекс «Демидов» в составе квартала «Екатеринбург-Сити» (самый крупный проект холдинга).

опрос

Наталья АНДРОПОВА

Пауза в миноре

В начале года у девелоперов появилось немало поводов, чтобы пересмотреть планы. Трудности с привлечением заемного финансирования, валютный кризис, резкие перемены в структуре спроса — все это заставило бизнес задуматься о том, какие идеи и проекты будут уместны в новой реальности, а какие есть смысл отложить до лучших времен.

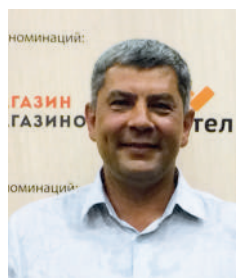
ВЗЯЛА ЛИ ВАША КОМПАНИЯ паузу? На какой срок и каких проектов она коснулась? Что послужило причиной «заморожки» в каждом конкретном случае и при каких условиях вы готовы вернуться к прежним планам? На каких целях вы, напротив, сосредоточили сейчас все усилия и ресурсы? Эти вопросы мы задали руководителям компаний, которые входят в Гильдию управляющих и девелоперов.

Олег БАРКОВ, генеральный директор компании Hansa Group (Петербург):



— Пауз в работе у нас нет. Есть небольшое замедление по проекту в Колтушах, мы там на территории 7 га проектируем малоэтажный жилой комплекс эконом-класса, около 30 000 кв. м. Надо заново оценить ситуацию: понять структуру спроса на такое жилье, уровень цен. Думаю, изучение рынка займет не больше месяца, затем все необходимые решения будут приняты. Это никоим образом не повлияет на срок выхода на площадку — мы твердо намерены начать стройку в 2016 году. Работа над остальными объектами компании идет в штатном режиме.

Александр КУРЕПОВ, генеральный директор ГК «Актив» (Иркутск):



— Пауза есть, она объективно связана с конъюнктурой, необходимостью оценки ситуации. Мы продолжаем проектирование новых объектов делового района «Иркутск-Сити», в том числе жилых, выполняя программу, которую для себя наметили. Для подготовки документов нужно некоторое время, и, когда конъюнктура изменится, мы окажемся к этому готовы. А вот к строительству бизнес-центра весной приступать не будем. Отложим на осень и наблюдаем.

Нам всегда важно заранее понять, кто будет нашим арендатором, заключить предварительный договор. Мы всегда ориентировались на крупный бизнес, действующий в Иркутске. «Якорными» резидентами нашего делового района являются Иркутская нефтяная компания, подразделение Роснефти — компания «ВЧНГ» («Верхне-Чонская нефтяная»). Это серьезные самостоятельные добывающие предприятия. Строительство офисных площадей непосредственно связано с их планами расширения бизнеса: по ускоренной разработке месторождений, наращиванию объемов добычи. Под эти задачи у них была сформирована HR-программа — создание новых отделов, направлений и т. д. Соответственно, мы намеревались построить еще два здания, одно за другим с разницей примерно в полгода, причём 80% площадей предназначалось для наших «якорей». И конечно, в Иркутске есть немало компаний-спутников, которые хотели бы арендовать офисы рядом с нефтяниками. Собственно, они и сейчас готовы к переезду, но мы подождём, пока крупные клиенты уточнят свои намерения — как расширяться, с какой скоростью.

Они попросили нас об этом. Все хотят посмотреть, как будет развиваться ситуация на рынке углеводородов. Надеюсь, пауза окажется недолгой.

Пока же мы занимаемся эксплуатацией трех уже имеющихся бизнес-центров «Иркутск-Сити».

Айрат ТУМАКАЕВ, генеральный директор ЗАО «Сувар Эстейт» (Казань):



— Сегодня рынок коммерческой недвижимости настолько зависит от внешних факторов, что определить вектор его развития на ближайшие месяцы практически невозможно. Полагаю, на фоне санкций, введенных в отношении России, экономического спада, валютных колебаний и общей неопределенности уязвимость всех сегментов рынка будет только расти, а инвестиционная активность останется крайне низкой.

Что касается нашей компании, в 2015-м мы не планировали запускать новые направления бизнеса. Скорее, нацелены на реализацию начатых проектов. Задачи на этот год определены стратегией нашего развития. Основными направлениями станут поиск и привлечение новых для города и республики ритейлеров, поступательное рациональное развитие наших объектов: ТРК «СИТИ ЦЕНТР», торгово-офисного центра SUVAR PLAZA, сети фитнес-центров и т. д.

Павел БУРЦЕВ, коммерческий директор ЗАО «Ойкумена» (Москва):



— Бизнес — как велосипед: держишься, пока крутишь педали, останавливаться нельзя. Поэтому паузой то, что происходит у нас, я бы не называл. Мы начинаем жилые комплексы в Электростали, Нижнем Новгороде, Петербурге, задержек с выходом на площадку в проектах, которые готовы к реализации, не будет. Но деловая активность, скорость денежного оборота замедлятся. Поэтому в договорах по новым проектам мы, видимо, будем обозначать другие сроки.

В ближайшие три года «Ойкумена» больше ресурсов станет тратить на жилые комплексы эконом-класса с минималистичными планировочными решениями, которые оптимально подходят к экономической ситуации. Сейчас думаем над сокращением издержек в комфорт-классе. В последние годы конкуренция сделала свое дело, и комфорт по отдельным характеристикам стал приближаться к бизнес-классу, появилось много дополнительных опций. Их придется убрать. Оставим хорошие лифты, качественные инженерные системы и благоустройство, но планировки сделаем более рациональными, введем более скромные решения для входных групп и так далее. Не исключаю, что каким-то проектам, задуманным в комфорт-классе, придется подождать года три, пока на рынке снова не выглянет солнышко. Мы тем временем будем продавать то, что уже построили.

Илья АНДРЕЕВ, вице-президент NAI Besar (Петербург):



— Экономический кризис в стране не повлиял на планы компании. Наши проекты востребованы на рынке. В настоящее время NAI Besar специализируется на строительстве отелей среднесрочного проживания и активно развивает этот сегмент. Трудности с получением проектного финансирования не повлияют на бизнес, поскольку мы изначально не планировали привлекать заемные средства, а рассчитывали на собственный капитал и деньги партнеров. Так как этот продукт является инвестиционным и не требует привлечения ипотечных кредитов, сложная ситуация с ипотекой на него тоже не влияет. Но мы надеемся, что заявления о государственной поддержке банковского сектора будут реализованы, что, в свою очередь, позволит не допустить ухудшения бизнеса других участников рынка, остро нуждающихся в кредитном плече.

Елена ВАЛУЕВА, директор по маркетингу компании Mirland Development (Москва):



— Единственный строящийся объект у нас в работе — это жилой комплекс «Триумф Парк» в Петербурге. Проектирование и строительство очередных корпусов идет по графику. Мы, конечно, внимательно смотрим на рынок, считаем спрос, но не видим оснований брать паузу в реализации новых очередей, тем более по этому объекту мы получаем проектное финансирование от Сбербанка. Остальные проекты Mirland Development в России: торговый центр «Триумф Молл» в Саратове, «Вернисаж» в Ярославле и бизнес-центр в Москве — давно завершены. У нас есть несколько участков земли. Но по ним ведутся только предпроектные проработки, там просто нечего откладывать.

Андрей ХИТРОВ, генеральный директор EKE Group (Петербург):



— Паузу не взяли, но выходили на площадку с жилым комплексом «Две эпохи» не торопясь. Акционеры попросили посмотреть, можно ли удешевить проект без потери качества. Примерно 25% от себестоимости комплекса приходилось до кризиса на импортные материалы, конструкции, инженерные системы. Из-за изменения валютного курса и роста цен эта доля может достигать 35-40%. Однако мы вместе с проектировщиками надеемся снизить ее до 30%. Раньше наших акционеров в Финляндии в первую очередь волновали сроки реализации проекта. Теперь спешить уже некуда, рынок охлаждается. Компания собиралась привлекать в проект кредитные средства, теперь стоимость денег в России превысила даже пессимистичные прогнозы. Поэтому, по всей вероятности, «Две эпохи» компания будет строить на свои деньги. К покупке новых проектов мы пока не готовы. Посмотрим, на каком уровне остановится рубль. Сделать бизнес-план на три-четыре года вперед при таком уровне неопределенности невозможно.

Александр ОЛЬХОВСКИЙ, вице-президент компании «ВТБ-Девелопмент» (Петербург):



— В нашем случае это не пауза, а уточнение условий финансирования. После повышения ключевой ставки ЦБ это касается всех наших проектов, даже тех, по которым уже открыты кредитные линии. Говорить о приостановке корректно тогда, когда проект еще не начат. А у нас все движется полным ходом. Надо достраивать, другого выхода нет.

17
февраля

ОАО «Российский аукционный дом» при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов организует

Экспертный совет

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВАЦИИ В СФЕРЕ ПРИВАТИЗАЦИИ.
КЛАССИЧЕСКИЕ И ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ**

Место проведения: Москва, ул. Правды, д. 24, стр. 4.

Начало мероприятия: 11.00

По вопросам регистрации: тел./факс: (499) 257-59-79. Участие бесплатное. E-mail: razvitie@gud-estate.ru
С программой мероприятия можно ознакомиться на сайте mc.rg.ru и gud-estate.ru

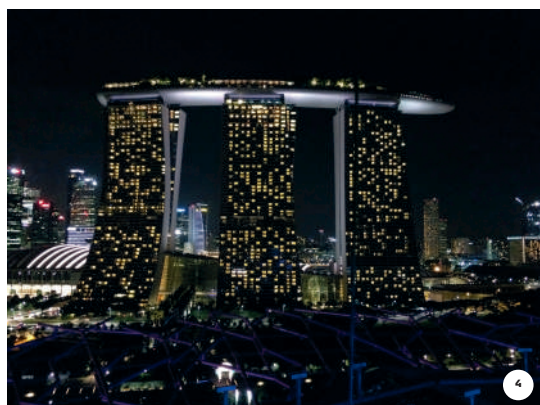


их нравы

Наталья АНДРОПОВА

Азия по Вертикали

Сингапур — впечатляющий пример того, как на крохотном клочке земли, не обладая никакими ресурсами, можно создать современный город, притягательный для людей с разных континентов. Азиатские урбанисты ищут гармонию, характерную для Востока, не отказываясь от обмена идеями с западными коллегами. В этом убедились участники бизнес-тура «Вертикальный девелопмент Юго-Восточной Азии — энциклопедия урбанизма», организованного PROEstate Events при поддержке РГУД.



1. Башни «Петронас» в Куала-Лумпуре — небоскребы в «исламском» стиле высотой 451,9 м. 2. Куала-Лумпур — стройка не прекращается никогда. 3. Пятизвездочный отель-сад PARKROYAL on Pickering спроектирован студией WOHA. 4. Отель Marina Bay Sands — инженерное достижение компаний Safdie Architects и Arup. 5. Прогрулочная зона жилого комплекса The Pinnacle@Duxton находится на уровне 50 этажа. 6. Вид на Marina Bay Sands из парка «Сады у залива».

ПОД ВЕРТИКАЛЬЮ организаторы подразумевали не только небоскребы, но и административно-правовую среду, в которой воплощаются девелоперские проекты в Сингапуре и в Малайзии. «Мы решили, что сейчас это особенно интересный для нас рынок. Российский бизнес поворачивается к Востоку», — говорят в PROEstate Events.

ЗАПАД — ВОСТОК

Правда, Восток, как сразу же выяснилось, отнюдь не склонен замыкаться на самом себе. Российские девелоперы смогли пообщаться с представителями как азиатских компаний WOHA, RSP Architects Planners&Engineers, архитектурной студии Hijjas Kasturi Associates, так и пришедших с Запада Ove Arup, Aedas, JLL, в сингапурских офисах которых, впрочем, работают индусы, китайцы, малайзийцы. Так что границу между Востоком и Западом провести оказалось непросто.

Административная вертикаль здесь имеет несколько иной смысл, чем привычный для нас. Она была создана для борьбы с коррупцией и превращения нищей территории, импортировавшей даже питьевую воду, в финансовый и торговый центр Юго-Восточной Азии. Последнее должно было состояться с помощью иностранных инвестиций. Правительство Ли Куан Ю преуспело в обоих начинаниях. «Мы приветствовали каждого инвестора... Просто из шкуры вон лезли, чтобы помочь ему начать производство», — писал бывший премьер-министр Ли Куан Ю. Сингапур сумел воспользоваться лучшим из британского колониального наследия: законодательной системой, принципом равенства всех перед законом и английским языком, который стал государственным и обязательным для изучения в школах и университетах. Результатом оказалось одно из наименее коррумпированных государств в мире с высокотехнологичной промышленностью, благоприятным инвестиционным климатом, низкими налогами, конкурентной бизнес-средой и большой экономической свободой.

Для архитекторов и девелоперов все это означает существование строгих, но простых и вполне определенных рамок, в которых можно самовыражаться в соответствии со своими возможностями.

ВЕРХ АРХИТЕКТУРЫ

Компактной исторической застройке в Сингапуре нет, а оставшиеся от британцев образцы колониальной архитектуры в облике города погоды не делают. Хотя и ценятся. Одним из первых впечатлений делегации был отель The Fullerton Bay, расположенный в отреставрированном здании почтамта с башней, некогда служившей маяком.

Сингапур — вторая в мире по плотности населения страна. На 715 кв.км проживает около 5,5 млн человек. В таких условиях волей-неволей приходится использовать современные технологические достижения для покорения высоты. В городе 49 небоскребов. Местные и западные архитектурные студии научились мастер-

ски обыгрывать виды на городской и природный ландшафты, открывающиеся с террас и кровель.

В первый же день участники бизнес-тура получили возможность подняться на SkyPark Observation Deck. Недавно открытая, но уже знаменитая площадка с бассейном на высоте 200 м венчает три башни гигантского отеля Marina Bay Sands, рассчитанного на 2500 номеров. Компания Las Vegas Sands вложила в проект \$5,7 млрд. Комплекс высотой в 55 этажей, здания которого расположены наклонно к поверхности земли, спроектирован израильской студией Safdie Architects и компанией Arup. Он считается новой достопримечательностью Сингапура и в инженерном отношении пока не имеет аналогов. Верхняя площадка в форме океанского лайнера — не только пляж, но и ботанический сад. На территории в три футбольных поля по проекту Peter Walker & Partners высажено 250 сортов деревьев и 650 вариантов кустарников, цветов и трав.

Впрочем, видами на город, порт, набережные и парки можно наслаждаться, и не снимая номер в дорогом отеле. Например, компания RSP Architects объединила несколько жилых высоток в комплексе The Pinnacle@Duxton мостами, которые связали крыши в прогулочную зону для жильцов.

ГУМАНИЗМ НА ВЫСОТЕ

Жилищное строительство — тот сегмент недвижимости в Сингапуре, где особенно ощущается руководящая и направляющая роль государства. Ипотека здесь развивается с 1960-х, и правительство всеми силами поощряет приобретение квартир в собственность. Однако прямое взаимодействие будущего собственника жилья с девелопером возникает сравнительно редко. Большая часть жилых домов строится по заказу государства и затем выкупается у него с привлечением кредита. Граждане пользуются при этом существенными льготами. За право проектировать и строить многоквартирные дома конкурируют ведущие компании, включая WOHA и RSP.

Есть и ограничения, причем довольно своеобразные. Хотя в Сингапуре, как в любом из глобальных городов, имеются свой Чайнатаун, арабская улица, малайский квартал и «Маленькая Индия» близ одноименной станции метро, однако в современных жилых комплексах власти не поощряют расселения по национальному признаку. Если людей одной этнической принадлежности где-нибудь станет слишком много, это послужит причиной дискомфорта для тех, кто со своими традициями и бытовыми привычками окажется в меньшинстве. Поэтому при продаже квартир действуют национальные квоты.

Что касается качества жизни в высотках, по мнению участников поездки, оно не имеет ничего общего с огромными жилыми комплексами на окраинах Москвы и Петербурга. В муниципальных высотках Сингапура гуманизация пространства достигается построением небольших соседских сообществ. Такая возможность обеспечена конструктивными и планировочными решениями. Каждые

два-три этажа объединены с помощью системы лифтов и обеспечены общими пространствами: холлом, открытой террасой, предназначенной для отдыха, общения, прогулок, в том числе с детьми, комнатами для приема гостей, которые можно забронировать на определенное время. Благодаря возникающим между соседями контактам выше становится и дисциплина жителей, и управляемость комплексом.

ОБЛАГОРОЖЕННАЯ КОММЕРЦИЯ

Пространство, которое удается сэкономить благодаря высотной застройке, используется для создания парков. С размахом, который российские девелоперы определили как «безумные вложения». Общественные парки грамотно интегрированы в городскую ткань, ухожены и предоставляют уйму возможностей для развлечения, спорта и отдыха. Такие проекты, как «Сады у залива» (Gardens by the Bay), выполненные специалистами архитектурных компаний Grant Associates и Wilkinson Eyre, Atelier Ten, Atelier One и Land Design Studio, становятся симбиозом природы и цивилизации. Бывшую промзону в гавани превратили в зеленую территорию, которая совмещает задачи ботанического сада, лаборатории, центра развлечений и современного садового искусства.

Интересно, что застройщики, даже участвуя в облагораживании, например, участка набережной, не получают никаких эксклюзивных прав на использование этого куска земли. У воды, в небольших парках девелоперы охотно строят клубное жилье и деловые комплексы для бизнес-элиты. В последнее время появилась тенденция объединять в одном проекте апартаменты для тех, кто приезжает в Сингапур работать по контракту или в командировки, и бизнес-центры. Однако уверенность, что такой формат приживется, у девелоперов пока нет.

Иностранные инвесторы решаются и на более рискованные эксперименты, такие как бизнес-центр Sandcrawler, построенный по проекту компании Aedas для Джорджа Лукаса. Он разместил там свою студию, а оставшиеся площади предпочел заполнить арендаторами, занятыми в креативных индустриях. Та же Aedas спроектировала МФК The Star, инвестором которой является одна из протестантских христианских сект США. Пространство для церковной службы время от времени трансформируется в концертный зал или выставочные площадки. В составе того же МФК действует и библиотека, хотя ведущей функцией остается торговля.

На рынке коммерческой недвижимости бдительное око государства следит за тем, чтобы новые многофункциональные комплексы непременно содержали развлекательно-культурную составляющую. Ну а семейный шопинг и отдых здесь просто в моде. До такой степени, что возникают проекты с чисто семейной концепцией: два-три этажа ритейла с огромной детской зоной на крыше, где помещаются игровые площадки, бассейны для детей разного возраста, арт-студии и т.п. Чтобы добраться сюда с детьми, машина не нужна. Выходы из метро исключительно удобны для людей с колясками.

Сингапур — вообще отличное место для передвижения пешком или общественным транспортом: на метро или по легкорельсу. Содержать личный автомобиль здесь — довольно дорогая затея, соответственно автолюбителей немного, а основной поток движения по автомагистралям составляют такси. По той же причине нет желающих тратить драгоценный земельный ресурс на строительство паркингов: невыгодно.

ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫЙ ИНТЕРЕС

После цветущего во всех смыслах Сингапура очевидно догоняющее развитие малайзийской столицы. Конкуренция двух городов налицо. Пока Куала-Лумпур представляет собой тяжелую смесь стройплощадок и транспортных пробок, которые возникают на каждом шагу, хотя в городе есть монорельс и наземное метро. Но посетить этот мегаполис девелоперу и урбанисту стоит по меньшей мере по трем причинам. Первая — краски, вкусы и запахи Востока, которые здесь проявляются гораздо ярче, чем в глобальном и стерильном Синге. Вторая — проект АЕСОМ по преобразению городских территорий вдоль рек Кланг и Гомбак. Третья — город-спутник Путраджайя, несбывшаяся мечта российских чиновников о жизни, автономной от народа.

Проект «Река жизни» стоимостью \$1,3 млрд, который наши девелоперы охарактеризовали как «здоровый редевелопмент без гигантизма», подразумевает очистку двух рек, в устье которых и возник некогда Куала-Лумпур. В традициях Востока реки использовались для сброса стоков, а берега были обильно застроены опиокурительными и трущобами. По мастер-плану, составленному АЕСОМ, столица разворачивается лицом к воде: появляются набережные, рестораны, магазины, более 1 млн кв.м коммерческих площадей и тысячи рабочих мест. Реализация проекта продолжится до 2020 года, так что сейчас — самое время увидеть, как даются городу кардинальные перемены в застройке и традиционном образе жизни.

Путраджайя — новый административный центр Малайзии, придуманный властями страны в 1995 году. В конце 1999-го сюда переехали резиденция премьер-министра и правительство. Все 55 000 жителей города — чиновники, сотрудники аппарата, обслуживающий персонал. Как все города, возникшие искусственным образом, Путраджайя величественна и безжизненна. Однако в качестве эксперимента по созданию города-спутника весьма любопытна, не говоря уже об образчиках современной мусульманской архитектуры: мечети «Путра», мосте «Путра», монументе Тысячелетия.

Полезные контакты, завязанные в ходе поездки РГУД и PROEstate Events с профессиональными сообществами в Юго-Восточной Азии, могут быть использованы российскими девелоперами в ознакомительных и деловых целях.

конференция

Наталья АНДРОПОВА

Сибирская история

На Рождественском саммите РГУД в Омске девелоперы говорили не только о разгорающемся кризисе, но и о вечном: как сохранить исторический облик Омска и сделать город удобным и интересным для горожан. Саммит собрал около 200 специалистов из крупнейших региональных центров Сибири, а также Москвы, Петербурга, Нижнего Новгорода и Екатеринбурга.



ОСОЗНАНИЕ того, что история — это интересно и даже выгодно, пришло к региональным властям и бизнесу спустя 20 лет стихийного инвестиционного процесса, когда старинные деревянные постройки либо сносили, либо они тихо ветшали в окружении новых торговых комплексов и бизнес-центров. В «миллионниках» задумались, в каком виде и на какие деньги сохранить городу его лицо и культурный ресурс. Все понимают, что просто законсервировать уцелевшее к XXI веку уже не выйдет. Однако четкого представления о том, как может сосуществовать в живой среде города новое и старое, нет почти ни у кого. Промышленным сибирским городам, которым важно стать привлекательными, чтобы прекратить отток людей, решать эту задачу предстоит быстро.

В ПОИСКАХ УТРАЧЕННОГО

Гость омского саммита, полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге Андрей Бриль сформулировал проблему так: «Мы все — на пороге жесткой необходимости тотальной реконструкции центров. Памятники есть, и они хорошо охраняются. Вопрос состоит в том, как создавать новые. Как из наших городов сделать памятники архитектуры XXI века, дав дорогу новому архитектурному стилю?»

Неизбежную конфликтность этого процесса отметил председатель омского Союза архитекторов Владимир Проскурнин: «Как правило, все недовольны. Бизнес — тем, что не получил прибыль. Власть — тем, что недовольно общество. А общество получает неудовлетворительный продукт. Мы ушли от уютных городских пространств. Потеряно понимание, как создавать среду для человека».

За расчистку старого частного сектора в Омске уже взялись. Как сообщила зам. главного архитектора Светлана Шевченко, подписаны соглашения о реновации 101 ветхого квартала в Центральном

административном округе. Их предстоит застроить современными жилыми комплексами. В 44 кварталах уже идет расселение. В планах администрации также редевелопмент территорий бывших Сибзавода, судоремонтного завода и мясокомбината.

Впрочем, формированию индивидуального облика города такой подход может и не способствовать. Особенно если учесть, что платежеспособный спрос на новое жилье в Омске редко выходит за пределы эконом-класса. «У нас доминирует секционное домостроение, ограниченное по организации пространства, — напомнил присутствующим омский архитектор Никита Шалмин. — Идет чистый «выгон» квадратных метров. В новых комплексах не предусмотрено озеленения, общественно-деловых зон, магазинов».

«Город теряет лицо, — поддержал тему директор по развитию компании «МИАРД» Павел Кручинский. — Мы переживаем «болезнь роста», когда пытаемся развиваться, но не знаем, в каком направлении».

То, насколько серьезно в Омске работают над проблемами сохранения и развития исторического центра, показала серия докладов «Стратегии омских улиц». Техническим подспорьем в работе градостроителей и девелоперов станет недавно разработанная в Омске Региональная геоинформационная система (РГИС). Единая база содержит данные муниципалитетов, позволяя в режиме онлайн работать с инвестиционной электронной картой, а также десятками приложений, например, получать информацию о ценовом зонировании недвижимости в Омске.

УСТОЙЧИВАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ

В дискуссии о рыночной конъюнктуре все местные девелоперы отмечали удачные итоги 2014-го, но в предстоящем спаде не сомневаются практически никто. «Тот, кто сейчас берется делать про-

гнозы, — профессиональная гадалка на кофейной гуще, — высказался Андрей Бриль. — Но, безусловно, нас ждет спад спроса. По крайней мере, в первом полугодии. Девелоперам и региональным администрациям важно координировать действия и попытаться просчитать, какой объем новостроек реально нужен рынку. Ждать в 2015-м, что жилье подешевеет, не стоит. Шок от девальвации и падения спроса продлится не больше года. А у девелоперов нет той катастрофической закредитованности, как в 2008-м, поэтому основные игроки смогут в течение года удерживать цены. Их неконтролируемое падение так же плохо, как и подъем. Ведь за этим всегда следуют банкротство и уменьшение объемов строительства».

Актуальная проблема для Омска — коммерческие помещения в новых жилых микрорайонах. Застройщикам не хватает грамотного маркетинга, чтобы рассчитать, сколько нужно таких площадей на тысячу жителей, сформировать пул арендаторов и т.п. Между тем, по мнению руководителя ГК «ОМЭКС» Максима Регина, сбалансированная коммерция способна сделать «спальники» привлекательными, обеспечив застройке архитектурное и функциональное разнообразие.

ЖИЗНЬ НА ПРОЦЕНТЫ

По данным аналитика Светланы Таруты, в среднем крупные торговые и торгово-развлекательные объекты Омска в декабре 2014-го были заполнены на 78%. Основная проблема — неравномерная обеспеченность города качественными площадями. Ставка аренды в течение прошлого года почти не менялась, а владельцы ТЦ добивались роста поступлений, сдавая крупные помещения по частям. По данным ГК «ОМЭКС», средняя цена предложения увеличилась не более чем на 2,5%. Заметно ослаб интерес арендаторов к помещениям street-retail: в 2014-м ставки в этом сегменте снизились на 11%. Одна из причин — отказ от торговых площадей в пользу небольших пунктов выдачи заказов.

О том, куда двигаться дальше, чтобы сохранить арендаторов, рассказала Екатерина Гресс, генеральный директор компании IDEM (Нижний Новгород): «В первую очередь надо сохранить «якорей», которые дают трафик лояльных покупателей. Какой бы красивый центр мы ни построили, какие бы праздники ни проводили, люди все-таки идут в магазины. Во-вторых, падающий рынок надо стимулировать активным брокериджем. Вы всегда должны быть в переговорах на случай, если кто-то выпадет из обоймы. Может, кого-то имеет смысл «сократить», но сохранить. А кто-то может «расшириться» с меньшей ставкой, но закрыть собой дыру, образовавшуюся в ТЦ. В Самаре есть объекты, где витрины закрытых в данный момент магазинов заклеены репродукциями картин известных художников. По крайней мере, торговый центр не выглядит уныло. Пустота очень плохо влияет на покупателей». Очевидно, что многим владельцам региональных ТЦ предстоит перейти с фиксированной арендной ставки на процент от оборота или на комбинированную систему расчетов.

Что касается омских офисов, то в среднем ставки в 2014 году выросли на 21%. Еще одна хорошая новость, которую принес саммит: 35 городских бизнес-центров прошли классификацию РГУД и получили сертификаты.

дела корпоративные

Общественная тяга

В 2014-м список членов РГУД увеличился на 70 фирм. Это рекордный показатель с момента создания объединения. Среди новобранцев — управляющие компании, проектировщики, инвесторы, строители, риэлторы, архитекторы, производители оборудования и пр. Подавляющее число новичков работает в двух столицах, однако в списке есть и крупные федеральные предприятия, а также фирмы из Екатеринбурга, Набережных Челнов, Нижнего Новгорода, Казани, Челябинска и пр. Информацию о деятельности компаний и их контактах можно получить на сайте РГУД или в нашем разделе «Гильдия в деталях». Их перечень — ниже.

1. Proedium/Предиум ОНК, Москва
2. UNK Project, Москва
3. ИНТЕКО, Москва
4. ГК «ПЖИ», Подольск, Московская область
5. ПМ «Групп Консалт», Санкт-Петербург
6. «Регата», Санкт-Петербург
7. Русский Фонд Недвижимости, Санкт-Петербург
8. SEMREN & MANSSON, Санкт-Петербург
9. A-Store Estates, Москва
10. HAGER — ООО «Электросистемы и технологии», Москва
11. SRG, Москва
12. «ДОМКОР Строительный холдинг», Набережные Челны
13. UK Moris в ассоциации с CBRE, Санкт-Петербург
14. «Сити 78», Санкт-Петербург
15. «Санкт-Петербург Реновация», Санкт-Петербург
16. «КРОСС Девелопмент», Екатеринбург
17. DOSPEL, Москва
18. ТПК «Уралобувь», Екатеринбург
19. «Росстройинвест», Санкт-Петербург
20. «ОВПлан Групп», Дюссельдорф (Германия)
21. ДВЦУН, Владивосток
22. ВК «Аэросоюз», Москва
23. «Немецкие домафонн», Москва
24. Фермакс МСК, Москва
25. ЦНС, Москва
26. ЭЛМА, Москва
27. АМ Мельниченко «Грандтерьер Атриум», Санкт-Петербург
28. «Респект», Санкт-Петербург
29. «Домоделова», Москва
30. ИНЖЛОБАЛ, Москва
31. «Классика», Москва
32. ГК ТИС (ООО «Тюменьинвестстрой»), Тюмень
33. Первое кадастровое бюро, Санкт-Петербург
34. МТС, Москва
35. «ЭнергоСтар», Москва
36. АПЕКС Право (APEX Consulting Group)
37. TOO «Кермет ПТ», Астана (Казахстан)
38. Imagine Estate, Москва
39. «Аренасолюшн», Москва
40. ГК «ЛУБИНА», Москва
41. Строительная группа ANIS/Olympia, Санкт-Петербург
42. ГК «Леорос», Санкт-Петербург
43. УК «Аренда-сервис Казань», Казань
44. Ангарский Технопарк: ООО «МАКСИМАКС», Ангарск
45. «Серебряный век Ризлит», Нижний Новгород
46. НПФ «Металлиумпресс», Нижний Новгород
47. IDEM консультанты по торговой недвижимости, Нижний Новгород
48. АЕСОМ (АИКОМ), Москва
49. Soft Line, Москва
50. «SWM Контроль персонала», Москва
51. АН «САВВА», Москва
52. ГК «Компьюкс», Челябинск
53. «Олимп», Севастопольский филиал, Севастополь
54. Департамент Развития Предприятий, Москва
55. «Псковжилстрой», Псков
56. «Простор», Ульяновск
57. ГК «Ультра-Прогресс (Северная галерея)», Санкт-Петербург
58. ГИОИ, Санкт-Петербург
59. ЭТП Газпромбанка, Москва
60. ООО «Медиа Директ», Санкт-Петербург
61. Partner Architects, Москва
62. «ЖилТехСервис», Москва
63. «Наука-Связь», Москва
64. «Ойкумена», Москва
65. Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», Санкт-Петербург
66. Норд-Вест Сервис «ДРАКОН», Санкт-Петербург
67. УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК», Екатеринбург
68. «Атриа Магна», Москва
69. «Центроград», Москва
70. МТК «Гамма», Санкт-Петербург

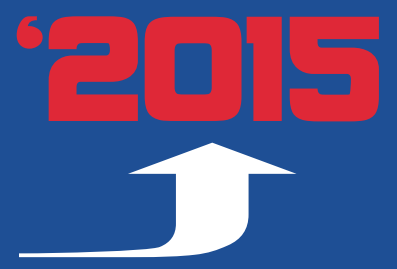
Евгения ИВАНОВА

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОРТАЛ

«Недвижимость России» — это тематический портал, с качественной, максимально полной и объективной информацией о состоянии региональных рынков недвижимости. Это новая бизнес-площадка для профессиональных участников отрасли и пользователей интернет пространства, интересующихся вопросами недвижимости и строительства.

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

STRANAESTATE .RU



ПРИГЛАШАЕМ к сотрудничеству членов Российской Гильдии управляющих и девелоперов!

Присылайте новости вашей компании, информацию о проектах и интересных подходах в их продвижении

Тел.: (812) 575-35-41 e-mail: NR@np-inform.ru

НОВОСТИ

ВЛАСТЬ И РЫНОК

ОБОЗРЫ И АНАЛИТИКА

ПРОЕКТЫ И КОМПАНИИ

ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕСА

ТОП ПРОЕКТЫ

ИНТЕРВЬЮ

АФИША МЕРОПРИЯТИЙ

РЕГИОНЫ

реклама

Компания **Portner Architects** приступает к проектам многоквартирного жилья нового поколения «Эргом2етрика». Речь идет об эффективном использовании каждого квадратного сантиметра в квартире. За ориентир по части качества строительства, проектирования и дизайна взяты лучшие скандинавские образцы.

ЧТО: Проектное бюро Portner Architects. Число сотрудников превышает 50. Управляющий партнер — Саша Лукич (на фото). Web: www.portner.ru

ГДЕ: Россия, Франция, Украина, Сербия и Азербайджан.

КОГДА: Компания основана в 2005 году.

ЗАЧЕМ: Portner Architects — один из самых активных игроков рынка проектных услуг в России. Основные профессиональные компетенции — проектирование торговых центров и жилья нового поколения, а также оптимизация существующих проектных решений.

Архитекторы и инженеры Portner Architects за 10 лет выполнили около 100 проектов разного назначения и сложности общей площадью более 1,5 млн кв. м. В текущем портфеле проектов — около 260 000 кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Сотрудники постоянно обучаются за границей, осваивая применение новых материалов и строительных технологий.

Portner Architects — лауреат семи архитектурных премий и наград, в том числе — победитель международного архитектурного конкурса на жилые кварталы в районе «Технопарк D2» иннограда Сколково (2012 год).



В ЧЕМ «ФИШКА»? При строительстве жилья в России до сих пор применяются стандарты, разработанные 75 лет назад, которые функционально не обосновывают 30–35% площади квартиры, говорят в Portner Architects. В компании считают, что задача архитектора — спроектировать не квартиру большой площади, а эргономичное жилое пространство. Каждая комната должна иметь оптимальный для своего назначения метраж. Таким образом можно обеспечить уменьшение общей площади квартир на 10–15% при одновременном улучшении функционала и пространства общего пользования на 11–14%. Жилье остается в сегменте комфорт-класса, но собственник не переплачивает за ненужные квадратные метры, а девелопер получает конкурентное преимущество, предлагая более ликвидный продукт.



Так выглядит комплекс, спроектированный по системе «Эргом2етрика».

Архитектурное бюро **UNK project** выиграло международный конкурс на архитектурную концепцию объемно-пространственного решения бассейна «Лужники» (Москва). Реконструкция, которая превратит бассейн в многофункциональный плавательный центр, уже началась.

ЧТО: Архитектурное бюро UNK project. Число сотрудников — 71 человек. Компанию основали Юлий Борисов, Юлия Тряпкина и Николай Миловидов. Web: <http://www.unkproject.ru>

ГДЕ: Бюро находится в Москве. Здания по его проектам построены в России, Великобритании, Италии, Казахстане.

КОГДА: Основано в 2000 году.

ЗАЧЕМ: UNK project специализируется на архитектурном и инженерном проектировании зданий и комплексов, дизайне корпоративных интерьеров и общественных пространств. Среди реализованных и текущих проектов — реконструкция бассейна «Лужники», вторая очередь МФК «Империя Тауэр» в ММДЦ «Москва-Сити», жилые кварталы в инновационном парке «Сколково», жилой квартал в Ивантеевке, административно-складской комплекс Borg. Команда UNK project разрабатывала фасады торгового комплекса «Метрополис-2», интерьеры театра «Русская песня», интерьеры для офисов компаний Mail.ru, WALT DISNEY STUDIOS, Google, Microsoft, Samsung, сети магазинов «Глобус Гурмэ», «Азбука Вкуса», Crate&Barrel, ресторанов Wocconcino, сети кинотеатров «Люксор» и пр. Проекты UNK project неоднократно удостоивались престижных профессиональных премий, в числе которых — CRE Awards, Urban Awards, Best Building Awards, Best Office Awards и др.



В ЧЕМ «ФИШКА»? UNK project — крупное архитектурное бюро полного цикла. Отличается четким структурированием проектной деятельности. В бюро сформированы три команды, строго дифференцированные по задачам и направлениям (архитектурное и инженерное проектирование зданий, дизайн интерьеров для офисных помещений и общественных пространств, оформление торговых помещений и мест общественного питания). Каждой командой руководит один из основателей бюро.



Бассейн «Лужники».

Корпорация **AECOM** приобрела компанию **URS**, специализирующуюся на предоставлении инженеринговых, строительных и технических услуг. Теперь штат корпорации насчитывает почти 100 000 архитекторов, инженеров, проектировщиков, специалистов по планированию, ученых, административных и строительных специалистов. AECOM стала компанией с полностью интегрированной инфраструктурой и заняла лидирующие позиции на ключевых рынках.

ЧТО: Международная компания AECOM с числом сотрудников по России и СНГ более 900 человек. Региональный директор — Раймонд Абу Фадель (на фото). Web: www.aecom.com/russia

ГДЕ: Офисы в 150 странах. Российские расположены в Москве и Петербурге.

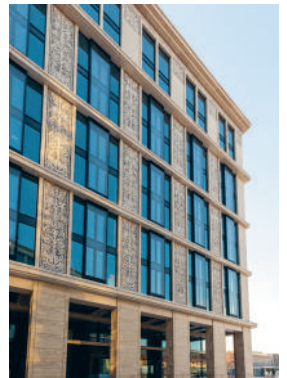
КОГДА: Компания существует с 1990 года, в России работает более 20 лет.

ЗАЧЕМ: Компания AECOM (АИКОМ) — глобальная корпорация, предоставляющая услуги по управлению проектами в различных секторах, включая архитектурное, инженерное, ландшафтное и градостроительное проектирование, экономическое и стратегическое планирование, транспорт, окружающую среду, нефтегазовую сферу и энергетику. AECOM занимается проектированием и планированием, управлением проектами, их экономической и инженерной проработкой, комплексным техническим обследованием участков и зданий, подготовкой бюджета проектов и их технико-экономического обоснования.

Среди проектов в России — гостиница «Ритц Карлтон» (Москва), отель и бизнес-центр «Лотте» (Москва), терминалы В, D, E в аэропорту Шереметьево, автомобильные заводы «Дженерал Моторз» и «Хендэ» в Петербурге, завод «Пежо-Ситроен-Митсубиси» в Калужской области, транспортный терминал ММДЦ «Москва-Сити», телевизионный центр НТВ (Москва) и деловой комплекс «Невская Ратуша» в Петербурге.



В ЧЕМ «ФИШКА»? Компания опирается на международный опыт, местные знания и инновации. AECOM входит в рейтинг 500 лучших компаний, по версии журнала Fortune, ее годовой оборот составляет около \$20 млрд. AECOM доверяют управление своими проектами «Пежо-Ситроен», «Тойота», «Данон», «Юнилевер», «Шлюмбергер», «Лотте», НТВ, Газпром и другие.



Деловой комплекс «Невская ратуша».

Группа компаний **«ПЖИ»** сдала в эксплуатацию два жилых дома в Серпухове Московской области. Дома входят в ЖК «Жемчужина», расположенный в восточной части города, в 80 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Квартиры здесь продают по цене от 44 640 рублей за квадратный метр.

ЧТО: ГК «ПЖИ», число сотрудников — 100, председатель совета директоров — Юрий Алексеев (на фото). Web: <http://www.pgi.ru>

ГДЕ: Регион присутствия — Московская область.

КОГДА: Основана в 2000 году.

ЗАЧЕМ: Приоритетное направление бизнеса для ПЖИ — жилищное строительство эконом- и комфорт-класса. Группа компаний на протяжении 15 лет реализует девелоперские проекты в Московской области, выполняя весь комплекс работ, связанных со строительством и реализацией недвижимости.

Портфель ГК «ПЖИ» включает в себя контракты на комплексное освоение участков, проекты развития застроенных территорий, муниципальные контракты на строительство социальных объектов. В настоящее время ПЖИ возводит жилые комплексы «Жемчужина» в Серпухове, «Львовский» в Подольском районе, «Жилой дом на ул. Шаталова» и «Рязановский» в Подольске. Компания участвует в программах переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.



В ЧЕМ «ФИШКА»? ГК «ПЖИ» сотрудничает с крупнейшими финансовыми структурами России, что обеспечивает стабильность бизнеса и позволяет своевременно сдавать объекты в эксплуатацию. Ведущие банки, такие как Сбербанк России, ВТБ24, Связь-банк, предоставляют дольщикам ПЖИ ипотечное кредитование, в том числе по программе военной ипотеки. Проектное финансирование осуществляется при поддержке Сбербанка. Жилые объекты возводятся в строгом соответствии с 214-ФЗ.



ЖК «Жемчужина».




рад NEWS

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «ГУД NEWS»

В НОМЕРЕ:

- Уходящий «Автобус»..... 10
- Номера на воде 10
- Попадание в десятку 11
- Подмосковное изобилие ... 11
- Смена «Династии» 11
- Прибыль на трех китах 12

анонс

Наталья АНДРОПОВА

Инвестору и карты в руки

На первые торги в рамках сотрудничества с компанией «Оборонсервис» Российский аукционный дом выставил территорию Военно-картографической фабрики в Иркутске со старинным промышленным зданием. Начальная цена лота — 41,7 млн руб.



НА ОТКРЫТЫЙ английский аукцион попали 99,9% акций ОАО «475 Военно-картографическая фабрика». Основной ее актив — территория площадью 1 га на ул. Рабочего Штаба, 24 в Иркутске. По условиям торгов, покупатель в течение года должен будет оплатить долг компании в размере 51 млн рублей (это обременение учтено в стартовой стоимости лота).

Согласно договору с Росимуществом земля находится в аренде до 2055 года. Это хороший объект для редевелопмента. Сейчас на промплощадке располагаются бывшие производственные корпуса: четыре склада общей площадью 1100 кв.м и фабрика — 5200 «кв.дратов». Один из складов (430 кв.м) сдан в аренду по рыночной ставке. Практически все постройки находят-

ся в крайне плохом состоянии. Фабричное здание — образец старинной промышленной архитектуры и имеет статус регионального объекта культурного наследия. Объект пострадал от пожара в 2005 году и потребует реконструкции, однако он может стать изюминкой нового комплекса.

Участок находится в зоне смешанной застройки с производственной, офисной и жилой функциями. Он обеспечен всеми необходимыми инженерными ресурсами: электро-, тепло- и водоснабжением, канализацией. Этот давно обжитой район примыкает к центру Иркутска. В последние десятилетия он считался, скорее, депрессивным. Но сейчас близлежащие кварталы энергично перестраиваются: на смену деревянным

одноэтажным домам приходят современные многоэтажки.

У территории хорошая транспортная доступность. Улица Рабочего Штаба — одна из главных городских магистралей с оживленным автомобильным трафиком. Рядом с фабрикой расположено так называемое Маратовское кольцо — транспортная развязка, по которой легко попасть в любую часть города. Двигаясь в противоположную от кольца сторону, можно выехать на Байкальский тракт.

В настоящее время территория Военно-картографической фабрики используется под административно-производственные цели. По ходу разработки концепции, проекта планировки территории и проектирования зданий у нового собственника будет возможность привлечь

арендаторов на свободные складские площади, которых в Иркутске обычно не хватает. По мнению специалистов РАД, актив уже на стадии предевелопмента может генерировать небольшой, но стабильный доход.

«Это хорошее предложение под комплексное развитие, — считает заместитель директора РАД Динара Усеинова. — Удачная локация, отсутствие долгосрочных обременений и наличие всех необходимых коммуникаций, включая значительный ресурс по электроэнергии, делают объект привлекательным для вложений. Участок относится к промышленным территориям, однако на окрестных землях возводят общественно-деловые комплексы и жилые дома. Есть основания подумать о комплексной застройке участка административными и торгово-развлекательными объектами с возможным включением жилья».

«Лучше всего создать здесь современные коммерческие помещения, — утверждает Александр Курепов, генеральный директор ГК «Актив» (Иркутск). — Трафика достаточно для успешного ТЦ. Крупных магазинов в этой зоне нет, качественные торговые объекты находятся дальше, на выезде из города. Единственным конкурентом может стать ТК «Фортуна», расположенный примерно в полукилometре от промышленной площадки. Не уверен, что само здание фабрики можно будет перепланировать под торговые помещения. Не исключаю, что найдется компания, которая возьмется переоборудовать его под собственный офис».

Аукцион пройдет на электронной торговой площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Торги назначены на 16 апреля. Сумма задатка составляет 5 млн руб. Шаг на повышение — 1 млн руб.

приватизация

Дружная весна

Объявлены первые в этом году торги по продаже федеральных пакетов акций предприятий, включенных Росимуществом в программу приватизации. В списке объектов — крупнейший производитель масла в Вологде и переработчик драгметаллов.

Аукцион по продаже 100% пакета акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод Вологодской государственной молочнохозяйственной академии им. Н.В. Верещагина» назначен на 7 апреля. Это один из самых дорогих активов, который Росимущество передало на реализацию Российскому аукционному дому в рамках агентского договора. Предприятие изготавливает сливочное масло, цельномолочную продукцию, молоко, сухое обезжиренное молоко и нежирную продукцию. Это крупнейший производитель масла в Вологодской области, который занимает более половины регионального рынка. Самая известная его марка — «Вологодское масло», которое продается в крупнейших торговых сетях России: «Метро», «Ашан», «Седьмой континент», «Перекресток», «Реал», «Мосмарт» и др.

Компания имеет стабильный рынок сбыта. У нее есть собственный автопарк, что позволяет осуществлять бесперебойную доставку. Начальная цена — 973 млн рублей.

На 11 марта запланирована продажа 100% акций ОАО «НПК «Суперметалл» им. Е.И. Рытвина», одного из ведущих переработчиков драгоценных металлов в стране. Предприятие создано в 1990 году. Сегодня у него более трехсот партнеров из разных стран, а также действующие договоры с несколькими немецкими и китайскими фирмами.

Стартовая цена — 306 млн рублей.

Кроме того, 13 марта РАД проведет торги еще по четырем объектам: 100% акций ОАО «Центральный научно-исследовательский институт технологической оснастки текстильного оборудования» (160 млн рублей), 20,51% акций ОАО «Фирма «Стройснаб» (2,91 млн рублей), 25,51% акций ОАО «Энергомаш» (750 000 рублей) и 21,7892% ОАО «Севзаптрансслеспром» (1,5 млн руб.).

Напомним, что решением федерального правительства Российскому аукционному дому в 2014 году переданы на реализацию около 200 пакетов акций компаний, принадлежащих государству.

Евгения ИВАНОВА

ИТОГИ

Евгения ИВАНОВА

За прибылью — в регионы

По итогам 2014 года пятую часть прибыли Российскому аукционному дому принесли региональные площадки. 2015-й компания объявила годом активной экспансии в регионы и уже сформировала список новых представительств.

ЗА 2014-Й ДОЛЯ филиалов в общей структуре прибыли компании выросла в шесть раз, достигнув 20,4%. Наибольший доход обеспечили филиалы в Новосибирске и Нижнем Новгороде. Однако план перевыполнили все площадки, в среднем — почти вдвое.

В основном на местах специалисты РАД работают с объектами Сбербанка, освобождающимися по программе реформирования офисов. Однако постепенно происходит ди-

версификация деятельности — листинг пополняется активами частных собственников и имуществом госкорпораций. Так, нижегородский филиал уже в прошлом году продавал объекты концерна «Алмаз-Антей» (общая сумма сделок — 52,2 млн рублей) и Росгеологии (27,9 млн рублей). А новосибирская площадка приняла участие в продаже непрофильных активов Росатома. Собственника сменили два объекта общей стоимостью 621 млн рублей.

В этом году регионам также будут переданы пакеты акций, находящихся в собственности РФ и реализуемых РАД по договору с Росимуществом.

Пока у РАД есть шесть торговых площадок — в Москве, Петербурге, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Новосибирске и Тюмени — и представительство в Барнауле. В ближайшее время появится представительство в Самаре, за ним в Екатеринбурге, Казани, Екатеринбурге и на Дальнем Востоке, а до конца года, возможно, еще в нескольких городах. «Мы верим в потенциал регионов. Рынок Москвы был переоценен, стоимость очень многих объектов завышена, поэтому сейчас сделки замерли, — комментирует генеральный директор РАД Андрей Степаненко. — В других городах такой ситуации не было».

Подробности читайте в следующем номере РАД News.

хроника

Сбербанк отдал жемчужину

Гостиница «Балтийская жемчужина» в Светлогорске (Калининградская область) продана за 27,8 млн рублей. Торги проходили в электронной форме на площадке lot-online.ru. Победителем аукциона стал местный предприниматель. Объект продавали по поручению Сбербанка, к которому отель перешел в счет непогашенного долга.

Трехэтажная гостиница на 15 номеров стоит на Балтийской ул., 15 а, лит. А, недалеко от побережья Балтийского моря. В комплекс общей площадью 820,6 кв.м также входит здание сауны и бани. «Балтийская жемчужина» занимает участок размером 6400 кв.м, оформленный в аренду до 2046 года.

Торги на песке

На этой неделе РАД проведет торги по продаже трех смежных участков общей площадью 16,8 га для добычи строительных песков. Они находятся в Александровском районе Владимирской области, в 6 км от трассы Р-75 (Александров — Владимир). Запасы песка на территории составляют около 2 млн кубометров. Есть действующая до 2022 года лицензия на право пользования недрами одновременно для геологического изучения и добычи строительных песков. Торги пройдут в рамках продажи имущества банкрота ООО «РНК-песок». Начальная цена — 11,4 млн рублей.

Стрит-ритейл на подьеме

Московское представительство РАД продало помещение под стрит-ритейл с превышением начальной цены на 80%. На торги выставляли застройку площадью 275 кв.м возле станции метро «Электрозаводская» на ул. Большая Семеновская, 29/2. Заявки на участие подали шесть претендентов, которые в ходе аукциона сделали 160 шагов, повысив начальную стоимость лота на 32,4 млн рублей — с 41,19 млн до 73,59 млн.

В соседи к Вексельбергу

На 16 апреля назначены торги по продаже почти 150 га в Аксайском районе Ростовской области, в 3,5 км от федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон». Участки разделены на два лота — 106 и 40 га. Земли сельскохозяйственного назначения выставлены со стартовыми ценами 53 млн и 20 млн рублей соответственно. После заключения договора купли-продажи продавец обеспечит перевод земель в категорию земли промышленности. Торги по поручению собственника, ООО «Южный капитал», проведет Российский аукционный дом.

Участки примыкают к территории строящегося аэропорта Южный рядом со станцией Грушевка Аксайского района. Объект будет введен в эксплуатацию к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Он станет крупнейшим авиаузлом Южного федерального округа, после его открытия действующий аэропорт Ростова-на-Дону закроют. Проект реализуется при участии ОАО «Аэропорты Регионов» Виктора Вексельберга. Предполагается, что рядом с аэропортом в дальнейшем появится технопарк с легкими сборочными производствами. Также в планах — запуск аэроэкспресса от города до терминала.

Жилье для новых москвичей

Участок площадью 33 га в поселке Марьино на территории Новой Москвы выставлен на аукцион 16 апреля. Здесь можно построить квартал общей площадью более 300 000 кв.м: около 270 000 кв.м жилья (при условии, что здания будут девятиэтажными) со встроенными коммерческими помещениями (по совокупности — 25 000 кв.м) и паркинги на 3500 машин. На границе участка имеются все коммуникации: газ, электричество, городская канализация, теплотрасса. Собственник рассматривает варианты сотрудничества по всей площадке в 174 га.

Территория расположена в зоне активного жилищного строительства, возле комплексов «Новые Ватулишки» и «Марьино Град». Рядом — территория ЖК «РУТАУН» от компании «СтройЛюкс», ЖК «Спортивный квартал». В 200 м от участка МОСКОМСПОРТ начинает строительство спортивной базы олимпийского резерва.

Торги пройдут на московской площадке Российского аукционного дома. Стартовая цена — 1,57 млрд рублей (нагрузка на метр возводимого жилья — менее 6000 рублей).

Закупки против кризиса

26 февраля в Москве состоится II Всероссийский форум поставщиков государственных и коммерческих закупок, основной темой которого станет управление тендерными закупками в условиях кризиса. В работе форума примут участие до 200 представителей ведущих поставщиков, инфраструктурных и регулирующих организаций, электронных торговых площадок, заказчиков, банков и пр. Среди зарегистрированных участников — СБЕРБАНКАСТ, Единая электронная торговая площадка (Росэлторг), Национальная ассоциация институтов закупок (НАИЗ), Росфиннадзор, Международный центр электронных торгов B2B-Center, торговый портал Fabrikant, НП «Профессионалы электронного рынка», Ассоциация электронных торговых площадок (АЭТП) и другие. В программе заявлены выступления представителей Минэкономразвития, Федеральной антимонопольной службы, Евразийской экономической комиссии, Росфиннадзора.

Организатор форума — ОАО «МЭЛТОР», соорганизатор — Российский аукционный дом. Мероприятие пройдет в помещениях РАД в Хрустальном пер., 1.

анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Уходящий «Автобус»

Действующий торговый центр «Автобус» в Сызрани выставлен на продажу. Здание площадью около 9000 кв.м собственник реализует на голландском аукционе с начальной ценой 260 млн рублей и ценой отсечения 195 млн.

ТЦ «АВТОБУС» находится недалеко от центра города, на Интернациональной ул., 151 А. Комплекс (его точный размер — 8938 кв.м) занимает участок 1,1 га. Недвижимость оформлена в собственность. В лот помимо земли и здания включены вывеска комплекса, телефонная линия на четыре номера и подземная теплосеть длиной около 300 м.

По договору поручения объект реализует Российский аукционный дом. «Автобус» — современный торговый комплекс регионального уровня с хорошим расположением и грамотным управлением. По сути продается готовый биз-

нес, все площади сданы в аренду, причем большую часть занимают крупные федеральные сети», — рассказывает Вадим Пирушин, руководитель дирекции продаж РАД.

Арендуемая площадь «Автобуса» — около 8000 кв.м. «Якорные» операторы: «ИКС 5 Недвижимость» (магазин «Пятерочка»), почти 4800 кв.м, ставка — около 1,6 млн рублей за все помещение (341 рубль за «квадрат») в месяц, переменная часть арендной платы (коммунальные платежи) — около 870 000 рублей; «ТехИнвест-М» (магазин «Техносила»), 2200 кв.м, ставка — 1,3 млн рублей

в месяц (590 руб./кв.м), переменная составляющая — 142 000 рублей в месяц. Еще около 1000 кв.м занимают 50 арендаторов по средней ставке 1200 руб./кв.м в месяц. Это аптека, салоны сотовой связи, магазины одежды и обуви, детских товаров, сувениров, бижутерии, ювелирных изделий, товаров для дома, текстиля, швейной фурнитуры, автоаксессуаров, банкоматы и терминалы оплаты.

Аукцион планируется провести в марте, начальная стоимость — 260 млн рублей, минимальная цена продажи — 195 млн (около 22 000 рублей за метр здания). Шаг на повышение — 2,6 млн, на понижение — 13 млн рублей.

«Автобус» принадлежит местной компании «Криста», владеющей еще несколькими торговыми объектами. Он открылся в 2008 году в бывшем здании МУП «Сызранское пассажирское автотранспортное предприятие» (что объясняет название комплекса).

продано!

Драгоценная недвижимость

Красноярский завод цветных металлов («Красцветмет») продал на электронной площадке РАД свои непрофильные активы — спортивный комплекс «Теннис-Холл» и базу отдыха «Берендей». Предприятие решило реализовать их, чтобы сократить издержки и получить инвестиции на модернизацию производства.

СТАРТОВАЯ ЦЕНА спорткомплекса в Ленинском районе Красноярска составила 49,6 млн рублей, базы отдыха на берегу Красноярского моря — 2,9 млн.

«Теннис-Холл» был введен в эксплуатацию в 1996 году как ведомственный клуб, однако со временем сотрудники предприятия практически перестали его посещать. По статистике компании, в 2013-м они составляли лишь 5% клиентов. Это один из лучших теннисных кортов в Сибири. Помимо пло-

щадки для игр здесь работают тренажерный зал и фитнес-зал. Содержание объекта стоило «Красцветмету» около 20 млн рублей в год. На продажу попали не только трехэтажное здание на улице Ползунова площадью почти 5500 кв.м и участок под ним размером около 4100 кв.м, но и все движимое имущество. На участие в торгах поступило девять заявок от местных и иногородних компаний. Наиболее активная борьба развернулась между строи-

тельной компанией «Сибиряк» и ООО «Инновационные строительные технологии». Последняя фирма и выиграла аукцион, предложив за объект 112,6 млн рублей.

Базу отдыха «Берендей» в «Красцветмете» также называют убыточной. Она рассчитана на 90 посетителей. Для отдыха ее использовали как сотрудники предприятия, так и сторонние граждане. На торгах базу за 5,1 млн рублей приобрела компания «Компас-С Красноярск» (она также подавала заявку на участие в аукционе по «Теннис-Холлу»).

Красноярский завод цветных металлов им. В.Н. Гулидова — крупнейшее в России и на всем материке предприятие по производству драгоценных металлов. Завод принадлежит Красноярскому краю и является одним из важнейших предприятий региона.

регионы

Номера на воле

Крупнейший действующий отель Карелии «Онего Палас» выставлен на продажу. За 100% долей в одноименной компании собственник рассчитывает получить от 440 млн до 700 млн рублей.



«ОНЕГО ПАЛАС» — гостиница в Петрозаводске категории «четыре звезды» на 103 номера. Это один из лучших отелей республики, он дважды становился по-

бедителем местного конкурса «Лидеры карельского турбизнеса», который проходил под эгидой Министерства экономического развития Карелии. Площадь здания — 14 200

«квадратов». Участок под ним (более 1,1 га) оформлен в собственность владельца отеля.

Гостиница на ул. Куйбышева, 26, недалеко от Онежского озера, открылась в 2010 году. На территории комплекса имеются бассейн, тренажерный зал, бизнес-центр, несколько баров и ресторанов (в том числе панорамный на 11-м этаже), конференц-зал, спа-комплекс и пр. Номера занимают пятый — тринадцатый этажи. Актуальная стоимость проживания — от 4250 рублей в сутки.

Часть пространства с первого по четвертый этажи занимает бизнес-центр, помещения которого сданы в аренду. Ставки — от 925 до 1750 рублей за 1 кв.м в месяц в зависимости от характеристик конкретного офиса, что недешево для Карелии, уточняет владелец.

Аукцион назначен на 25 февраля, заявки принимают до 20-го числа. Де-юре инвесторам предлагают 100% до-

лей в УК ООО «Онего Палас», простые векселя этого же ООО и права требований по договорам, заключенным между компанией и Сбербанком.

Начальная цена продажи — 700 млн рублей, минимальная — 440 млн.

«Современный отель высокого уровня с налаженной работой и управлением — правительственный объект для инвестиций. Карелия, как и другие регионы с туристическим потенциалом, в ближайшие годы с учетом экономической ситуации в стране будет крайне востребована, что гарантирует отелю высокую загрузку», — говорит Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с залоговым имуществом Российского аукционного дома, который и проводит торги. По данным местного Комитета по туризму, за 2013 год Карелию посетили 1,89 млн туристов (в 2012-м — 1,8 млн, официальные итоги 2014-го еще не подведены).

приватизация

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Подмосковное изобилие

Правительство Московской области объявило очередные торги по приватизации имущества региона. Они пройдут 17 марта. Среди прочего на продажу попали и активы в столице.

САМЫЙ дорогой лот — две постройки в центре Москвы, на Садовой-Триумфальной улице, рядом со станцией метро «Маяковская». Это административное здание и гараж общей площадью менее 620 кв. м. Начальная цена — 95,9 млн рублей (около 155 000 рублей за «квадрат»).

Усадьба Крекшино в поселке Марушкинское (территория «Новой Москвы») площадью 317,4 кв. м оценена в 3,1 млн рублей. В Электростали на 1-й Поселковой ул., 20/6 за 47,8 млн рублей выставлен комплекс зданий площадью около 10 000 кв. м

и участок под ними размером 1,3 га. В деревне Коробята единым лотом предлагаются здание бывшей школы, игровой павильон и несколько летних домов бывшего пионерского лагеря «Чайка» с участком 3 га. Начальная цена — 8,5 млн рублей.

В Ногинске за 50,7 млн рублей можно купить складской комплекс, принадлежавший прежде ГУП «МОСТРАНСАВТО»: более 3000 кв. м производственных помещений и 3,1 га земли. Участок общей площадью 715 кв. м в деревне Алехново Истринского района (также на территории

«Новой Москвы») готовы отдать за 1,1 млн рублей. Здание (119,8 кв. м) с участком в пять соток в деревне Красная Пахра выставили за 2,4 млн рублей.

В списке есть несколько нежилых помещений: 37,8, 36,5 и 73,8 «квадрата» в Балашихе (стартовые цены — 3,7 млн, 3,5 млн и 6,2 млн рублей), 156,8 кв. м в поселке Воскресенское, территориально относящемся к столице (12,7 млн рублей), 97,3 и 79,7 кв. м в Люберцах (7,2 млн и 6 млн рублей), 114,8 кв. м в Щербинке (8,8 млн руб.).

Единственный лот из разря-

да ценных бумаг — 26% ОАО «ЭКСПО-МОСКОВИЯ» оценены в 2,4 млн рублей.

Эксклюзивный договор на право продажи имущества Московской области сроком на пять лет РАД подписал в ноябре 2013 года. На реализацию компании передают пакеты акций, доли в УК, недвижимость из программы приватизации. Первые торги прошли в декабре 2013-го. Самые успешные — реализация двух зданий на Б. Ордынке в Москве. Цена сделки достигла 162,7 млн рублей, а победителем аукциона стала ГК «Ренова». Всего за время сотрудничества РАД продал активы региона на общую сумму 1,063 млрд рублей.

продано!

Попадание в десятку

Оборонный концерн «Алмаз-Антей» в рамках программы реализации непрофильного имущества продал пансионат «Татинец» на берегу Волги в Нижегородской области. Это десятая сделка Российского аукционного дома, проведенная в интересах предприятия и его дочерних структур.



К торгам готовится еще один актив концерна — промышленный комплекс на Сормовском шоссе (Нижний Новгород).

ЛЕЧЕБНО-оздоровительное учреждение расположено на берегу Волги, в 70 км от Нижнего Новгорода, в Кстовском рай-

оне Нижегородской области. Пансионат, рассчитанный на 200 постояльцев и законсервированный в 2008 году, про-

давался как имущественный комплекс: участок 13,7 га и комплекс зданий общей площадью 11 800 кв. м. На территории расположены танцзал, конференц-зал, бильярдная комната, сауна, кафе-бар. В состав продаваемого имущества также входят спортивный комплекс, оборудованные волейбольная и хоккейная площадки, теннисный корт, котельная и автостоянка. Зимой здесь раньше работала горнолыжная трасса, оснащенная подъемником с пунктом проката горных и беговых лыж.

Объект реализован на электронной площадке РАД lot-online.ru. В торгах участвовали две местные ком-

пании, победило ООО «ВПТ-НН». Цена сделки — 50 млн рублей.

«Татинец» — не первый актив, реализованный Российским аукционным домом в интересах «Алмаз-Антея». С 2012 года компания продала уже десять объектов концерна (на общую сумму около 2,7 млрд рублей), расположенных в Петербурге, Москве, Нижнем Новгороде, в Ленинградской, Ульяновской, Астраханской областях и пр. Самая крупная сделка — реализация имущественного комплекса на территории 8,8 га в столичном Лефортово за 1,9 млрд руб.

РАД готовит к продаже еще несколько объектов предприятия, в том числе шесть участков (по совокупности — 35,4 га) на Сормовском шоссе в Нижнем Новгороде общей стартовой стоимостью более 1 млрд рублей. Дата торгов по ним пока не объявлена.

долги

Смена «Династии»

В рамках процедуры банкротства ЗАО «Первая проектная компания» (ППК) проданы квартиры в жилом комплексе «Новая династия» на юге Петербурга. Объекты реализованы с 10%-м превышением стартовой цены.

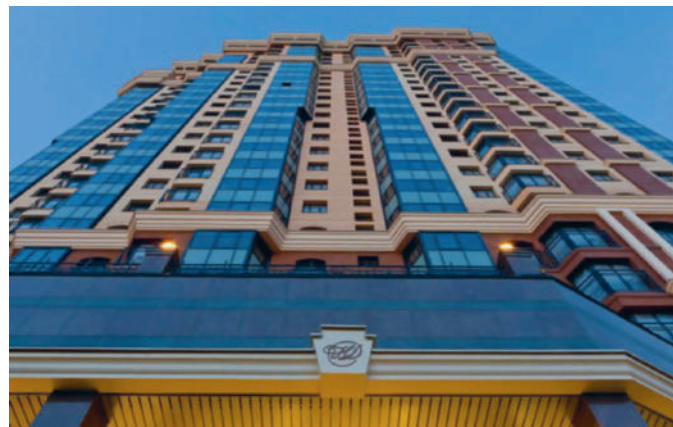
РОССИЙСКИЙ аукционный дом реализовал на торгах восемь квартир в жилом комплексе на Пулковской ул., 8, корп. 1, рядом со станцией метро «Звездная». Их продавали в розницу, отдельными лотами. Площади квартир — от 39,7 до 111,3 кв. м, стартовые цены — 5–11,5 млн рублей. Трехкомнатные предлагали по 103 826 руб./кв. м, «двушки» — по 111 477 руб./кв. м, «единички» — по 126 875 руб. за «квадрат».

Аукционы прошли в конце января, все лоты реализованы. При суммарной начальной цене в 65,9 млн рублей общая

стоимость продажи достигла 71,3 млн.

«Интерес со стороны покупателей и рост цен объясняется характеристиками объекта. «Новая династия» — комплекс комфорт-класса в хорошем месте, недалеко от метро. Конечно, на руку нам сыграл и ажиотажный спрос на жилье, до сих пор сохранившийся на рынке. Относительно недорогие квартиры в сданном доме — сейчас очень востребованный продукт», — говорит Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с залоговым имуществом РАД.

В рамках процедуры бан-



кротства бывшего собственника также продавали детский сад во дворе «Новой династии».

За здание садика на 80 детей (2600 кв. м) и участок (0,42 га) под ним на торгах, состоявшихся в декабре, удалось выручить 145,8 млн рублей.

ППК — бывшая «дочка» обанкротившегося «Строймонтажа». После его краха именно она получила боль-

шую часть активов девелопера. Осенью прошлого года РАД реализовал ее участок на Воскресенской наб., 32 (бывшей наб. Робеспьера). Примерно за 300 млн рублей актив в центре Петербурга приобрело ЗАО «Садовое кольцо».

РАД реализует имущество банкротов с 2010 года. Общая сумма продаж по этому направлению составляет 40,5 млрд рублей.

хроника

Валютный бонус

В конце марта Российский аукционный дом продаст комплекс зданий возле станции метро «Дубровка» по адресу: ул. Шарикоподшипниковская, 11, стр. 6, стр. 8 (Москва). Площадь строений составляет 10 500 кв. м, участков под ними — 4000 кв. м. По договору аренды весь комплекс сдан IT-компания Data Space, которая использует его под дата-центр. Договор заключен до 2025 года, ставку не раскрывают, известно только что ее рассчитывают в валюте по курсу Центробанка. «Долгосрочный валютный договор аренды с надежной компанией нивелирует риски курсовых колебаний, которые сегодня существенно влияют на рынок недвижимости», — уверен Вадим Пирושин, руководитель дирекции продаж РАД.

Завод — по частям

Здание с участком, принадлежащее Нижегородскому машиностроительному заводу (НМЗ) на пр. Героев, 46 в Нижнем Новгороде, выставлено на торги. Строение — детская техническая станция площадью менее 1000 кв. м, размер участка под ним — 400 «квадратов». Начальная цена лота — 29 644 000 рублей, шаг на повышение — 1 млн руб.

Торги 27 марта проведет Российский аукционный дом, заключивший с НМЗ договор о продаже объекта.

Станция на проспекте Героев — не единственный актив предприятия, которым занимается РАД. Сейчас к реализации также готовят 30 зданий и 26 сооружений производственного, складского, общехозяйственного назначения на Сормовском шоссе, 21 (Нижний Новгород). Дата аукциона по ним пока не объявлена.

Большая логистика

Почти 12 га на территории Большого порта Петербурга выставлены на реализацию. Сейчас Российский аукционный дом готовит к продаже 100%-е пакеты долей группы компаний, владеющих ОАО «Балтийский судомеханический завод» (БСМЗ). Ему на праве собственности принадлежат участки общей площадью 6,4 га с причальным фронтом протяженностью 654 м, железнодорожными путями длиной более 3,2 км и всей инженерной инфраструктурой. Кроме того, компания на праве долгосрочной аренды занимает участки 5,2 га. Имущество завода расположено по адресу: дорога на Турухтанские острова, д. 26, корп. 5. По проекту БСМЗ здесь можно построить контейнерный терминал (с объемом перевалки около 500 000 TEUs в год) или нефтеналивной терминал (с объемом перевалки 5 млн тонн в год).

Торги ориентировочно пройдут в конце первого квартала, собственник рассчитывает выручить за актив \$120 млн.

История с руинами

На следующей неделе РАД проведет торги по четырем подмосковным усадьбам, принадлежащим Распорядительной дирекции Министерства культуры РФ: Покровское-Засекино, дача Александренко, Николо-Урюпино, усадьба Герцена (Перхушкова). Стартовые цены — от 20,8 млн (дача Александренко) до 925 млн рублей (Николо-Урюпино). Покровское-Засекино — единственный в этом списке объект в хорошем состоянии, его отреставрировал арендатор. Остальные усадьбы разрушены или полуразрушены.

Первую усадьбу дирекции РАД продал под конец прошлого года. Тогда с молотка ушло Болдино (усадьба князя Татищева): здания площадью около 1200 кв. м и участок в 70 га. За 4,5 млн рублей лот приобрела структура ГК ASG (Казань), реализующая масштабный проект восстановления усадеб в Подмосковье. С учетом Болдино ей принадлежат права на девять таких объектов, на территории которых компания намерена создать сеть бутик-отелей. Инвестор рассчитывает включить их в состав туристических кластеров, создаваемых в регионе.

Большинство усадеб дирекции продают по программе «Зеленый коридор», которая предлагает инвесторам отложенные (на время проведения работ) условия перехода права собственности, оплату в рассрочку и поддержку со стороны министерства в получении разрешений на реконструкцию и пр.

Парковочный маневр

25 февраля пройдут торги по продаже 184 машиномест в подземном гараже в Москве, на ул. Гарибальди, 36, корп. 1, недалеко от станции метро «Новые Черемушки». Объекты продают крупным оптом: 94 (1584 кв. м) и 90 (1556 кв. м) парковочных мест в лоте. Начальные цены — 61,1 млн и 54 млн рублей, или по 600 000–650 000 рублей за место. Это на 40% ниже розничной цены, говорится в презентации к аукциону. Подземный двухуровневый паркинг на 360 машин построен в 2006 году, его общая площадь — почти 6200 кв. м. Это бывший гаражный комплекс ОАО «Стройтрансгаз», он не относится ни к одному зданию и является самостоятельной постройкой.

крупнейшие сделки 2014 года

Акции птицефабрики «Челябинская» (ХМАО-Югра)

В конце марта реализовано 94,13% акций ОАО «Птицефабрика «Челябинская», принадлежавших правительству ХМАО-Югры. Птицефабрика, согласно рейтингу ВИАПИ, занимает четвертое место среди крупнейших птицеводческих предприятий России и является одним из лидеров с/х производства в Уральском регионе. Имущественный комплекс состоит из участков общей площадью 66 400 кв.м, 395 зданий, более 12 500 единиц машин и оборудования.

В торгах участвовали три компании, победило ООО «Овомир», входящее в структуру корпорации «Развитие». Компания предложила за лот 1 437 500 000 руб. (на 188 млн больше стартовой цены).

Территория завода им. Карла Маркса в Петербурге



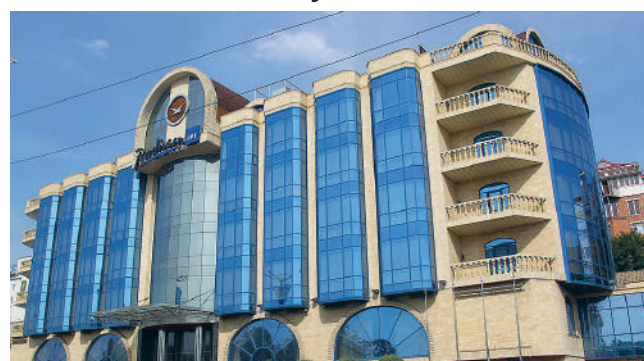
В сентябре на торгах компания «Отделстрой» приобрела площадку завода им. Карла Маркса на Выборгской стороне (Петербург): комплекс зданий площадью 30 300 кв.м с участками (по совокупности — 7,8 га) на Большом Сампсониевском пр., 68. Постройки не представляют исторической ценности и могут быть снесены. На освобожденной площадке можно возвести жилые и общественно-деловые объекты высотой 45–62 м. По предварительным оценкам нового собственника, здесь можно построить порядка 120 000 кв.м жилья, а также объектов инфраструктуры. Начало строительства — не ранее 2016 года. Сумма сделки — 1,26 млрд рублей.

Территория Петербургского трамвайно-механического завода



В начале июня структура олигарха Геннадия Тимченко приобрела на торгах участок Петербургского трамвайно-механического завода, предложив за лот 992,5 млн при стартовой цене в 827 млн рублей. Компания получила право долгосрочной аренды 18,6 га и 13 зданий площадью около 70 600 кв.м на Чугунной ул., 2. С учетом площади, локации и наличия инженерных мощностей пятно подходит для редевелопмента под общественно-деловую застройку. При условии согласования поправок в Генплан здесь можно возвести жилой квартал площадью до 200 000 кв.м.

Гостиничный комплекс «Танаис» в Ростове-на-Дону



Крупнейшая региональная сделка — продажа здания ростовской гостиницы «Танаис» (бывшей Radisson SAS Don Hotel) на берегу Дона общей площадью около 6800 кв.м. В гостинице насчитывается 81 номер и президентский люкс. Группа «Агроком», выигравшая аукцион, сейчас ведет переговоры с несколькими гостиничными сетями о передаче отеля в управление. Возможно, после обновления он вновь войдет в сеть Radisson Hotels.

Сумма сделки — 346,17 млн рублей.

итоги

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Прибыль на трех китах

По итогам 2014-го Российский аукционный дом заключил более 4000 сделок на общую сумму почти 21,5 млрд рублей. Среди реализованных объектов практически в равных долях представлены государственные и частные активы, а также имущество банкротов. Такое разнообразие поможет легче пережить период экономической нестабильности, рассчитывают в компании.

НА КЛАССИЧЕСКОЙ площадке продано 775 объектов общей стоимостью 10,2 млрд рублей, на электронной — 3500 лотов на 11,3 млрд.

МНОГОЛИКАЯ ГОСПОДДЕРЖКА

В рамках реализации госимущества и непрофильных активов госкомпаний и корпораций проведены сделки на общую сумму 5,6 млрд рублей. В работе были объекты Росимущества, Московской области, ХМАО-Югры, Министерств обороны и культуры, госкорпорации «Росатом», РЖД, ФСК, ЕЭС, Газпром и «Ленэнерго», концерна «Алмаз-Антей».

За прошедший год список клиентов РАД дополнили компании «Росгеология», аукционы по активам которой стартовали в сентябре, «Россети», а также город Казань. Конкурс на продажу пакетов акций и долей шести компаний, принадлежащих казне Казани, РАД выиграл летом. Почти в то же время был подписан договор по непрофильному движимому и недвижимому имуществу «Российских сетей» («Россети»). Аукционному дому передадут 28 объектов недвижимости общей площадью более 180 000 кв.м в Центральном, Уральском, Сибирском, Южном, Северо-Западном и Приволжском округах. «Среди них много интересных, даже эксклюзивных активов в Москве, Петербурге, Екатеринбурге и других городах», — говорит Динара Усеинова, заместитель генерального директора РАД. Первые торги должны пройти в этом году.

Компания укрепила позиции на рынке федеральной приватизации. РАД заключил с Росимуществом несколько соглашений о продаже примерно 200 пакетов федеральных акций предприятий из разных отраслей. Аукционы по ним должны пройти до конца 2016-го, первые торги уже объявлены (см. материал на стр.9).

«Мы уверены в успехе предстоящих торгов, поскольку заявленный правительством курс на создание импортозамещающего производства предполагает развитие предприятий самого широкого спектра. Спрос на местные товары — мощный стимул и серьезное основание для инвестиций в существующие и новые бизнесы. Это станет залогом успешной реализации переданных объектов», — говорит генеральный директор РАД Андрей Степаненко.

Важнейшими продажами 2014 года в рамках поручения Росимущества стали реализация 25% акций Центродорстроя (429 млн рублей) и 25,5% акций Аэропорта Анапа (153,6 млн рублей с коэффициентом превышения 2,2).

Крупнейшие сделки РАДа по региональной приватизации состоялись в рамках сотрудничества с правительством Московской области и Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. По поручению ХМАО РАД нашел инвестора для птицефабрики «Челябинская». Аукцион по продаже 94,13% акций предприятия закончился с результатом 1,43 млрд рублей. Осенью РАД провел серию торгов по земельным участкам в Подмоскowie, принадлежащим Московской области. Почти 30 пятен общей площадью 22,3 га под размещение объектов придорож-

ного сервиса ушли за 339,5 млн рублей, с двойным-тройным превышением начальной цены.

В конце 2014 года стартовал проект продажи на торгах подмосковных усадеб по программе «Зеленый коридор». Компания «Мегапарк» (входит в группу компаний ASG) стала победителем аукциона за усадьбу Татищевых Болдино. В планах РАД на этот год — продать еще шесть усадеб.

По договору с Министерством обороны проведено почти 400 аукционов, в основном по бывшей военной технике в состоянии металлолома, на общую сумму 1,12 млрд рублей. Продолжением сотрудничества с военными стал договор с ОАО «Оборонсервис» по недвижимости, земельным и промышленным активам, а также долям в уставных капиталах компаний, принадлежащих ведомству. По нему РАД предстоит в течение трех лет пустить с молотка 2000 лотов. Кроме того, РАД выиграл конкурс по сдаче в аренду имущества «Оборонсервиса».

Самой дорогой сделкой в рамках сотрудничества с госкомпаниями стала реализация по поручению оборонного концерна «Алмаз-Антей» здания площадью 7510 кв. м на территории почти 44 га в Химках (630 млн рублей). А комплекс бывших казарм Новочеркасского полка в Красногвардейском районе Петербурга, принадлежавший ОАО «Атомэнергопром», продали почти за 500 млн рублей.

ЧАСТНИКИ РАСТОРГОВАЛИСЬ

Крупнейшим клиентом РАД остается Сбербанк. В его интересах компания провела самые массовые свои торги: продала 441 объект по всей стране — бывшие отделения «Сбера», освобождающиеся в рамках программы реформирования офисов банка. Общая площадь лотов — около 133 300 кв.м, совокупная стоимость — 3,54 млрд рублей. «Будучи по сути объектами стритрейта, помещения пользуются на рынке неизменно высоким спросом. Это тот сегмент рынка недвижимости, который устоит несмотря ни на какие кризисные явления», — говорит Андрей Степаненко.

Самые дорогие сделки по имуществу частных собственников пришлось на петербургский офис. Так, в начале лета были реализованы два участка на территории бывшего комбината «Самсон». Покупатель — структура компании «Лидер». Стоимость приобретения не раскрывается. Застройщик приобрел соседние пятна (примерно 1,8 га) вдоль западной границы территории. На них можно построить жилые дома общей площадью около 53 000 кв.м. Земельный массив «Самсона» находится в границах Пулковского шоссе, Дунайского проспекта и Московского шоссе. Площадка предназначена для строительства жилья, гостиниц, офисов, торговых объектов и паркингов.

А осенью компания «Отделстрой» за 1,26 млрд рублей выкупила площадку завода им. Карла Маркса на Выборгской стороне. Территория бывшего машиностроительного объединения, закрывшегося в 2002 году, находится в квартале между Большим Сампсониевским проспектом, Кантемировской улицей, Выборгской набе-

режной и улицей Александра Матророва. Она подходит для строительства квартала из общественных и жилых зданий.

Уникальная сделка закрыта в самом конце 2014-го. На проспекте Металлистов реализована территория площадью 5,5 га под строительство спортивного комплекса, что особенно нетипично для кризисного рынка.

НЕСОСТОЯТЕЛЬНАЯ ПРИБЫЛЬ

Значительная часть работы РАД приходится на активы банкротов и компаний в стадии банкротства. Такие объекты продают как на электронной площадке lot-online.ru (РАД тут выступает в роли оператора), так и на иных площадках (в тех случаях, когда РАД выступает в качестве организатора торгов).

Главной сделкой прошлого года по этому направлению следует считать продажу прав на участок Петербургского трамвайно-механического завода на Чугунной улице. Победителем аукциона стала компания «ВТЕ», предложившая за лот 992,5 млн рублей.

Другой должник с привлекательными активами — Первая проектная компания, аффилированная с обанкротившимся несколько лет назад «Строймонтажом». Осенью РАД удалось найти инвестора для освоения участка на Воскресенской наб., 32 (бывшей набережной Робеспьера). Видовую площадку на Неве, неподалеку от Смольного, будет застраивать инвестиционная компания «Садовое кольцо». При стартовой цене в 171,3 млн рублей победитель торгов предложил 299,7 млн рублей. А в декабре прошли торги по зданию детского сада на территории комплекса «Новая Династия» в районе метро «Звездная» (Петербург).

ПРОВИНЦИАЛЬНЫЙ РОСТ

Подводя итоги года, в РАД обращают внимание на то, что доходы от работы по трем основным направлениям (частное имущество, госактивы и собственность банкротов) примерно равны. Важный для стабильности компании тренд — уменьшение в общем объеме выручки доли сделок по линии Сбербанка. «При этом сотрудничество с банком не сокращается, скорее, наоборот, — подчеркивает Андрей Степаненко. — Просто другие направления показали рост». Еще одно важное достижение — увеличение доходов региональных представительств, а также числа сделок с частниками. По предварительным расчетам, регионы обеспечили в 2014-м 20% выручки против 3% годом ранее. Среди наиболее ярких событий — продажа гостиничного комплекса «Танаис» в Ростове-на-Дону (сумма сделки — 346,1 млн рублей), бизнес-центра PLAZA в Московской области (260 млн рублей), гостиницы «Триумф Палас Отель+» в Калининграде (135 млн).

«Этот год обещает быть непростым, но мы надеемся не только выстоять, но и продолжить рост. Ставим на федеральные предприятия, плюс с каждым днем растет количество объектов, выставляемых частниками. Тут главное — договориться о приемлемой цене и провести грамотный маркетинг. Ну и в связи с экономической ситуацией станет больше банкротств, — прогнозирует г-н Степаненко. — В общем, будет над чем поработать, скучать не придется».