

# ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ



## Практичная радость бытия

Любой архитектор и урбанист, не особо задумываясь, назовет десять причин, чтобы побывать в Голландии. И дело не только в удивительной архитектурной школе. Эти убежденные индивидуалисты способны на небольших участках города дать место всему разнообразию частной жизни и частного бизнеса. Для более тесного знакомства с голландским опытом Генеральное консульство Нидерландов в Петербурге и компания PROEvent организовали тур для победителей конкурса «Молодые архитекторы в современном девелопменте», проводимого РГУД, Академией недвижимости (FRE) и оргкомитетом PROEstate (стр. 2, 5).

### интервью



**Сергей ЕРЫПАЛОВ:**

### «Наши люди не мечтают о жизни в небоскребах»

Компания «УГМК-Холдинг» известна благодаря башне «Исеть», 209-метровому небоскребу, первому в «Екатеринбург-Сити». Он будет введен в эксплуатацию до конца года, а фирма займется превращением двух промышленных площадок Екатеринбурга в жилые кварталы. О том, почему кризис не заставил отказаться от этих планов, рассказывает Сергей Ерыпалов, директор по строительству и инвестициям «УГМК-Холдинга» (стр. 6).

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



### дела корпоративные

#### Профи прошвырнутся по магазинам

В комитете по торговой недвижимости РГУД — новый председатель, генеральный директор управляющей компании SRV 360 Татьяна Осипова. Комитет намерен активизировать проведение мероприятий, посвященных развитию рынка, есть планы создания учебных программ (стр. 2).

### развитие территорий

#### Екатеринбург пошел за «Брусникой»

Мэрия Екатеринбурга утвердила проект планировки жилого района на Шишимской горке, разработанный голландской архитектурной студией KСАР по заказу компании «Брусника». Он рассчитан на 2 млн кв.м жилья и подразумевает полную реконструкцию улично-дорожной сети, строительство садов, моста и парковок (стр. 3).

### хроника

#### «Пионер» взялся за спорт

Петербургский апартамент-отель YE'S у станции метро «Проспект Просвещения» стал партнером Чемпионата мира IBSF по снукеру среди юниоров, который прошел в Петербурге в начале октября. ГК «Пионер» обеспечила размещение судей и участников на время проведения турнира — в общей сложности 46 гостей из 17 стран (стр. 4).

### технологии бизнеса

#### Впервые на экране

Компания «Сити-XXI век» (Москва) выбрала нестандартный прием продвижения своих объектов — через кино. В Центральном детском магазине на Лубянке при ее участии открылся мультиплекс, один из залов которого оформлен в стилистике проектов «Миниполис» (стр. 4).

### развитие территорий

#### «Спутник» или «спальник»?

В Муринском сельском поселении на северной границе Петербурга с Ленинградской областью сегодня строится около 1,7 млн кв.м жилья, а в перспективе появится еще почти 3 млн кв.м. Уже сейчас Мурино — хрестоматийный пример того, как не надо осваивать территории, и наглядная демонстрация важности градостроительного планирования. О том, как решаются проблемы свежеспеченного «миллионника», шла речь на «круглом столе», организованном Российской гильдией управляющих и девелоперов (стр. 7).

### радNEWS

#### Правительство ставит эксперимент

Федеральное правительство поручило Российскому аукционному дому продажу 81 недвижимого объекта из прогнозного плана приватизации на 2014–2016 гг. Впервые частную компанию допустили торговать недвижимостью, которой ведает Росимущество (стр. 9).

ОРГАНИЗАТОРЫ:

**ГУД**  
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

**ARE**  
КОМПАНИЯ МАКЛАГЕР

**PROESTATE**  
EVENTS

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '15

ДЕКАБРЬ 2015      ЯНВАРЬ 2016

❄️ 4 Нижний Новгород    ❄️ 10 Самара    ❄️ 16 Тюмень    ❄️ 22 Омск

❄️ 8 Екатеринбург    ❄️ 11 Казань    ❄️ 17 Москва    ❄️ 18 Санкт-Петербург

реклама

## дела корпоративные

## Профи прощвырнутся по магазинам

В комитете по торговой недвижимости РГУД — новый председатель, генеральный директор управляющей компании SRV 360 Татьяна Осипова. Комитет намерен активизировать проведение мероприятий, посвященных развитию рынка, есть планы создания учебных программ для членов Гильдии. Задуманы нескольких property-туров. Первый пройдет в Петербурге,



его участникам покажут ТЦ «Невский Центр», возведенный концерном Stockmann на углу Невского проспекта и улицы Восстания. Делегация РГУД поучаствует в международных выставках MIPIC, MIPIM и др. «Мы делаем ставку на то, что мероприятия будут максимально полезны и приближены к практике. Для этого собираемся проводить их непосредственно на объектах, где профессионалы смогут обсудить вопросы отрасли, поделиться мнениями об управлении и работе с арендаторами, особенностях маркетинговой активности. Мы создадим площадки для профессионального общения и обмена опытом. Это поможет привлечь в Гильдию новых членов, прежде всего из регионов», — считает г-жа Осипова. Также в планах — сформировать каталог торговой недвижимости России, возобновить работу с рейтингом торговых центров на основе обновленной системы оценки.

Татьяна Осипова работает в сфере недвижимости более 14 лет. Профильное образование получила в Georgia Real Estate Institute, имеет степень MBA. С 2001 по 2011 год трудилась в американских компаниях в Нью-Йорке и Атланте, позднее руководила отделом управления недвижимостью российского подразделения Cushman&Wakefield.

## Импортозамещение он-лайн

Комитет по строительству администрации Петербурга презентовал электронный каталог импортозамещающих товаров: стройматериалов, изделий, технологий и оборудования в Петербурге и в РФ в целом. Оператор каталога — Российская гильдия управляющих и девелоперов. Перечень не закрытый, производителям предлагают подавать заявки, чтобы включить в каталог их продукцию. Однако сначала заявления будут проверять представители органов власти Северной столицы — чтобы качество не пострадало. Адрес портала: <http://каталогпродукции.рф>. Работу ведет инженерный комитет РГУД.

## Управляющие не экономят

В Москве прошла ежегодная конференция «Управление бизнес-центром», организованная PROEstate Events при поддержке РГУД. Главный вывод довольно тривиален: качество объектов и услуг имеет первостепенное значение. «Нужно работать вдвое лучше, чтобы создаваемый продукт невозможно было купить за меньшие деньги», — уверена Ирина Мельникова, генеральный директор УК «СИТИ». Нужно учитывать интересы как собственников и руководителей, так и офисных сотрудников. «Первым важна статусность, поэтому мы организовали переговорные комнаты, торговую галерею с люксовыми брендами, еще раз отполировали камень в лобби и разорились на ароматизированные фильтры — теперь у нас пахнет финиками. В интересах второй группы провели тематические фестивали. Развитие дает дивиденды: так, фестиваль еды, на организацию которого потрачено порядка 700 000 рублей, принес четыре арендных контракта стоимостью от 4 млн до 20 млн рублей», — делится опытом г-жа Мельникова. Бешеная экономия и снижение ставок не помогут сохранить инвестиционную стоимость объекта, согласен Никола Обайдин, директор по офисной недвижимости PPF Real Estate Russia. «Важно удерживать качество продукта. Эта стратегия приносит результаты независимо от класса и расположения БЦ», — считает эксперт. Нужно тщательно изучать профиль арендаторов, выяснять специфику и проблемы их бизнеса — это поможет не только сохранить клиентов, но и найти новых, полагает Георгий Найденов, вице-президент по управлению недвижимостью PSN group. В качестве антикризисной терапии он советует формировать пул арендаторов по отраслевому признаку, а также привлекать существующих клиентов к поиску новых — в рамках их профессиональных сообществ.

## Заграница не поможет

Тюменское представительство РГУД провело встречу с управляющими офисной недвижимостью Тюмени. Предметом обсуждения стала ситуация на рынке. На мероприятии выступил председатель комитета РГУД по офисной недвижимости Николай Антонов. Он рассказал, что в 2016 году при Гильдии начнет работать специальный обучающий центр. Сейчас идет работа над учебными планами по всем направлениям, прописываются блоки, по которым будет идти обучение (в том числе посредством вебинаров) и сдача экзаменов. «Мы не отрицаем зарубежную школу, но российскому управленцу нужны знания, применимые в отечественных реалиях. Наши преподаватели — эксперты с 15–17-летним опытом работы в сфере недвижимости, они прекрасно знают нюансы профессии управляющего в России», — заявил г-н Антонов и пригласил коллег поучаствовать в разработке программы.

Евгения ИВАНОВА

## их нравы

Наталья АНДРОПОВА

## Практичная радость бытия

Любой архитектор и урбанист, не особо задумываясь, назовет десять причин, чтобы побывать в Голландии. И дело не только в удивительной архитектурной школе. Эти убежденные индивидуалисты способны на небольших участках города дать место всему разнообразию частной жизни и частного бизнеса. Для более тесного знакомства с голландским опытом Генеральное консульство Нидерландов в Петербурге и компания PROEvent организовали тур для победителей конкурса «Молодые архитекторы в современном девелопменте», проводимого РГУД, Академией недвижимости (FRE) и оргкомитетом PROEstate.

СПОСОБНОСТЬ голландцев без жертв добиваться гармонии урбанистической среды, человека и природы, работать с общественными пространствами и с городским сообществом завораживает русского человека. Мы привыкли, что обстоятельства частной жизни можно не принимать во внимание как величину, ничтожно малую. Голландские архитекторы не допускают, что на свете есть вещи более важные, чем частный интерес. И коль скоро интерес этот состоит в небольших, но постоянных улучшениях городской среды, они готовы в этом участвовать.

Чтобы увидеть все это своими глазами, делегация и отправилась в Нидерланды.

## МОДНАЯ ЭКОНОМИЯ

Нидерланды — шестая по величине экономика Евросоюза, ее ВВП в 2014 году составил \$880,4 млрд. С российским сравнить трудно ровно по той причине, что непонятно, по какому курсу переводить в доллары наши 71,4 трлн руб. Ясно, что у Голландии объем экономики поменьше, но сопоставимый. В 2015-м она, по прогнозам, покажет небольшой рост — на 1,3%, до \$891,6 млрд. Существенно, что страна не обладает серьезными запасами сырья и выживает за счет сельского хозяйства, портовой и аэропортовой инфраструктуры и высокотехнологического производства. Во многом — за счет идей, которые подпитывают ресторанный и гостиничный бизнес, финансовый и страховой секторы, корпорации Shell, Van Oord, Philips, AkzoNobel, DSM, Ahold, Unilever, Heineken и другие. Рейтинг Bloomberg (Best Countries for Business 2013) поставил Нидерланды на первое место в Европе среди наиболее привлекательных стран для ведения бизнеса (и на четвертое место в мире). Европейский рейтинг инновационного развития отдаст Нидерландам пятое место в Европе. А американский экономист Ричард Флорида относит столицу страны к крупнейшему в этой части света экономическому мегарегиону Амстердам — Брюссель — Антверпен, в котором производится продукция на \$1,5 трлн в год.

Однако из рецессии Нидерланды выходят с трудом, инвестиции, потребление и другие макроэкономические по-



Желтый мост помогает оживить район Hofplein в Роттердаме.

казатели то прибавляют в весе, то слегка тают. Экономия не выходит из моды с 2008 года. Поэтому в крупнейших городах и сегодня немало недозаполненных офисов и нераспроданных квартир. Одну из таких премиальных высоток в дорогом районе Роттердама показали нашей делегации. Небоскреб, каждый этаж которого представлял собой отдельные апартаменты, стал продаваться только тогда, когда пространства разделили, уменьшив площадь квартир (а значит, и стоимость сделки) наполовину.

## ЛОГИКА

## ПАРАДОКСАЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

Первый этаж знаменитого Red Apple, который участники тура посетили первым, тоже не сразу удалось заполнить арендаторами. В России считается, что комплекс такого уровня должен тягаться к дорогим брендам, к респектабельности. Голландцам важнее добиться непрерывного движения. И они открывают кафе, студии, сдают лобби под выставки, фуршеты, дискотеки, подтягивая молодежь из близлежащих университетов, школ дизайнера. «Я должен меняться, чтобы оставаться собой» — эту надпись на стене одной из школ Роттердама, помимо, относят к себе не только студенты, но и владельцы коммерческой недвижимости.


Многофункциональность при таком подходе — обязательное условие, она

снимает экономические риски. Чисто офисное здание остается полупустым, даже если его проектировало бюро OMA. Жизнь уходит по пешеходному мосту через Маас из престижного района «белых воротничков» в старые склады и верфи, где открываются мастерские, бары, хард-рок-кафе, фотогалереи. Здесь даже разбивают огороды: и семена, и инвентарь в этой питательной среде дают неплохие всходы. И по вечерам здесь яблоку некуда упасть — в прямом и переносном смысле.

## ПРАКТИЧНАЯ РАДОСТЬ БЫТИЯ

Обеспеченные люди в Голландии отличаются от своих российских собратьев тем, что не стремятся в резервации для богатых. Многие из них охотно подпитываются энергией города. В результате деньги идут не в закрытые, а, напротив, в открытые простым горожанам проекты. МФК «Маркет-холл», построенный в 2014 году по чертежам MVRDV, — лучший тому пример. В начале 2000-х в Нидерландах ввели новые санитарные нормы, согласно которым все общественные овощные, мясные и рыбные рынки должны были оказаться под крышей. Известная архитектурная студия ответила на вызов, создав типовую арку-подкову высотой 40 метров, под которой на первом уровне размещается рынок на 100 торговых павильонов, выше — на платформах — кафе, под землей паркинг на 1200 машин. Внутри самой конструкции — 228 жилых апартаментов. Совсем недорогих, потому что из жилых помещений открывается широкий вид на Роттердам, а из служебных (кухни, прихожей или гардеробной) можно через окно наблюдать за деятельной жизнью рыночной площади. У обитателей верхних этажей, нависающих над рынком, такое окно находится в полу. Зато их квартиры имеют собственные террасы на крыше. Чтобы у посетителя рынка не возникало впечатления, что они находятся в мрачном ангаре, внутренняя поверхность арки расписана цветами и фруктами голландским художником Арно Коененом. Сегодня ее считают самым большим арт-объектом мира.

Продолжение на стр. 5



## Готовится к выходу в 2016 году!

# НОВЫЙ КАТАЛОГ

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Каталог компаний Гильдии ←  
 Представительства в регионах ←  
 Аналитика региональных рынков недвижимости ←

Приглашаем к сотрудничеству:

→ аналитические компании, готовые предоставить статистику региональных рынков недвижимости за 2015 год  
 → компании, желающие разместить рекламно-информационные материалы

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

редевелопмент

Евгения ИВАНОВА

# Нелинейный девелопмент

**В Одинцовском районе столицы завершается каблирование воздушных линий электропередач протяженностью 1,9 км. Переустройство ЛЭП стоимостью 1,8 млрд рублей финансирует ФСК «Лидер», которая возведет здесь дома UP-квартала «Сколковский».**

В ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ Одинцово построен переходной пункт — именно там электричество будет «уходить под землю». Уже проложен кабель, смонтированы муфты, проведены испытания оборудования. Полное переключение воздушных линий под напряжением 220 и 500 кВ на кабели завершится в ноябре, после чего старые провода и высоковольтные опоры демонтируют. Исполнителем работ является ФСК «ЕЭС», финансирование взял на себя девелопер. Линии прячут под землю вне зоны будущей жилой застройки, уточняют в «Лидере». В результате освободит-

ся участок под несколько домов в составе UP-квартала «Сколковский».

«Это первый в России проект подобного уровня, реализуемый за счет частных инвестиций. Используются передовые инженерные решения, которые ранее применялись при строительстве инновационного центра «Сколково» (там тоже пришлось переносить ЛЭП под землю. — «ГН»). В результате увеличится социальная привлекательность не только нашего квартала, но и существующего жилья, поскольку исчезнет источник вредных электромагнитных излучений», — комменти-

рует Владимир Воронин, президент ФСК «Лидер».

Строительство UP-квартала «Сколковский» на 13 корпусов началось осенью прошлого года. Проект реализуется на участке размером 25 га. Первые дома планируется сдать уже в этом году, полностью квартал завершат в 2019-м. Сейчас квартиры предлагают от 71 200 рублей за «квадрат». Помимо жилья здесь появится школа на 1350 учеников, два детсада на 400 мест, медицинский центр, паркинги (наземный и подземный), спортплощадки и пр.

развитие территорий

Наталья АНДРОПОВА



# Екатеринбург пошел за «Брусникой»

**Мэрия Екатеринбурга утвердила проект планировки жилого района на Шишимской горке, разработанный голландской архитектурной студией КСАР по заказу компании «Брусника». Он рассчитан на 2 млн кв.м жилья и подразумевает полную реконструкцию улично-дорожной сети, строительство садов, моста и парковок.**

НА ШИШИМСКОЙ ГОРКЕ (Уктус) мэрия Екатеринбурга планирует за 10 лет построить микрорайон на площади 166,5 га. Почти 90 га будет отдано под жилье. Ожидается, что здесь поселятся около 30 000 человек и будут парковаться — частично под землей — до 12 500 автомобилей. Территория отличается сложным рельефом (сильный уклон), красивым ландшафтом (Шишимская горка — одна из самых высоких точек города), наличием ветхого жилья, примерно 2000 гаражных боксов, промышленной зоны и железной дороги по соседству.

Проанализировав отдельно пешеходные потоки, движение общественного транспорта и автомобильный трафик, голландские архитекторы предложили реконструировать существующие улицы, сделав выделенную полосу для общественного транспорта, и проложить дорогу над железнодорожным полотном до транспортно-пересадочного узла на Ботанике (его еще предстоит построить). Внутри района предусмотрено пешеходное пространство. Строительство новых и реконструкция старых улиц разбиты на несколько этапов.

Из социальных объектов здесь должна появиться новая школа на 1100 мест, несколько детских садов. Две существующие школы предполагается реконструировать, четыре детсада — отремонтировать, еще два здания бывших садиков обещают вернуть в систему дошкольного образования. По словам партнера студии Рюда Гитемы, сеть детских учреждений пришлось спланировать заново и разместить на территории более осмысленно.

Из всего будущего изобилия на долю «Брусники» приходится 25 га. Компания получила участок на аукционе в 2013 году, заплатив 28,9 млн рублей. Одним из условий была разработка проекта планировки на всю территорию будущего района, включая участки, застраиваемые компанией «Уралэнергостройкомплекс», и землю, еще не разыгранную на аукционах. Теперь, когда эта работа выполнена, «Брусника» имеет право построить район «Шишимская горка» площадью 300 000 кв.м между улицами Щербакова и Походной.

Дизайн-проект квартала разрабатывала также студия КСАР. Главной трудностью, по словам Рюда Гитемы, стала

«невозможная» конфигурация площадки, где уже находятся две школы и несколько многоэтажных домов.

«Я горжусь работой в Екатеринбурге из-за количества проблем, которые пришлось разрешить так, чтобы это устроило и девелопера, и мэрию», — говорит г-н Гитема. — В дизайн-проекте мы придерживались наших главных принципов: открытые углы, разноуровневая застройка, четко читаемая городская структура, дворы без парковок. Мы спроектировали три разных жилых блока. Первый расположен ближе к вершине холма. Он видовой и сам виден издали. Ниже будет городской квартал с довольно высокой плотностью застройки и коммерческой инфраструктурой на первых этажах. Третий блок — среднеэтажный, на пять-шесть этажей, подразумевающий больше зелени, аллей.

В общем, компании «Брусника» предстоит реализовать любимую «фишку» голландцев — максимально разнообразный продукт для горожан, различающихся по стилю жизни и запросам, в рамках одного ценового сегмента и на сравнительно небольшой территории.

хроника

## Юристов рассчитали

Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры» впервые попало в рейтинг юридических фирм The IFLR1000 Financial and Corporate. Это международный рейтинг компаний, лидирующих в сфере банковского права, рынков капитала, слияний и поглощений, реструктуризации и банкротства, проектного финансирования (именно по этому направлению и отмечена деятельность бюро). Уже на протяжении 25 лет исследование рынка проводится на основании мнений его участников, отзывов клиентов и статистических данных.

## Благородное решение

ГК «ТИС» (Тюмень) выбрала необычный способ разработки дизайн-макета для рекламной кампании ЖК «Аристократ». Она объявила среди местных глянцевого изданий конкурс «Битва макетов». Свои идеи СМИ должны представить жюри, которое в конце ноября выберет победителя. Приз — годовой контракт на размещение рекламы ГК «ТИС». Макеты-претенденты выйдут в ноябрьских номерах участников и будут отмечены специальным значком.

«Конкурс пошел от фразы «Вы разбираетесь в строительстве, а мы в рекламе», которая прозвучала в разговоре с представителем одного из тюменских изданий. Хорошо, подумали мы, тогда редакция и карты в руки», — рассказывает Светлана Утешева, коммерческий директор ГК «ТИС».

Строительство жилого комплекса «Аристократ» в районе Городище в историческом центре Тюмени началось в середине года. Дом рассчитан на 175 квартир. Продажи открылись в августе.

## Саратовский рекорд

В центре Саратова открылся крупнейший в городе торгово-развлекательный центр «Тау Галерея». На момент запуска в аренду было сдано практически 90% помещений, говорят в компании Cushman & Wakefield (эксклюзивный агент). Девелопер и собственник проекта — корпорация «ТДС», архитектурная концепция разработана британским бюро Dyer.

Площадь комплекса — 102 000 кв.м, арендопригодная — 44 000 кв.м, при нем есть паркинг на 2400 машин. Среди арендаторов — гипермаркеты «Ашан» (занимает 7500 кв.м), «М.видео» (2000 кв.м), «Детский мир» (1400 кв.м), двухуровневый магазин H&M (2850 кв.м). В составе ТРЦ работают детский развлекательный центр федеральной сети «Мравейник», мультиплекс СИНЕМА ПАРК и крупнейший в городе фуд-корт (на 950 кв.м).

## Подрядчики за станком

В индустриальном парке «Заволжье» в Ульяновске завершено строительство станкостроительного завода японско-немецкой компании DMG-Mori Seiki. Предприятие призвано обеспечивать внутренние потребности страны и экспортировать продукцию в Казахстан и Белоруссию. По данным Министерства экономического развития Ульяновска, инвестиции в проект составили 70 млн евро.

Компания Ruukki стала основным поставщиком металлоконструкций для каркаса здания и сэндвичных стеновых панелей. Всего в проекте было использовано более 2100 тонн металлоконструкций производства Ruukki. «Впервые за 25 лет в России возведен станкостроительный завод. Здесь важна каждая деталь, необходимо было соблюсти все требования, которых немало, так как завод находится в особой экономической зоне и имеет стратегическое значение», — рассказывает Сергей Климин, директор по работе с дилерами и партнерами Ruukki.

## Строители ушли в ритейл

Группа компаний «Столица Нижний» (Нижний Новгород), специализирующаяся на жилищном строительстве, объявила об открытии нового направления. Теперь она возводит торговые площади для ритейлеров. Первые заказчики — «Лента» и «Декатлон». Гипермаркет «Лента» площадью 12 380 кв.м появится в Автозаводском районе города, у дороги в аэропорт. «Декатлон» откроется недалеко от Мещерского озера, рядом с будущей станцией метро «Стрелка» и стадионом «Нижний Новгород».

## Учебная стройка

Компания «Стратегия» (входит в ГК «ИНТЕКО») ввела в эксплуатацию первую очередь общежития для студентов МГУ им. М.В. Ломоносова. Это корпус переменной высотности (14–16 этажей), рассчитанный на 2500 человек. В каждой комнате оборудованы санузел и кухонный уголок, проведен Интернет. Есть пространство под столовую, медицинский блок, тренажерный зал, конференц-зал, комнаты отдыха. Для людей с ограниченными возможностями предусмотрены специально оборудованные помещения.

ГК «ИНТЕКО» в рамках проекта комплексного освоения территории МГУ уже возвела учебные корпуса «Шуваловский» и «Ломоносовский», выступила соинвестором строительства Фундаментальной библиотеки, а также реализовала проекты жилой застройки (ЖК «Шуваловский» и DOMINION). Сейчас «Стратегия» возводит школу-интернат для одаренных детей. Учреждение на 350 учащихся состоит из пяти корпусов: общеобразовательного, учебного, спортивного и двух жилых. Ввести школу в эксплуатацию планируется в середине следующего года.

Евгения ИВАНОВА

ГУД WWW.RGUD.RU

**НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ПРОФЕССИОНАЛАМИ РЫНКА!**

**А ты прошел?**

**Всероссийская Классификация Бизнес-центров**

**БУДЬ В ТРЕНДЕ!** уже в Омске, Екатеринбурге, Самаре

## хроника

«Химград»  
под напряжением

На территории казанского технополиса «Химград» открылась единственная в городе станция для зарядки электромобилей. Заправка компании «Татнефть» работает не только с электричеством, но и с традиционными видами топлива. Одновременно она может обслуживать два электрокара. Время зарядки аккумулятора емкостью 24 кВт/ч — 15 минут. Днем станция работает в полуавтоматическом режиме, а вечером и ночью — без операторов.

## «Пионер» взялся за спорт



Петербургский апартамент-отель YE'S у станции метро «Проспект Просвещения» стал партнером Чемпионата мира IBSF по снукеру среди юниоров, который прошел в Петербурге в начале октября. ГК «Пионер» обеспечила размещение судей и участников на время проведения турнира — в общей сложности 46 гостей из 17 стран. «Надеюсь, что принимать участников крупных спортивных мероприятий станет традицией для нашего апартамент-отеля и спортсмены с болельщиками предстоящих Чемпионата мира по хоккею-2016 и Чемпионата мира по футболу-2018 также выберут YE'S на время пребывания в Петербурге», — говорит управляющий апартамент-отелем YE'S в Петербурге Карина Султанбекова.

Снукер — разновидность бильярда, которая отличается от других его видов значительным размером стола и более сложными правилами.

НДВ подружились  
с армейцами

ГК «Хелипорты России» (входит в «НДВ-Групп») и Центральный спортивный клуб армии подписали соглашение о сотрудничестве по аэродрому Кряж в Самаре. В ближайшее время он станет аэродромом совместного базирования и сможет без ограничений принимать гражданские воздушные суда. Здесь при участии «Хелипортов России» будут созданы аэроклуб и авиационно-учебный центр по подготовке пилотов, появятся центр по обслуживанию авиационной техники, ресторан, гостиничный комплекс.

## Чистый бизнес



Банный комплекс в Люберцах будет мало похож на привычные советские помывочные.

ГК «Подольская жилищная инициатива» (ПЖИ) получила второй объект в рамках губернаторской программы «100 бань Подмосковья». ООО «АЛЬФА» (входит в группу) построит комплекс в Люберцах, на улице 8 Марта. Участок размером около 0,5 га компания получила целевым назначением. Программа стартовала в 2014 году, в ближайшие три года в регионе планируется построить сто бань, которые будут предоставлять скидки льготным категориям граждан. В рамках этой же программы ПЖИ запустит еще один банно-оздоровительный комплекс — в Подольске.

## Денежный консалтинг

ГК «Портал групп» создала подразделение Portal Finance. Его задача — консалтинг в области финансирования. По словам Романа Росткова, управляющего партнера Portal Finance, структура уже ведет девять сделок в области девелопмента, оптовой торговли, маркетинга и рекламы. Клиентам предложили услуги по проектному финансированию, привлечению кредитов, установлению лимита на банковские гарантии. Цель — до конца года набрать портфель примерно из 60 проектов. «Сегодня компании оказались под давлением множества негативных макроэкономических факторов. Банки ужесточили требования к финансовому состоянию заемщиков и к качеству залогового обеспечения, из-за чего кредиты для малого и среднего бизнеса стали менее доступными. В свою очередь, заемщики желают застраховаться от финансовых рисков и потерь, поэтому банки выбирают особенно тщательно», — рассказывает Сергей Ореханов, партнер ГК «Портал Групп». — Рынку нужен опытный игрок, который обладает достаточной информацией и сможет оказывать консультационные услуги по банковским программам и программам господдержки, состоянию фондового рынка, а также знает о возможностях привлечения инвестиций».

## анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## Псковские дебюты

В декабре в Пскове откроется ТРК «Акваполис» ГК «Луг». В составе проекта — несколько новых для города брендов: «Мираж Синема», H&M и Vero Moda.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ комплекса — 62000 кв.м, арендопригодная — 31000 кв.м. Работы на объекте практически завершены, запуск запланирован на декабрь. Проект реализуется на участке размером 4,5 га на пересечении улиц Кузбасской Дивизии и Юбилейной, на берегу реки Великой. Выход к воде девелопер обещает обустроить, создав рекреационную зону.

Весной этого года на общероссийской премии индустрии торговых центров России RCSC Awards-2015 «Акваполис» занял первое место в номинации «Проект на стадии строительства». Концепция комплекса подготовлена компанией JLL.

В комплексе заработает единственный в области аквапарк площадью 3200

кв.м. Торговая галерея рассчитана более чем на 100 магазинов, парковка — на 1100 мест. Здесь появятся первые в городе магазины H&M (этот универсам займет около 2000 кв.м) и Vero Moda. Также откроются Bershka, Mango, Henderson, Zolla, Colin's, Mexx, Triumph, Calzedonia, Woolhouse, Pandora, Lego и пр. «Псков обделен вниманием международных марок, в том числе и потому, что здесь не было качественных торговых центров. Но с открытием «Акваполиса» город ожидает много международных премьер», — уверяет Вячеслав Коркин, старший консультант компании «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ» (консультанта и эксклюзивного брокера проекта). Один из «яко-

рей» — сеть SPAR, арендовавшая более 7000 «квадратов». Изначально гипермаркет в «Акваполисе» планировала открыть сеть «О'КЕЙ», но в октябре девелопер объявил о подписанном договоре со SPAR.

Мультиплекс «Мираж Синема» будет состоять из семи залов, включая премьерзал с экраном площадью 170 кв.м и два VIP-зала. Федеральная киносеть собиралась выйти в город еще несколько лет назад, но выбранный ею для дебюта проект (ТРЦ «Рига Гранд Молл») до сих пор не реализован.

Строительство «Акваполиса» началось в конце 2013 года. Финансирование проекта обеспечил банк ВТБ.

## технологии бизнеса

## Впервые на экране

Компания «Сити-XXI век» (Москва) выбрала нестандартный прием продвижения своих объектов — через кино. В Центральном детском магазине на Лубянке при ее участии открылся мультиплекс, один из залов которого оформлен в стилистике проектов «Миниполис».

«МИНИПОЛИС» — концепция жилых комплексов компании (в 2010 году застройщик даже оформил соответствующие права и авторский знак). В ней прописаны определенные стандарты по архитектуре, инфраструктуре, технологиям и сервисам, сопровождению объектов после ввода в эксплуатацию и пр. В их продвижении «Сити-XXI век» нередко использует оригинальные ходы. Так, в прошлом году компания стала партнером ледового шоу Ильи Авербуха «Мы — чемпионы». Затем на интернет-портале РБК был запущен проект «Миниполис — город семейных ценностей», повествовавший о семейных традициях разных стран. В начале этого года главная героиня фильма «Золушка» студии Disney на месяц стала участницей рекламной кампании и одним из символов миниполиса.

Новый PR-прием также связан с кино. В октябре в составе мультиплекса «Формула Кино» на шестом этаже Центрального детского магазина открылся кинозал «Миниполис» на 90 мест. Перед каждым сеансом зрители слушают приветствие от «Сити-XXI век» и смотрят видеоролик. «Легендарный магазин ока-

зался идеальным местом для долгоиграющего проекта: здесь есть все предпосылки для максимального охвата семейной аудитории, перспектива повышения узнаваемости брендов «Миниполис» и «Сити-XXI век», — рассуждает директор по маркетингу и рекламе компании Марина Тимашова. — Это не финальная точка нашего сотрудничества с «Формулой кино», мы также планируем несколько акций для посетителей кинотеатра в течение года. Пригласим в кинозал и жителей «Строгинского», «Радужного» и «Самоцветов» (так называются миниполисы компании. — ГИД): билеты будем разыгрывать на наших страницах в соцсетях».

Проект рассчитан на год. Бюджет не раскрывается, однако, по словам г-жи Тимашовой, затраты сопоставимы с расходами на размещение рекламных материалов на ключевых российских радиостанциях в течение примерно двух недель.

Отметим, что рекламщики считают рынок недвижимости весьма консервативным. Реклама объектов и застройщиков в целом однотипна, а отдельные исключения лишь подтверждают правило.



Здание Центрального детского магазина на Лубянке.

Одно из активно используемых решений — привлечение знаменитостей. Так, апартаменты компании «Бестъ» в Петербурге рекламировал режиссер Федор Бондарчук. А первый апартамент-отель сети YE'S от ГК «Пионер» — футболист Вячеслав Малафеев, модный дизайнер Елена Бадмаева, журналист и телеведущий Андрей Радин и участник интеллектуальных игр Алексей Блинов. «Мы намеренно не ограничились одной персоной, каждый из участников рекламной кампании своим имиджем характеризовал YE'S: надежность в лице голкипера, изысканность решений от дизайнера, разумность от интеллектуала, убедительность аргументов от журналиста», — комментирует Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

ВЫГОДНЫЙ КУРС  
НА МІРІМ

15-18 МАРТА,  
ФРАНЦИЯ, КАННЫ



+7 (495) 651 61 05

+7 (812) 640 60 70

pro-conference.ru

реклама

их нравы

Наталья АНДРОПОВА

# Практичная радость бытия

Начало на стр. 2

## ИСТОРИЯ В ЯБЛОНЯХ

Отдельную проблему представляют опустевшие в одночасье из-за макроэкономических сдвигов штаб-квартиры крупных промышленных концернов, логистических, шиппинговых компаний. Но если это памятник индустриальной эпохи, скажем, как здание компании Philips в Амстердаме, есть вероятность, что он заинтересует креативную публику. Ныне его называют A'DAM, это сокращенное «Амстердам», здание-бренд, по самую крышу заполненное дискотеками, звукозаписывающими студиями, офисами музыкальных агентов. Список брендов впечатляет. Рядом Музей кинематографии, кинозал. В примыкающих к штаб-квартире лабораторных корпусах Philips бодро развивается индустрия досуга. Причем не только молодежного. Например, открываются залы для камерной и симфонической музыки.

Как все европейцы, голландцы ценят историю, в том числе недавнюю, и точно чувствуют грань между аутентичной вещью и новоделом. Если не удалось сохранить приземистое старинное здание из темного кирпича, оставляют фундамент, возводя на нем более легкое и высокое. Но при этом как будто отдают себе отчет, что все преходяще: человеческая деятельность, экономические обстоятельства, даже цивилизации.

Название комплекса Red Apple — не от красных панелей на стенах. Здание стоит на территории старой фруктовой пристани и рынка, на котором диким образом, из косточек, росли яблони. Одна из них до сих пор стоит рядом со зданием. И все, включая владельцев и архитекторов, понимают, что история — на стороне яблони.

Преимущество такого подхода в том, что архитекторы не пытаются работать на века. А му-

ниципалитеты не боятся экспериментов. Мэрия Роттердама ради ревитализации заброшенных территорий поддерживает самые неожиданные проекты. Например, создание в гавани искусственной волны для серферов. Или строительством силами студии ZUS (Zones Urbaines Sensibles) креативного кластера в пустующих офисных зданиях за железнодорожным вокзалом. Желтый мост длиной 390 м, объединивший офисные коробки поверх железнодорожных путей, пакаузов и т.п., построили на деньги, собранные методом краудфандинга. На крыше одного из зданий возник очередной сад — DakAkke с фруктами, овощами, травами и па-секой. На крыше станции Hofplein оборудовали площадку для мероприятий, внизу открылись летние биргартены. И всем понравилась. При этом все рассчитано на то, чтобы исчезнуть, уступив место другому, если поменяется экономика, спрос, вкусы и потребности горожан.

## «ХОЗЯЙКЕ НА ЗАМЕТКУ»

Голландцы вообще мастера практичных, но не лишенных изящества решений. Разбивают жилой комплекс на двухэтажные секции, у каждой — два входа в две отдельные квартиры. Это дом для семьи собственника плюс арендное жилье. Все под одной крышей, но и хозяева, и постояльцы пользуются автономией. Раскупается очень быстро несмотря на рецессию.

Или, скажем, вам досталась 24-этажная, в одночасье опустевшая штаб-квартира крупной компании, которую построили 25 лет назад. Вложите в реконструкцию морально устаревших офисов? Перепланируете первый этаж под ритейл? А что толку, если трафика все равно нет?



Рыночная площадь в Роттердаме — арт-объект от Арно Коенена.

Это случилось в Роттердаме с новым собственником башни WW, бывшей штаб-квартиры Nedlloyd Group. Владелец недвижимости попросил компанию Powerhouse найти выход. И она, оставив в покое фасад и офисы, преобразила фойе. Специально состаренные ковры, мебель в стиле 1960-х, натуральный каррарский мрамор, дизайнерские светильники, модели парусников и вид на бухту с настоящими кораблями вернули зданию, построенному по проекту Вима Киста, элегантность. Но не это главное. В лобби появились бар, ресторан, где обедают служащие и проводятся корпоративы, зоны для отдыха и переговоров — сразу несколько функций, хорошо работающих в постиндустриальной экономике. Здание быстро стало интересно потенциальным арендаторам.

## ФАБРИКА «ПОЧЕМУ?»

Российские студенты смогли изнутри увидеть, как голландские коллеги работают с эстетикой decay. Крупнейшие студии, такие как MVRDV и KCAP, размещаются в бывших промышленных зданиях, наглядно демонстрируя, как производственные функции вытесняют постиндустриальные. Внутри студии перемещаются на сегвеях. Хотя важным было, конечно, не это, а то, как построена в Голландии технология коллективной работы над проектом. Так же как при посещении Академии архитектуры в Амстердаме и Технического университета

в Дельфте, интересны как организация учебного пространства (аудиторий, библиотеки, макетных залов), так и учебный процесс, заточенный на ремесло, на прикладной дизайн, на эксперимент, сильно отличающийся от российского, более академического. Разницу в подходах в Дельфте хорошо демонстрирует лаборатория The Why Factory, пространство для которого спроектировал, кстати, Вими Маас.

«Наши молодые архитекторы подготовлены не хуже западных, но при этом более послушны в работе, — говорит Сергей Орешкин, руководитель комитета РГУД по градостроительству и архитектуре, возглавляющий жюри конкурса «Молодые архитекторы в современном девелопменте». — И мы, к сожалению, чувствуем конкуренцию за кадры со стороны первой сотни западных архитектурных студий. Стабильная экономика — большой соблазн для молодого специалиста, и европейские мастерские этим пользуются. С другой стороны, обмен идеями и технологиями полезен. Западные компании охотно открывают свои методики молодежи. Конечно, в глубину этого процесса за три дня не заглянуть, но если ребята привозят в Россию стремление к такому же качественному результату, которого добиваются голландцы, это хорошо. Для молодых архитекторов в таких поездках много плюсов. И консульство Нидерландов регулярно финансирует их. Жалованного, что этого не делает Правительство России».

# Международная неделя урбанистики Urban Week (9-15 ноября)

## Расписание:

### 09 ноября, понедельник

#### 10:00–16:30 Форум PROURBAN

«Проекты, меняющие город»  
**Организаторы:** PROESTATE, Academy of Real Estate (ARE), Российская гильдия управляющих и девелоперов при поддержке Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга.  
**Соорганизаторы:** Институт урбанистики «Среда» и медиахолдинг РЕК.  
 Киностудия «ЛЕНФИЛЬМ», Каменноостровский проспект, д. 10, Санкт-Петербург

#### 19:30 Арт-диалог «Создавая стиль жизни будущего»

с урбанистом-практиком Михилем ван Ирселем (Нидерланды)  
 Отражение креативных инициатив архитекторов и дизайнеров при создании новых объектов в Амстердаме и Роттердаме. Конкретные примеры: как творческие идеи и находки переносятся в практическую плоскость девелопмента, не только удовлетворяя запросы современной бизнес- и интеллектуальной элиты, но и формируя новые мировые тренды городского дизайна.  
**Организатор:** PROESTATE  
**Соорганизатор:** Генеральное Консульство Королевства Нидерландов в Санкт-Петербурге Space Four Concept Store Art Dialogues, Введенская ул., 21  
 По приглашениям

### 10 ноября, вторник

#### 10:00–17:00 VII ежегодный Форум «Будущий Петербург»

Тема: Кризис — повод к обновлению  
**Организаторы:** РЕК  
 Отель «Астория», ул. Большая Морская, 39

#### 14:00–15:00 Открытая лекция урбаниста Тома Ауссема:

«Трансформация городов, изменение парадигмы»  
**Организаторы:** PROESTATE, «Город 22»  
**Соорганизатор:** Генеральное Консульство Королевства Нидерландов в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), 2-я Красноармейская ул., д. 4

#### 18:00 Открытая лекция голландского урбаниста Михиля ван Ирсела

Профессия архитектора в изменяющихся городах  
**Соорганизаторы:** Генеральное Консульство Королевства Нидерландов в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербургский Государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина, аудитория 307, Университетская наб., д. 17

#### 19:00–21:00 Кинопоказ фильма «Человеческий масштаб»

Какова истинная цена жизни в мегаполисе? Кино на Urban Week  
 После сеанса проблемы, затронутые в картине, обсудим с главным архитектором Санкт-Петербурга Владимиром Григорьевым.  
**Организатор:** PROESTATE  
 Санкт-Петербург, Отель Англетер, Малая Морская ул., 24  
 По приглашениям

### 11 ноября, среда

**11:00–13:00 Есть ли жизнь на Охте:** комплексное развитие территорий в Красногвардейском районе Петербурга. Перспективы развития района: какие предпосылки существуют для превращения района в новый центр деловой и культурной жизни Петербурга; как сделать правильное позиционирование района; каким образом осваивать территории, чтобы это приносило должный социальный и экономический эффект всем участникам процесса — бизнесу и жителям Охты.  
**Организатор:** Агентство «Пресс-Палль»  
 Отель Indigo Санкт-Петербург (ул. Чайковского, 17), конференц-зал «Серенда»  
 По приглашениям

#### 15:00–19:00 Мастер-класс «Девелопмент и/или устойчивый город:

параметры и технологии создания человеко-ориентированной среды с пользой для бизнеса и города»  
 На мастер-классе речь пойдет о том, зачем нужны и как помогают капитализации проектов городские общественные пространства. Кейсы, формулы, схемы, технологии.  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется  
 Платное участие

#### 19:00 Круглый стол «Архитектура — градостроительство — урбанистика:

новые компетенции и партнерство в вопросах современного городского развития»  
 Можно ли говорить о том, что это реанимация экспертизы, ранее сосредоточенной в крупных проектных институтах, или же речь идет о том, что новый виток развития города потребовал новых компетенций и новых форматов их объединения? Кто такие «урбанисты»? В чем их экспертиза? Чем их компетенции отличаются от компетенций архитекторов и градостроителей? Что нового может дать или уже дала по сравнению с подходами, господствовавшими ранее?  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется

### 12 ноября, четверг

**10:00–12:00 Презентация новой концепции ЖК «Юнтолово»**  
 «Главстрой-СПб» завершил разработку новой концепции ЖК «Юнтолово», который строится в северо-западной части Приморского района, на границе с Юнтоловским заказником. Разработчиком выступило известное испанское архитектурное бюро Atlantica Platform SL в сотрудничестве с Институтом проблем предпринимательства.  
**Организатор:** PROESTATE  
**Соорганизатор:** «Главстрой-СПб»  
 Отель Indigo Санкт-Петербург (ул. Чайковского, 17), Зал «Симфония и Соната»  
 По приглашениям

### 13 ноября, пятница

**10:00 Круглый стол «Девелопмент 4.0 в Петербурге, или Преодоление «Парнас-эффекта»:** настоящее и будущее новых проектов в сфере жилой недвижимости»  
 На круглом столе предполагается обсуждение существующих параметров, регулирующих жилищную застройку в Петербурге и других городах страны сегодня, а также параметров, оцениваемых профессиональным сообществом девелоперов и застройщиков (рейтинги ГУД, Urban Awards и др.), перспективы введения новых аспектов для регулирования и рейтингования таких проектов.  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется (будет выслано в памятке Участника после подтверждения участия)

### День 1

**10:00–17:00 Осенняя школа урбанистики**  
 Преподавателями Осенней школы урбанистики выступят эксперты Института урбанистики «Среда».  
 Место проведения уточняется

1. «Модель города». Установочная лекция
2. «Методы анализа городской среды, социальных сценариев, культурных кодов». Мастер-класс
3. «Методы анализа городской среды, социальных сценариев, культурных кодов». Полевая работа  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется  
 Регистрация: по предварительному приглашению

### 14 ноября, суббота

**14:00–19:00 Архитектурная конференция АРХ-МИТИНГ «15»**  
 Тема дискуссии: «Архитектура Будущего»  
 В рамках международной недели урбанистики Urban Week пройдет архитектурная конференция АРХ-МИТИНГ 2015 и выставка архитектурной графики.  
 На конференции будет представлен новый выпуск журнала FUTURA.  
 Тема номера: Не мечты о прошлом, а воспоминания о будущем.  
**Организатор:** FUTURA Architects  
 арт-пространство Freedom ул. Казанская, 7

### День 2:

**10:00–17:00 Осенняя школа урбанистики**  
 Преподавателями Осенней школы урбанистики выступят эксперты Института урбанистики «Среда».  
 Программный директор Осенней школы урбанистики — Свят Мурунов.  
 Урбанист (авторская методология «Сетевая модель города», «Сеть городских сообществ»), эксперт по сетевым моделям, автор федеральной карты городских сообществ. Опыт работы в проектах социального проектирования более чем в 50 городах России и СНГ. За последние несколько лет побывал с лекциями и мастер-классами более чем в 350 городах.  
 Место проведения уточняется

1. Анализ и формирование городских датчиков (как и зачем собирать данные). Разработка инструментов для сбора городских «big data». Лекция
2. «Технологии автоматизации сбора данных, инструменты монетизации, индекс человеческого и социального капитала.

Методы интервью, воркшоп, картирования». Мастер-класс  
**3.** «Картирование культурных кодов, интервью городских субъектов, встреча с администрацией города». Полевая работа  
**4.** «Город, как поток смыслов, будущее городов. Как проектировать новые города». Лекция-размышление  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется  
 Регистрация: по предварительному приглашению

### 15 ноября, воскресенье

#### День 3:

**10:00–17:00 Осенняя школа урбанистики**  
 Преподавателями Осенней школы урбанистики выступят эксперты Института урбанистики «Среда».  
 Место проведения уточняется.

1. «Самоорганизация команд, лидерство по запросу (идеолог, коммуникатор, организатор), совместное творчество». Воркшоп
2. «Технологии проектирования и трансформации общественных пространств, переосмысление среды». Мастер-класс
3. Подведение итогов, формирование приоритетов развития.  
**Организатор:** Институт урбанистики «Среда»  
 Место проведения уточняется  
 Регистрация: по предварительному приглашению

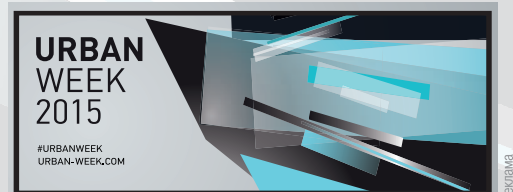
#### 16:00–17:00 Лекция «Понимать город. Менять город»

Зачем исследовать городскую среду, прежде чем создавать новые проекты, почему мы живем в унаследованных городах и как городские парадоксы помогают придумывать новое. Слушатели узнают, как изучать город с помощью обычного смартфона и в чем суть методов исследования повседневности экспертов первого курса онлайн-школы Vector — фотографа и социолога Чарли Колхас, режиссера-документалиста Марины Разбежиной и урбаниста Кубы Снопка.  
**Организатор:** онлайн-школа Vector Института «Стрелка»  
 пространство WELCOME, Невский проспект, 48

#### 17:30–18:00 Мастер-класс «Как создать проект, полезный для людей»

На мастер-классе Дмитрия Абрамова, руководителя онлайн-школы Vector Института «Стрелка», участники сделают практические задания и научатся придумывать нестандартные проекты, которые решают конкретные проблемы горожан.  
**Организатор:** онлайн-школа Vector Института «Стрелка»  
 пространство WELCOME, Невский проспект, 48  
 Платное участие

Следите за информацией на сайте [www.urban-week.com](http://www.urban-week.com)



## интервью

Беседовала Наталья АНДРОПОВА

# Сергей ЕРЫПАЛОВ: «Наши люди не мечтают о жизни в небоскребах»

Компания «УГМК-Холдинг» известна благодаря башне «Исеть», 209-метровому небоскребу, первому в «Екатеринбург-Сити». Он будет введен в эксплуатацию до конца года, а фирма займется превращением двух промышленных площадок Екатеринбурга в жилые кварталы. О том, почему кризис не заставил отказаться от этих планов, рассказывает Сергей Ерыпалов, директор по строительству и инвестициям «УГМК-Холдинга».



— Обычно строительные подразделения крупных промышленных холдингов занимаются массовым жильем. Почему вы предпочитаете сложные и уникальные объекты?

— Наши специалисты занимались промышленным строительством на площадках Уральской горно-металлургической компании. Нарбатывали собственный опыт и общались с коллегами за рубежом. Уже в 2000-х мы убедились, что можем возводить сложные объекты не только промышленного назначения. Построили Олимпийскую Малую ледовую арену в Сочи. Сейчас сооружаем гастрольный театр в Верхней Пышме. И могу вас уверить, что он хотя и меньше по размеру, чем вторая сцена Мариинского театра, однако по удобству, акустике, техническому оснащению не уступит ей. В Екатеринбурге мы работаем над многопрофильной больницей со сложным оборудованием. И охотно строим храмы — около 40 успели возвести в разных городах России.

— В проект «Екатеринбург-Сити» вы вошли еще до кризиса 2008 года, из-за которого «Исеть» превратилась из офисной высотки в жилую. Новый кризис — новая реконцепция?

— Нет. Проект французского архитектурного бюро Valode & Pistre, сделанный до 2008 года, был прекрасен, но экономикой не учитывал. Закладывать в башню столько офисных помещений было нецелесообразно, кризис помог нам это понять. Новый проект немецкого архитектора Вернера Зобака более практичен. Кроме жилых апартаментов, сделанных по стандартам европейского премиум-класса (индивидуальные тепловые пункты, контроль микроклимата, центральное кондиционирование, система тонкой фильтрации воды, профессиональная консерж-служба), мы добавили и другие функции. Например, зал для переговоров, бар-библиотеку. Самое важное для делового человека утром — свежий кофе и свежая газета.

— В 2000-х любая высотка выглядела круто. Сейчас понятно, что небоскреб надо вписывать в город, чтобы он работал и оставался востребованным.

— Да. И урбанисты эту тему уже хорошо разработали и теоретически, и практически. Коммерческие функции в «Исети»: спортивно-оздоровительный центр, торговая галерея, кофейня-пекарня, детский клуб, тот же ресторан — рассчитаны не только на собственников апартаментов, но и на других горожан. Нам, конечно, пришлось продумать, как обеспечить приватность тем, кто будет жить в апартаментах. С другой стороны, мы немного раскрыли их пространство, построив переход из башни на второй этаж отеля Hyatt. Это тоже часть комплекса «Екатеринбург-Сити», и в нем человеку с деньгами есть чем заняться (развлечься, с кем-то встретиться и т.п.).

— Все апартаменты проданы?

— Заявок много. Но я думаю, что пик продаж случится летом следующего года, когда эксплуатация будет отработана во всех деталях.

Мы изучали своего покупателя, смотрели высотки в Москве,

ездили за границу. Но апартаменты в «Исети» вряд ли станут для кого-то второй квартирой — рядом с офисом, где человек проводит пять дней в неделю, чтобы потом уехать к семье за город. Мы не в Лондоне. У нашего клиента совершенно другие требования к построению и обслуживанию этого пространства.

Покупатель в премиум-классе меньше зависит от колебаний экономической конъюнктуры, это правда. Но он редко приобретает квартиру на стадии строительства. В башне «Исеть» есть несколько готовых апартаментов с чистовой отделкой в стиле classic, modern и hi-tech. Покупатели интересуются видом из окна, смотрят сантехнику, трогают полы, оценивают дизайн и качество материалов. И спрашивают, когда можно будет заехать. Для них важны ресепшн, обученный персонал. Куда они будут ставить машину? Как будет организована охрана? Кто станет встречать владельца и его гостей? Все функции, обязательные для клубного дома, должны работать не в теории, а в реальности.

— А садовая аллея с местными фруктовыми деревьями при высотке? Вы сами это придумали или откуда-то привезли идею?

— На территории «Екатеринбург-Сити» есть четыре памятника деревянной архитектуры, включая дом известного в Екатеринбурге садовода и селекционера Дмитрия Казанцева. У меня сложилось впечатление, что яблоко Казанцева — это легенда, но для жителей она важна. Идея заключалась в том, чтобы с помощью селекционеров сохранить пять-шесть соток Казанцева в урбанистическом пространстве будущего Сити. Там планировалась пешеходная аллея. Если наряду с кленами ее будут окайвливать яблони, будет лучше для всех.

— Проект «Екатеринбург-Сити» включает еще три высотки. Следующим должен стать 33-этажный МФК DEMIDOV с конгресс-холлом. Вы будете переоценивать риски, пересматривать функционал, структуру финансирования?

— На прошлой неделе мы приостановили работу по этому проекту, чтобы обдумать заново концепцию. Уже виден резкий спад в ритейле, а у нас заложена большая торговая галерея. Видимо, придется вводить в проект больше развлечений, чтобы привлечь горожан. И не только кинотеатров, но и более серьезных мест вроде концертного зала. Чем больше функций, тем более востребовано здание. В случае с высотой важна возможность трансформации пространства в зависимости от экономической ситуации и спроса. Это требует разделения вертикальных транспортных потоков на первом уровне небоскреба. Чем больше разделенных потоков, тем больше функций и возможностей для их комбинирования внутри здания.

Думаю, придется иначе сформировать общественные пространства. Над этим потрудились немало зарубежных коллег. К сожалению, они не вполне понимают, что у нас восемь месяцев в году если не зима, то такая погода, когда хочется ходить под крышей.

Для нас также очевидно, что большинству русских людей не свойственно мечтать о жилье на высоте 100 метров. Такие есть, но не они определяют спрос.

Четыре башни на территории Сити все равно появятся. А вот как соединить и чем наполнить эти пространства — тема, требующая доработки.

Есть вопросы и к нашему партнеру — администрации Екатеринбурга, связанные с созданием инженерной и транспортной инфраструктуры, организацией транспортных потоков, совместным использованием объекта. В каком бы состоянии ни находилась экономика, в городе должны идти концерты и конгрессы.

— В жилом проекте на месте старинной мельницы Симанова-Макаровых вы тоже меняете концепцию?

— Нет необходимости. На квартиры в «Макаровском квартале» уже есть лист ожидания, в нем больше 280 заявок, а мы только выходим на площадку. Примеры комплексной застройки в центре Екатеринбурга единичны, два-три на весь город. А такое место вообще одно. Объектов промышленной архитектуры, которым больше ста лет, в Екатеринбурге очень мало. Мы решили целый комплекс вопросов с владельцами Мукомольного завода, чтобы вынести производство из центра и получить возможность здесь что-то построить. На это ушло около семи лет. Теперь в здании мельницы будут квартиры. Со стенами метровой толщины и окнами 2,5 м высотой.

— Лофты? В Екатеринбурге есть на них спрос?

— Нет. Наш покупатель экономически не готов к второй трети квартиры. А основное жилье для семьи предполагает разделенное пространство. Лофт — интересный и красивый формат, но для большинства людей нефункциональный. Мы используем эффектную фактуру старых кирпичных стен, чугунных перил, лестниц, дополняя все это современным дизайном. И многие проявляют интерес к такому продукту.

К тому же мы знаем, как формируются и чем наполняются такие проекты в успешных странах, как должна быть организована территория. Знаем, как обеспечить безопасность пешеходов, доступность коммерческих функций на нижних этажах, приватность дворовых территорий, досуг детей. Внутри задуман центр детского творчества, по внешнему периметру — фитнес с бассейном, медицинский центр, ресторанчики, универсальный магазин. Есть общественное пространство на набережной (комплекс стоит на берегу городского пруда).

Ничего уникального, кроме большой теплицы, которую мы хотели бы построить в память о бывших хозяевах мельницы, разводивших цветы. Теплица есть в проекте, есть и избыток мощности по теплу.

— Это жилье тоже относится к премиум-классу?

— Только те квартиры, которые выходят на воду. Их меньше 10%. Все остальное — просто комфортабельное жилье по цене около 90 000 рублей за 1 кв.м.

— От создания района «Северная корона» вы тоже не отказываетесь?

— Мы надеемся до конца года получить разрешение на строительство и начать переговоры с другими девелоперами. Это проект комплексной застройки на 700 000 кв.м, из которых мы рассчитываем возвести своими силами не более 200 000. При этом мы разработали всю градостроительную документацию, правила застройки и дизайн-код, обязательные для всех участников строительства. Рынок Екатеринбурга поглощает в среднем 1 млн кв.м жилья в год. Думаю, можно рассчитывать на то, что в «Северной короне» будет продаваться ежегодно 150 000–200 000 метров. Это хорошо спроектированный район доступного жилья на месте тепличного комбината, для которого мы построили современные голландские теплицы в другом месте.

— В Европе считается, что социально однородные кварталы для богатых или для среднего класса не на пользу городской среде. Нужно общение, сотрудничество людей с разными доходами и статусом.

— Я отчасти согласен с этим. Но с учетом нашего жилищного законодательства социальное разделение пока неизбежно. Даже не по уровню дохода, а по уровню образования, жизненных целей, бытовых привычек. В домах со смешанным составом жильцов очень трудно принимать решения. Одним хочется сделать что-то для комфорта и красоты, другим это совсем не интересно.

## Внимание участников рынка недвижимости!

ГУД NEWS

ПРИГЛАШАЕМ К ИНФОРМАЦИОННОМУ И РЕКЛАМНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!

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

Газета «ГУД NEWS» распространяется бесплатно среди членов РГУД, подписчиков газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» и портала [www.stranaestate.ru](http://www.stranaestate.ru), участников тематических мероприятий РГУД в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Самаре, Казани, Нижнем Новгороде, Омске, Тюмени и других регионах России.

PDF-версия «ГУД NEWS»

размещается на сайте [www.gud-estate.ru](http://www.gud-estate.ru), материалы — на сайте газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» — [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru) и на сайте «Недвижимость России» — [www.stranaestate.ru](http://www.stranaestate.ru)

КОНТАКТЫ:

Редактор «ГУД NEWS» — Евгения Иванова, [jivanova@inbox.ru](mailto:jivanova@inbox.ru)  
Специалист по рекламе — Юлия Левитова, (812) 327-2720 (\*146) [grig@np-inform.ru](mailto:grig@np-inform.ru)  
(в письмах указывать — информация/реклама в «ГУД NEWS»)

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

развитие территорий

Андрей НЕКРАСОВ Фото автора

# «Спутник» или «спальник»?

**В Муринском сельском поселении на северной границе Петербурга с Ленинградской областью сегодня строится около 1,7 млн кв.м жилья, а в перспективе появятся еще почти 3 млн кв.м. Уже сейчас Мурино — хрестоматийный пример того, как не надо осваивать территории, и наглядная демонстрация важности градостроительного планирования. О том, как решаются проблемы свежеспеченного «миллионника», шла речь на «круглом столе», организованном Российской гильдией управляющих и девелоперов.**

ПО ДАННЫМ руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, в Мурино работают более 20 застройщиков, которые возводят примерно 30 жилых комплексов (почти половина из них — площадью свыше 100 000 кв.м). «Всего на этой территории продается около 770 000 кв.м жилья — 18% от общего объема предложения в Петербурге и ближайших пригородах. Если средняя цена метра в городских районах составляет примерно 105 000 рублей, то в Мурино — около 80 000 руб. Это на 14% дороже, чем в других пригородных районах», — комментирует г-жа Трошева.

«Генплан утвержден, как и проекты планировок на большинство участков. В 2012–2013 годах были конфликты и споры, но сейчас они исчерпаны. В це-

ход Мурино и Нового Девяткино. Решается вопрос временного проезда под КАД в створе Гражданского проспекта. «На этой территории надо закладывать проекты на перспективу — локальные решения не дадут долговременного результата», — поясняет Валентин Енокаев.

### ДОМА БЕЗ УДОБСТВ

Вторая проблема — социальная инфраструктура. На территории западнее железной дороги детские сады и школы предусмотрены проектами планировки, а с восточной стороны «железки» ситуация гораздо сложнее. «Например, участок для строительства школы найден, но он неудобен в инженерном отношении, и нет гарантий, что школа там появится», — констатирует Владимир Демин.



массивов нет, — сетует Владимир Демин. — В полной мере мы ощутили их недостаток, когда большинство проектов будет закончено. Единственная территория, где возможно благоустройство, — вдоль Муринского ручья, который, как оказалось, никому не принадлежит. В целом градостроительная ситуация не катастрофическая, но ею надо активно заниматься».

### ГОРОДСКИЕ АМБИЦИИ

Валерий Гаркавый рассчитывает, что в ближайшие два-три года Мурино изменит статус и станет если не городом, то городским поселением. Сейчас его территория составляет около 2000 га и включает два населенных пункта — поселок Мурино и деревню Лаврики. Здесь уже зарегистрированы 12 000 человек. С учетом планов застройщиков в перспективе население вырастет примерно до 50 000 человек.

Границы будущего города стоит серьезно обсудить, считает г-н Демин: «Сегодня Мурино разделено железной и автомобильной дорогами на три «острова». С одного на другой порой не перебраться, не заезжая в Петербург. Было бы логично земли восточнее железной дороги объединить с частью территории Бугров, где тоже много участков для жилищного строительства». Городу с населением в 50 000 жителей необходимы театры, библиотеки, дома культуры, станции скорой помощи, родильные отделения, учреждения среднего и высшего образования и т.д.

Президент «ЛенОблСоюзСтроя» Георгий Богачев полагает: чтобы называться городом, мало и этого — нужны многочисленные объекты инфраструктуры, и в первую очередь точки приложения труда: «Иначе мы получим огромный «спальный» район. Так что уже сегодня нужно, как минимум, зарезервировать участки под производство, торговые центры и т.д.».

Местные власти отмечают, что в Генплане есть промзона площадью около 400 га. Здесь уже работают логистические комплексы, компания «УНИСТО Петросталь» запустила железобетонный завод, функционирует НИИ «Поиск», но участков для развития промышленности еще хватает.

Однако генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев считает, что современное предприятие не может решить вопрос занятости населения: «Высокая автоматизация производства предполагает небольшое число сотрудников. Например, на нашем заводе около 120 работников. Наибольшее число рабочих мест обеспечивает сфера услуг — от эксплуатации жилых домов до обслуживания спортивных, торговых и досуговых объектов».

Ни одной действующей школы в Мурино пока нет. Ближайшая находится в Новом Девяткино. Школы и детские сады сейчас возводят застройщики по региональной программе «Социобъекты в обмен на налоги»; до конца года должны открыться два объекта. По словам главы муниципального образования «Муринское сельское поселение» Валерия Гаркавого, всего до 2030 года в поселении должны заработать 26 детсадов, 23 помещения для врачей общей практики, поликлинические отделения и т.д. «Их строят девелоперы в рамках своих жилых проектов. Но, например, на медицинские центры программа выкупа не распространяется. И пока не понятно, что дальше с ними делать. Но если медицинские учреждения еще могут стать коммерческими, то вот как быть, например, с молодежными клубами, стадионами и т.п.? Так, до 2020 года запланировано строительство двух универсальных спортивных залов, двух бассейнов, 16 плоскостных спортивных сооружений», — рассказывает г-н Гаркавый.

Новые кварталы проектировали до вступления в силу региональных градостроительных нормативов. Отсюда — высокая плотность застройки. «Зеленых

### ДОСЬЕ

В Мурино строят компании Setl City (ЖК «Greenландия»), «МАВИС» (ЖК «Мечта» и «Виктория»), «Полис Групп» (ЖК «Мой город» и «Краски лета»), ГК «Арсенал-недвижимость» (ЖК «You Питер», «Солнечный»), ГК «ЦДС» («Муринский Посад», «Новое Мурино»), «УНИСТО Петросталь» (ЖК «Тридевяткино царство»), ФСК «Лидер Северо-Запад» (УР-квартал «Светлановский»), «Лидер Групп» (комплексы «Витамин», «9 вал» и «Три кита») и т.д.



лом ситуация благоприятная, но если вникнуть, сложностей еще много», — констатирует зампреда Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Владимир Демин.

Главная проблема — это, безусловно, качество формирующейся жилой среды.

### ДОРОЖНАЯ НЕСПРАВЕДЛИВОСТЬ

Самая трудная ситуация — с транспортом. Улично-дорожная сеть складывалась исторически и соответствует сельским нормативам. Пару километров до города автомобилисты проводят в ужасных пробках, которые с каждым годом удлиняются. Причем шансов, что ситуация вскоре улучшится, нет. Так, проект планировки территории восточнее станции метро «Девяткино» до сих пор не утвержден. Это значит, что нормальные выезды с Привокзальной площади, где соседствуют железнодорожный и автобусный вокзалы, а также станция подземки, появятся нескоро. Пока в сторону города и области ведут двухполосные дороги.

О решении транспортных проблем говорил заместитель гендиректора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» Валентин Енокаев. По его словам, проектная документация для развязки с КАД в створе Гражданского проспекта должна быть готова до конца этого года, ее разработку финансирует пул застройщиков (они же, очевидно, оплатят и строительство). Завершается и проектирование дороги в об-

дела корпоративные

## Календарь деловых мероприятий

Российская гильдия управляющих и девелоперов регулярно проводит и поддерживает разнообразные конференции, «круглые столы», экскурсии и выставки в России и за рубежом, предназначенные для профессионалов отрасли. Предлагаем анонсы ближайших мероприятий. Подробнее о них можно узнать на сайте РГУД [www.gud-estate.ru](http://www.gud-estate.ru) в разделе «Мероприятия».

| Мероприятие  | Дата и город               | Описание  |
|--|----------------------------|---|
| Urban Week 2015  | 9-15 ноября/ Петербург     | Международная неделя урбанистики. Серия мероприятий, посвященных градостроительной политике Петербурга.   |
| «Московская область — территория для инвестиций малого и среднего бизнеса»   | 11 ноября/ Москва          | Конференция посвящена планам Московской области по вовлечению в оборот пустующих территорий для застройки коммерческой недвижимости и малотажным жильем.  |
| Мастер-класс Моти Кристалла  | 11 ноября/ Петербург       | Мастер-класс по переговорам. Моти Кристал — профессор практики по ведению переговоров Московской школы управления СКОЛКОВО. Читает лекции в Tel Aviv University, Lauder School of Government, Diplomacy and Strategy и Arison Business School (Израиль).  |
| Российский форум маркетинга-2015   | 11-14 ноября/ Москва       | Ведущие российские эксперты расскажут о новых тенденциях в мире маркетинга, практических инструментах работы, актуальных практиках.   |
| «Фасилити-менеджмент в кризис — мотивация и автоматизация»   | 12 ноября/ Москва          | Обучающий семинар по вопросам повышения прозрачности взаимоотношений с эксплуатирующими организациями.  |
| Property tour по ТК «Невский Центр»  | 12 ноября/ Петербург       | Комитет по торговой недвижимости РГУД предлагает познакомиться с практикой работы одного из знаковых объектов Петербурга.   |
| «Стратегия безопасного управления строительной компанией: защита интересов бизнеса в отношениях с контрагентами и государственными службами» | 12 ноября/ Москва          | Семинар для руководителей компаний.   |
| «Перспективы развития градостроительства в России»   | 12-13 ноября/ Москва       | Научно-практическая конференция. Тема пленарного заседания — «Основные направления градостроительной политики на современном этапе».  |
| «День качества информационных моделей»   | 17 ноября/ Петербург       | Семинар, на котором будут представлены BIM-инструменты, позволяющие быстро находить ошибки, выявлять неполноту данных или отклонения от правил создания модели, а также решать задачи организации взаимодействия по работе с BIM внутри компании и с подрядчиками и заказчиками.  |
| Концерт Ивана Ожогина  | 19 ноября/ Петербург       | Благотворительный концерт обладателя национальной театральной премии «Золотая маска» Ивана Ожогина. Билеты распространяются среди профессионалов рынка недвижимости и строительства Петербурга и Ленобласти. Деньги от продажи билетов будут перечислены в благотворительный фонд AdVita на лечение больных раком женщин с маленькими детьми. |
| «День инноваций в архитектуре и строительстве»   | 24 ноября/ Москва          | Специализированная конференция, на которой свои проекты представят французские архитекторы Жан-Мишель Вильмотт (Wilmotte & Associates), Жан Пистр (Valode & Pistre), Алан Бретаньоль (A.S.Architecture-Studio). Особое внимание будет уделено проблеме национальной и культурной идентичности в современной архитектуре.                      |
| Urban Awards 2015  | 25 ноября/ Москва          | Ежегодная федеральная премия в области новостроек.  |
| «Маркетинг в недвижимости»   | 25-26 ноября/ Москва       | Ежегодная практическая конференция. Тема первого дня — «Стратегии позиционирования», второго — «Стратегии реализации».  |
| VIII Ежегодная конференция профессионалов рынка недвижимости   | 26 ноября/ Петербург       | Ежегодная конференция газеты «Недвижимость и строительство Петербурга». Редакция «НП» собирает застройщиков и управляющих, финансистов, консультантов и чиновников. Заявленная тема — «Неизвестная глубина, или на какой отметке рынок прекратит падать?».  |
| Российская неделя продаж-2015  | 25-28 ноября/ Москва       | В рамках деловой программы состоятся мероприятия по технологиям продаж, привлечению и удержанию клиентов, отраслевым особенностям продаж.   |
| Рождественский саммит  | 4 декабря/ Нижний Новгород | Рождественские саммиты — ежегодная серия мероприятий Российской гильдии управляющих и девелоперов по всей России, в рамках которых ключевые игроки рынка недвижимости подведут итоги уходящего года, отметят важные тенденции и дадут прогноз развития отрасли.   |
|  | 8 декабря/ Екатеринбург    |   |
|  | 10 декабря/ Самара         |   |
|  | 11 декабря/ Казань         |   |
|  | 16 декабря/ Тюмень         |   |
|  | 17 декабря/ Москва         |   |
|  | 18 декабря/ Петербург      |   |
|  | 22 января/ Омск            |   |

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

Компания «Первостроитель» завершает дом бизнес-класса «Коперник» в центре Екатеринбурга. Дом выходит на пешеходный бульвар в микрорайоне «Университетский», оборудован гостевыми холлами, современными инженерными системами, включая купольное видеонаблюдение и многоступенчатые магнитные и механические фильтры очистки воды.

**ЧТО:** Девелоперская компания «Первостроитель» (ранее — «Уралобувь»), число сотрудников — 500, директор — Виктор Иванисенко (на фото). Web: [www.pervostroitel.ru](http://www.pervostroitel.ru)

**где:** Регион присутствия — Свердловская область.

**когда:** Компания основана в 2000 году.

**зачем:** Девелоперская компания создана для реализации проектов комплексного освоения территорий в Екатеринбурге и Свердловской области. Первым подобным проектом стал жилой микрорайон «Университетский», расположенный на территории площадью 13,7 га в центре Екатеринбурга. Здесь строится свыше 480 000 кв.м, из них 250 000 кв.м — жилые помещения примерно для 10 000 человек. В эксплуатацию уже введено 200 000 кв.м.

Другой проект компании — микрорайон «Патрушихинские пруды» на юго-западе города. Это объект класса SMART (концепция подразумевает рациональное городское пространство и ориентированность на природу). Территория комплексного освоения составляет 38 га, общая площадь квартир — не менее 500 000 кв.м, планируемое число жителей — 16 000 человек. Строительство началось в 2015 году.

Сейчас «Первостроитель» приступает к возведению микрорайона «Династия» на юге Екатеринбурга. На 6,4 га до 2023 года компания собирается ввести около 110 000 кв.м жилья для 3500 горожан.



**В ЧЕМ «фишка»?** Компания «Первостроитель» — преемник треста «Уралобувьстрой», основанного в 1934 году для создания фабрики «Уралобувь». Со временем трест был реорганизован в управление капитального строительства, которое ввело более 100 000 кв.м производственных площадей, 25 000 кв.м жилья и многочисленные ведомственные объекты. По итогам 2014 года, по данным рейтингового агентства «Эксперт», компания вошла в четверку крупнейших фирм, строящих жилье в Свердловской области.



Дом «Коперник» (Екатеринбург).

**ООО «Институт «Ленгипрогор»** приняло участие в конференции по въездному и внутреннему туризму «INCOMING RUSSIA. Фокус на Санкт-Петербург. Состояние дел. Проблематика. Перспективы». В презентации института был проанализирован опыт регионов РФ, которые вкладывают средства в инфраструктуру для культурно-исторического, оздоровительного, экологического и другого туризма.

**ЧТО:** ООО «Институт «Ленгипрогор», число сотрудников — 40, генеральный директор — Наталья Трунова (на фото). Web: [www.lengiprogor.ru](http://www.lengiprogor.ru)

**где:** Регионы присутствия — Петербург, Ленинградская, Томская, Вологодская, Самарская области, Красноярский край, Республика Крым и др.

**когда:** Компания основана в 1998 году.

**зачем:** ООО «Институт «Ленгипрогор» участвует в проектах регионального и городского развития от разработки стратегических документов до архитектурного проектирования отдельных зданий.

В портфеле компании более 150 проектов. В их числе 30 схем территориального планирования регионов и муниципальных образований, 20 стратегий и концепций социально-экономического развития регионов и муниципальных образований, около 40 генеральных планов и правил землепользования и застройки, более 10 проектов редевелопмента исторических центров российских городов, порядка 70 комплексов проектно-сметной документации, а также проекты индустриальных парков и особых экономических зон, туристических кластеров и т.д. Развитие исторических центров — наиболее сложная и интересная часть деятельности института, позволяющая формировать на небольшой территории предпосылки для развития целого города.

**В ЧЕМ «фишка»?** Институт реализует проекты в разных масштабах — от целого города до отдельного здания. Проводит глубокий анализ всех факторов, влияющих на проект, и соблюдает разумный баланс между эстетикой и функциональностью.



Редевелопмент исторического центра Самары.

**ГК «Маркетинг-Консультант»** разработала комплексную маркетинговую стратегию для ЖК ART CITY. Это крупный проект освоения территории, который ведет в Казани компания «Унистрой», ведущий застройщик Татарстана. Стратегия предполагает новый для города подход к продвижению продукта на рынок.

**ЧТО:** Маркетинговое агентство ГК «Маркетинг-Консультант». Директор — Сергей Разуваев (на фото). Web: <http://gmk.ru>

**где:** Центральный офис расположен в Тюмени. Проекты, с которыми работает компания, — в 12 городах России и за рубежом.

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

**зачем:** Группа «Маркетинг-Консультант» объединяет центр стратегического планирования, рекламное агентство, дизайн-студию, центр маркетинговых исследований и сервисную службу. Первые проекты были связаны с сетевым ритейлом, фирма занималась выводом на тюменский рынок гипермаркета «Южный» и сети гипермаркетов «Лента», развитием мебельного бренда «Заречье». Позднее в круг заказчиков попали региональные и федеральные банки, а также предприятия. Первый клиент из числа застройщиков появился в 2005 году. Сейчас в портфеле компании есть десятки девелоперских проектов от эконом- до премиум-класса. Ее привлекали к работе с проектами ЖК «Каменный ручей», микрорайонов «Солнечный» в Екатеринбурге, «Европейский», «Видный» и NOVIN в Тюмени, комплекса апартаментов класса «люкс» Riviera Club в Пафосе (Кипр) и др.



**В ЧЕМ «фишка»?** Сотрудники агентства обладают опытом работы с крупными региональными девелоперами (из Новосибирска, Омска, Тюмени, Екатеринбурга, Казани, Вологды). Делают ставку на агрессивный маркетинг и специализируются на прорывных стратегиях.



ЖК NOVIN (Тюмень).

Девелоперская компания «Сити-XXI век» открыла восьмизальный кинотеатр в Центральном детском магазине на Лубянке, рядом со смотровой площадкой торгового центра. Один зал предназначен для семейного кинопросмотра и оформлен в стилистике концепции «Миниполис» — города, где есть все для семьи.

**ЧТО:** Девелоперская компания «Сити-XXI век», число сотрудников — 197, генеральный директор — Антон Борисенко (на фото). Web: [www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)

**где:** Регионы присутствия — Москва и Московская область.

**когда:** Компания основана в 1997 году.

**зачем:** «Сити-XXI век» входит в ГК «Новард». За 18 лет работы на рынке недвижимости в портфеле девелопера собралось более 60 реализованных проектов жилой и коммерческой недвижимости. Компания считает своей миссией создавать условия для возникновения и укрепления семьи, рождения и воспитания детей. В 2010-м она разработала градостроительную концепцию «Миниполис»: комплексный подход к застройке с дальнейшим поддержанием построенного объекта, развитием сообщества и социальных коммуникаций между жителями.

Среди готовых миниполисов — проект в московском районе Строгино общей площадью более 500 000 кв.м (пять жилых комплексов, стадион и дворец спорта «Янтарь», учебный корпус Высшей школы экономики), жилой квартал «Радужный» общей площадью 278 000 кв.м в подмосковном Видном, жилой и физкультурно-оздоровительный комплекс с отделением детской поликлиники, социальным реабилитационным центром общей площадью 134 000 кв.м в Люберцах.

В портфеле компании — 940 000 кв.м жилья, социальной и коммерческой недвижимости.

**В ЧЕМ «фишка»?** В каждом построенном миниполисе компания «Сити-XXI век» дополнительно инвестирует в создание соседских клубов для общения по интересам и реализации творческих инициатив. Она разработала новую модель создания рабочих мест: благодаря привлекательным условиям аренды нежилых помещений жители могут оказывать полезные услуги своим соседям.



Миниполис «Строгинский» (Москва).