



Незаменимый — есть

В сентябре в Москве пройдет X Международный форум PROEstate, основанный Российской гильдией управляющих и девелоперов. В свете предстоящего юбилея мы поинтересовались у членов РГУД, давно и регулярно участвующих в форуме, как изменилась за эти годы конгрессная деятельность? Как менялся PROEstate? Пошло ли участие в форуме на пользу их бизнесу (стр. 5)?

интервью



Михаил ВОЗНЯНОВ: «В 2017–2018 годах квартиры начнут дорожать»

Михаил Вознянов, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург», ровно год как президент Российской гильдии управляющих и девелоперов. Накануне очередного форума PROEstate мы беседуем о том, что вместил этот непростой для участников рынка период (стр. 2).

регионы



Максим Марков: «Рынок замер в ожидании»

Представительство РГУД в Новосибирской области — самое молодое, оно создано в середине года. В то же время в Гильдии уже давно работает немало местных компаний. О новосибирском рынке недвижимости рассуждает директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЕЛКА девелопмент», полномочный представитель РГУД в регионе Максим Марков (стр. 2).

технологии бизнеса

Рейнкарнация ЦУМа

Консалтинговая компания IDEM и архитектурное бюро Portner Architects взяли за реконцепцию ЦУМа «Новосибирск». Советскому универмагу предстоит превратиться в МФК с обновленным фасадом и современной «начинкой» (стр. 3).

прямая речь

Редевелопмент в законе

В новой колонке Комитета по законодательству РГУД его руководитель Дмитрий Некрестьянов рассказывает о новых правовых возможностях для редевелопмента территорий (стр. 4).

проект

Гран-при по госзаказу

Гран-при национального этапа премии FIABCI Prix d'Excellence в этом году получила инфекционная больница в Полюстрово (Петербург), построенная ГК «РосСтройИнвест». Объект по характеристикам может конкурировать с лучшими мировыми аналогами. У него есть шансы на победу в финале, на 68-м конгрессе FIABCI в Андорре (стр. 6).

событие

В Петербург вернули авангард

Союз архитекторов Петербурга озабочен сохранением наследия XX века. О том, как сберечь для потомков лучшие образцы авангарда, сталинского ампира и более поздней советской застройки, шла речь на конференции «Архитектурное наследие XX века — от авангарда до модернизма» в Инженерном замке (стр. 7).

рад NEWS

Продавцы долгов назначены

Российский аукционный дом вошел в список продавцов, выбранных для реализации активов обанкротившегося СУ-155. Вырученные на торгах средства пойдут на достройку объектов компании и выплату ее долгов (стр. 9).



15 сентября 2016

Москва, форум PROEstate

XIV Съезд

НП «Российской гильдии управляющих и девелоперов»

Приезжай сам или направь делегата! Начало в 16.30

реклама

регионы

Максим МАРКОВ: «Рынок замер в ожидании»

Представительство РГУД в Новосибирской области — самое молодое, оно создано в середине года. В то же время в Гильдии уже давно работает немало местных компаний. О новосибирском рынке недвижимости рассуждает директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЕЛКА девелопмент», полномочный представитель РГУД в регионе Максим Марков.

— Объемы сделок купли-продажи с коммерческой недвижимостью сегодня ничтожно малы. Это обусловлено отрицательной динамикой ставок аренды, которая отражается на доходности и делает инвестиции малопривлекательными. Рынок замер в ожидании улучшения общей экономической ситуации и роста потребления, но его игроки смогут без особых потерь пережить очередной кризисный период. Жилищные застройщики пытаются не замечать надвигающейся проблемы, связанной с перекосами в структуре предложения и падением реального спроса. Например, сегодня в Новосибирске однокомнатные квартиры составляют 62% от общего листинга квартир в новостройках, хотя основной спрос сегодня создают полные семьи, улучшающие жилищные условия. По итогам первых пяти месяцев 2016-го в Новосибирской области на 17% снизилось число зарегистрированных ДДУ. А если брать май, падение превысило 40% — 2075 договоров по сравнению с 3465! Участников рынка жилищного строительства, по нашим прогнозам, ждут в этом году драматичные события.

— Есть ли сегменты рынка, которые не затронул кризис?

— До сих пор положительная динамика наблюдается в секторе купли-продажи складских площадей. Дело в дефиците качественных логистических услуг. На протяжении минимум 10 лет средневзвешенная цена квадратного метра постоянно растет. Под этот спрос девелоперы и инвесторы предлагают новые объемы, в том числе и за счет редевелопмента существующих складских комплексов, улучшают их качество и выставляют на продажу по более высокой цене.

— Новосибирск не входит в список участников ЧМ-2018. Запланированы ли какие-то масштабные мероприятия, способные привлечь инвестиции в регион?

— Прошлые два года Новосибирск принимал у себя Дельфийские игры, международные детские игры «Спорт. Искусство. Интеллект», международную гимнастраду и пр. Они привлекли существенные строительно-девелоперские ресурсы. Но, к сожалению, на ближайшее время мероприятия всероссийского или международного масштабов у нас не запланированы.

— Что будет происходить с рынком в 2016–2017 гг.?

— Мы ожидаем первые позитивные перемены уже к концу года, когда, на наш взгляд, затормозится падение потребления. Расте оно начнет в первой половине 2017-го. Сначала на это отреагирует сектор логистики, затем — торговый и офисный сегменты. Когда же улучшение почувствуют массовые потребители, начнут расти объемы продаж жилья. Мы ожидаем это во второй половине следующего года.

— Что может привести к развитию региона в среднесрочной перспективе?

— На это способна только комплексная программа в совокупности с эффективной системой работы с инвесторами, которых на данный момент, к сожалению, просто нет.

— Каковы ближайшие планы представительства? Что уже сделано?

— В этом году мы стали партнерами VI Ежегодного регионального форума «CESA: Коммерческая недвижимость», в июле участвовали в Байкальском саммите. В ноябре вместе с мэрией Новосибирска планируем городскую конференцию, посвященную проблемам градостроительства и градостроительства «Город завтра». На ней обсудим лучшие практики России и зарубежья.

интервью



Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Михаил ВОЗИЯНОВ: «В 2017–2018 годах квартиры начнут дорожать»

Михаил Возиянов, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург», ровно год как президент Российской гильдии управляющих и девелоперов. Накануне очередного форума PROEstate мы беседуем о том, что ввнесил этот непростой для участников рынка период.

— Как вы оцениваете общую ситуацию? Достигнуто ли дно? Когда можно ожидать начала роста?

— Конечно, разные регионы по-разному проходят этот кризис, но дно, безусловно, достигнуто. В целом рынок сейчас находится в той же точке, что и во втором полугодии 2014-го. В московской и петербургской агломерациях он даже близок к восстановлению. В частности, в Петербурге объемы выданной ипотеки и продаж жилья практически сравнялись с показателями 2014-го. По ощущениям, восстановились все отрасли, кроме ритейла.

Конечно, в регионах, особенно в небольших городах этот процесс отстает на полгода-год. Но он неизбежен. В 2017–2018 годах квартиры начнут дорожать из-за увеличения себестоимости строительства. Новые объекты будут запускать по другим ценам.

— Когда подрастет объем инвестиций?

— Если говорить о жилом сегменте, то в Петербурге и Москве — уже в этом году, в регионах, скорее всего, в следующем. Рынок коммерческой недвижимости находится в более сложной ситуации, ему понадобится не менее двух лет. При этом складской сегмент чувствует себя лучше, чем офисный или торговый, так как там существовал неудовлетворенный спрос. Его развитию способствуют усилия ритейлеров, стремящихся снизить затраты, развитие интернет-торговли, спрос со стороны промышленных предприятий. Кстати, в производственном сегменте ситуация тоже далека от пессимизма. Новые предприятия продолжают строиться, на рынок выходят в том числе зарубежные компании. Это стратегические инвесторы, для которых ци-

кличность рынка менее важна. Они смотрят на перспективу 5–10 лет. И сейчас с их точки зрения все весьма неплохо: земельные ресурсы подешевели, запустить предприятие в России стало гораздо дешевле, стоимость трудовых ресурсов ниже и пр.

— Какие региональные рынки, на ваш взгляд, сопоставимы с Московской и Петербургом?

— Недавно я был в Казани, и на меня этот город произвел очень благоприятное впечатление. В этом регионе чувствуется динамика, у него еще есть потенциал для роста. Столь активное развитие связано и с руководством региона. Например, мне говорили, что президент республики каждую субботу проводит встречу со 150 чиновниками и руководителями крупных предприятий. С одной стороны, ручной метод руководства, казалось бы, устарел, но он может быть и очень эффективным, эффективным.

Екатеринбург в определенном смысле — хаб, который объединяет много городов вокруг себя. С учетом того, что у нас активно обновляются вооруженные силы, а на Урале находится много оборонных предприятий, там, на мой взгляд, меньше чувствуется влияние кризиса. В отличие от более «рыночных» городов, например Петербурга, где спрос сильно просел, Екатеринбург ровнее прошел этот кризис.

— За прошедший год Гильдия открыла два представительства. По какому принципу выбираются города для расширения?

— Да, мы запустили представительства в Перми и Новосибирске. На самом деле в Новосибирске у нас оно было и раньше, но из-за отсутствия подходя-

щего руководителя работа на время прекратилась. Сейчас новые кадры взялись за то, чтобы воссоздать представительство, собрать работающие там компании и восстановить это комьюнити. В планах на этот год у нас еще значатся Уфа и Краснодар.

Города выбираем по объему жилищного рынка, так как коммерческая недвижимость, особенно сейчас, строится в регионах в небольших объемах.

— Какие задачи вы ставите перед Гильдией на этот год?

— Одна из возможностей — создание отраслевого инвестиционного рейтинга регионов, который позволит проанализировать состояние рынка недвижимости по всей стране.

Также нас интересует урбанистика. Это важное и слаборазвитое в России направление, здесь есть чем заняться. Хотим провести серию мероприятий, чтобы организовать диалог на эту тему.

Одна из важных задач на этот год — развитие в Москве. Столичное представительство сейчас налаживает взаимодействие с местными органами власти и такими общественными организациями, как RICS, Торгово-промышленная палата и т.п.

— Вы уже год на президентском посту. Что вас особенно впечатлило за это время?

— В конце прошлого года я был в Тюмени на Рождественском саммите, и на меня произвел впечатление настрой людей. В Петербурге мы привыкли жаловаться на обстоятельства, ситуацию, обсуждать негатив. А там рынок очевидно меньше, в чем-то сложнее, но люди очень позитивны. Хочется объединить наши возможности и этот оптимизм.

Внимание участников рынка недвижимости!

ГУД NEWS

- 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»!

PDF-версия «ГУД NEWS»

размещается на сайте www.gud-estate.ru, материалы — на сайте газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» — www.nsp.ru и на сайте «Недвижимость России» — www.stranaestate.ru

ПРИГЛАШАЕМ К ИНФОРМАЦИОННОМУ И РЕКЛАМНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!

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

КОНТАКТЫ:

Редактор «ГУД NEWS» — Евгения Иванова, jivanova@inbox.ru
Специалист по рекламе — Юрий Панютин, (812) 327-27-20 (*165) yura@np-inform.ru
(в письмах указывать — информация/реклама в «ГУД NEWS»)

Поддерживайте и продвигайте свой бизнес!

Используйте возможность заявить о себе и своей компании со страниц газеты!

проект

Наталья АНДРОПОВА

«Зелени» на 6,9 миллиарда

Компания «Сувар Девелопмент» начала строить «зеленый» жилой комплекс «ВДНХ» в Казани. Общий объем инвестиций в проект превышает 1,9 млрд рублей.

ЖИЛОЙ комплекс «ВДНХ» — это три дома высотой 16, 19 и 23 этажа, которые будут построены на улице Оренбургский тракт в престижном Приволжском районе Казани, неподалеку от выставочного центра «Казанская ярмарка» и национального парка Бибарс Сарай. Общая площадь комплекса превысит 49 000 кв.м.

По замыслу девелопера, «ВДНХ» должен соответствовать классу энергоэффективности А1. Каждый дом оснастит солнечными батареями, установленными на кровле, и энергосберегающими лампами. Другие решения, которые позволят объекту стать «зеленым», компания не раскрывает. Неизвестно пока, намерен девелопер сертифицировать объект по российскому стандарту GREEN ZOOM, разработанному РГУД, или по одному

из международных стандартов (в России наиболее широко применяют LEED и BREAM).

Комплекс довольно сложен с инженерной точки зрения. Для его строительства пришлось разрабатывать и утверждать специальные технические условия. В частности, чтобы понизить уровень воды в котловане, разработана современная система лучевого дренажа, используемая при прокладке метрополитена. Глубина подземной части здания составит 9,2 м.

«Мы руководствовались принципами рационального использования ресурсов, комфорта и экологичности», — говорит Андрей Мочалов, генеральный директор компании «Сувар Девелопмент». — Мы также старались учитывать современные требования к организации инфраструк-

туры, спроектировав на территории парк с редкими для Казани породами деревьев и зону с пешеходными и велосипедными дорожками.

«Сувар Девелопмент» — достаточно крупная девелоперская компания (в ее портфеле — 1,6 млн кв.м недвижимости), чтобы позволить себе эксперименты в области «зеленого» строительства, которое поощряет правительство Татарстана. Осенью 2011 года в республике была создана межведомственная рабочая группа, которая курирует развитие «зеленого» направления. Два крупнейших республиканских проекта: «СМАРТ Сити Казань» и «Иннополис» — объявлены экспериментальными площадками в области экотехнологий. При разработке мастер-планов этих городов использовался стандарт LEED.

технологии бизнеса

Наталья АНДРОПОВА

Реинкарнация ЦУМа

Консалтинговая компания IDEM и архитектурное бюро Portner Architects взяли за реконцепцию ЦУМа «Новосибирск». Советскому универмагу предстоит превратиться в МФК с обновленным фасадом и современной «начинкой».

ЦУМ «Новосибирск» расположен на пр. Димитрова, 5 в Новосибирске. Исторический для города объект открылся в марте 1967-го. В советское время ЦУМ считался «магазином для всей семьи». Однако к «нулевым» стало очевидно, что объект морально и физически устарел. В нем так и не нашлось места для кафе, санузлов для посетителей. Когда в городе стали открываться комплексы более современных форматов, ЦУМ начал терять арендаторов. Здание постепенно превратилось в полупустую коробку с неоправданно высокой арендной платой. В конце концов собственник магазина — Сибирское инвестиционное товарищество — был объявлен банкротом. В марте 2016-го объект продали с аукциона, причем его начальная цена 635,8 млн рублей в ходе торгов опустилась до 413 млн.

Новый владелец ЦУМа (частное лицо) решил на реконцепцию и редевелопмент, намереваясь превратить актив в современный многофункциональный комплекс, модное и даже культовое для жителей Новосибирска место. Здание находится рядом с железнодорожным вокзалом и двумя станциями метро, выходит

на «красную линию», оснащено парковкой. Кроме очень высокого автомобильного и пешеходного трафика участок обладает правильной конфигурацией и достаточными инженерными мощностями.

По мнению региональных экспертов по коммерческой недвижимости, на этом месте можно открыть не только хороший районный торговый центр с супермаркетом, но и галерею бутиков, ориентированных на состоятельных покупателей. Здесь может отлично работать спортивный центр, будут пользоваться спросом офисы или жилье. Вполне успешной может оказаться и смесь этих функций. Но, по видимому, новый владелец не станет пренебрегать «памятью места», и торговая функция останется ведущей.

Над реконцепцией работают архитектурное бюро Portner Architects (Москва) и компания IDEM (Нижний Новгород). Архитекторам предстоит модернизировать облик ЦУМа и его внутреннее пространство, «открыть» планировки, дав больше доступа естественному свету и воздуху и сделав здание визуально интересным. «У объекта отличные ресур-

сы: 50-летняя «патина», местоположение в самом центре Новосибирска, — говорит Саша Лукич, управляющий партнер Portner Architects. — У поколений, родившихся в СССР, ЦУМ ассоциируется с детством, подарками, семейными праздниками. Нам остается сделать его интересным и престижным для тех, кто родился и вырос в 1990-е, избавив от тяжелого «наследия» в виде киосков с едой, всякой безвкусицы и заброшенного внешнего вида».

Консультанты по торговой недвижимости из компании IDEM уже начали подбирать арендаторов. «В Новосибирске конкуренция между качественными торговыми объектами достаточно высока, чтобы поставленная перед нами задача стала интересной с профессиональной точки зрения», — отмечает Екатерина Гресс, генеральный директор IDEM. — Новая концепция ЦУМа ориентирована, в первую очередь, на потребности тех, кто работает и живет рядом, командированных, туристов. На перестройку и переоснащение объекта уйдет весь 2017 год. Мы уже достигли предварительных договоренностей с будущими «якорями».

хроника

Мобильный паркинг

Московская MR Group запустила мобильное приложение, с помощью которого можно воспользоваться публичным паркингом в бизнес-центре «Савеловский Сити». Скачав его и оплатив банковской картой время стоянки, можно получить номер места на первом этаже крытого гаража. Пока тариф составляет 40 рублей в час, со временем появятся и абонементы.

Бизнес-центр «Савеловский Сити» класса В+ расположен в Северо-Восточном округе Москвы. Это две 20-этажные башни общей площадью около 63 000 кв.м. Многоуровневый паркинг в составе комплекса рассчитан на 700 машин.

Биржевые перемены

ГК «НДВ Групп» выйдет на IPO и проведет полный ребрендинг. По словам Александра Хрусталева, председателя совета директоров компании, сейчас идет консолидация и изменения в структуре организации, необходимые для выхода на биржу. IPO может состояться уже в следующем году.

Ребрендинг затронет не только фирменный стиль, но и структуру компании и принципы ее работы, говорит г-н Хрусталева. Перемены начнутся со строительного подразделения — «НДВ Недвижимости».

Строители пошли в вузы

ГК «Гео Девелопмент» подготовила программу дополнительного обучения для студентов РЭУ им. Г.В. Плеханова по земельному брокериджу и девелопменту. Главная ценность курса — его практическая направленность, говорит разработчик. В программе — изучение актуальных тенденций, информации о крупнейших проектах и ведущих игроках, кейсы из реальной девелоперской и брокерской деятельности.

«На земельном рынке есть проблема нехватки квалифицированных брокеров и специалистов по девелопменту. С другой стороны, для многих выпускников важно найти интересную и высокооплачиваемую работу, оказаться востребованными на рынке труда. Наш курс — это попытка решить обе проблемы сразу», — комментирует Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». Выпускникам будут выдавать сертификаты по специальности «Земельный брокер Московского региона».

Таун-хаузы в полосе прибоя

Компания «Градризлт» (входит в ГК «Синур») начала строить жилой квартал в микрорайоне Головинка Лазаревского района Сочи. На участке площадью более 7 га за пять лет возведут поселок из 51 таун-хауза. Здесь также построят детский сад. До Черного моря — всего сто метров.

Привокзальная коммерция

Colliers International стала брокером торгово-гостиничного комплекса «Киевский» на Киевской площади (Москва). Его девелопер и собственник — компания «ПАТЕРО Девелопмент». Общая площадь проекта — 80 500 кв.м. Торговая галерея с арендопригодным пространством 20 000 кв.м разместится на первых четырех этажах. Одним из «якорных» арендаторов станет первый в России гастрономический бутик итальянской сети Eataly, который займет 7000 кв.м на четвертом уровне. Другие арендаторы — ЦУМ-Дисконт и Итальянский визовый центр. С пятого по 12-й этажи разместится гостиничный комплекс на 700 номеров, состоящий из отелей Novotel, Adagio и Ibis, которыми будет управлять группа компаний Accor.

Реновация по-американски

BECAR Asset Management Group инвестирует в доходную недвижимость в штате Аризона (США). Деньги пойдут на реновацию малоэтажных жилых комплексов формата multifamily в городе Темпе — 467 апартаментов общей площадью 26 000 кв.м на участке размером 7,3 га.

«Общие инвестиции в проект составят \$40,6 млн, из них 27% — это совместные инвестиции Группы Becar и американских партнеров, остальное — заемные средства. Сейчас поселок заполнен съемщиками на 85% и приносит собственникам 5,5% годовых дохода. За счет реновации и грамотного управления мы планируем увеличить заполняемость минимум до 93%», — говорит Александр Шарапов, президент BECAR Asset Management Group.

Группа Becar управляет подобными проектами с 2011 года. Два комплекса (Palms и Park West) завершены и проданы после реновации. Сейчас компания управляет четырьмя поселками с арендным жильем более чем на 1000 апартаментов в Северной и Южной Каролине.

Евгения ИВАНОВА

29.11
02.12
МОСКВА

CCIM: ИНВЕСТИЦИИ
В КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ

I КУРС

WWW.PRO-CONFERENCE.RU
+7 (495) 651-61-05

ARE
CCIM
ГДА
РОССИЙСКАЯ ПАЛЛАДА
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

прямая речь

NEW

Реевелопмент в законе

В новой колонке Комитета по законодательству РГУД его руководитель Дмитрий Некрестьянов рассказывает о новых правовых возможностях для реевелопмента территорий.



«Закон 373-ФЗ дополнил Градостроительный кодекс РФ статьями 46.9–46.11, регулирующими вопросы комплексного развития территорий. Они вступят в силу 1 января следующего года.

Мы уже пережили такие законодательные идеи, как «договор развития застроенных территорий» и т.п., и, на первый взгляд, изменения не вызывают позитива. Это связано с тем, что все проекты комплексного реевелопмента и реновации упираются в стандартные проблемы: «слоеный пирог» из собственников и отсутствие эффективного механизма, позволяющего разобраться с этой ситуацией, различный статус объектов и участков, невозможность нормального решения вопросов, связанных с инфраструктурой, отсутствие возможности инициативного комплексного реевелопмента и т.п. Однако похоже, что законодатель осознал эту ситуацию и попытался найти решение. Оно вызывает много вопросов, но тем не менее и открывает новые возможности.

Процедура инициативного комплексного развития территорий, предусмотренная законом, принципиально отличается от процедур, которые проводятся по решению уполномоченного органа.

В качестве частных инициаторов могут выступать как собственники, так и те, кто обладает какими-либо правами на объекты не менее пяти лет. Они, заключив соглашение о совместном развитии территории, разрабатывают проект ее планировки (ППТ), после чего обращаются за заключением договора о комплексном развитии с одновременным утверждением ППТ. Правообладатели объектов, попавших в границы участка, вправе присоединиться к этому договору.

Второй вариант — решение о комплексном развитии принимают органы власти. Определив границы территории, они предлагают собственникам и правообладателям объектов, в них попавших, выступить в качестве исполнителя: за шесть месяцев разработать и представить на утверждение ППТ и направить договор на комплексное освоение. Если они с этой работой не справляются, исполнителя выбирают по итогам аукциона.

На основании договора о комплексном развитии можно изъять в государственную собственность недвижимость, попавшую в границы участка (эта норма фигурирует только в статье про принятие решений госорганом), и передать инвестору государственную недвижимость без торгов.

В договоре должно быть прописано, когда и какие именно объекты социальной и прочей инфраструктуры строит компания, а также порядок их передачи в собственность города. Формально в законе прямо нигде не упомянуто, что инфраструктура может быть создана за счет государства. Но вывод об этом можно сделать из нормы, по которой обе стороны договора имеют право на односторонний отказ от его исполнения, если в бюджете на соответствующий год не предусмотрены расходы на эту инфраструктуру.

Территории, подлежащие комплексному развитию, должны быть прописаны в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) после 1 июля 2017 года. До этого заключить договор можно без корректировки ПЗЗ. Таким образом, с 1 января по 1 июля у заинтересованных инвесторов есть уникальная возможность воспользоваться новой нормой, избежав сложной процедуры внесения изменений в ПЗЗ.

Учитывая, что переходный период продлится лишь шесть месяцев, инвесторам следует начать работу уже сейчас, так как другого такого шанса может и не быть.

Очевидно, что эти статьи способны качественно изменить ситуацию с развитием территорий, на которых есть много собственников, имеющих различные цели (например, территория Апраксина Двора в Петербурге и т.п.). В то же время описание самой процедуры (самостоятельное принятие решения о разработке ППТ, шестимесячный срок разработки проекта планировки территории, соглашение собственников о развитии территории и т.п.) вызывает много вопросов. И конечно же, необходимость вносить сведения о таких зонах в ПЗЗ заведомо усложнит и без того не очень понятную процедуру, а может вообще сделать ее непредсказуемой по времени.

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», председатель Комитета по законодательству Российской гильдии управляющих и девелоперов

сделка

Евгения ИВАНОВА

Панели взяли за долги

ФСК «Лидер» приобрела 97% акций Домостроительного комбината № 1 в Подмоскowie. Новому собственнику предстоит решить многочисленные проблемы этого крупного предприятия.

СДЕЛКА была безденежной: «Лидер» заключил с ДСК соглашение, по которому застройщик урегулирует проблемы комбината с кредиторами в обмен на подрядные работы. По итогам 2015 года долги предприятия достигли 12,8 млрд рублей.



ДСК-1 основан в Москве в 1961 году, в 1994-м его акционировали. В его состав входят Краснопресненский, Ростокинский, Тушинский, Хорошевский заводы железобетонных конструкций, пять монтажных управлений, проектное управление, производство оконных блоков, компания по продаже черепицы. В свои лучшие времена комбинат обеспечивал до четверти ввода жилья в Москве. В 2015 году он выпустил 1,16 млн кв.м панелей. Производственная мощность — 1,17 млн кв.м панелей в год, но сейчас заводы загружены на 780 000 кв.м.

«Мы не планируем закрывать такое мощное системообразующее предприятие, первоочередная задача — оптимизировать производство и снизить кредитную нагрузку», — комментирует Владимир Воронин, президент ФСК «Лидер».

Перестроить производственный процесс под современные реалии рынка, обеспечить комбинат достаточным объемом заказов — это ближайшие шаги». В ходе реструктуризации компании предстоит решить проблему логистики: разные детали собирают на разных заводах, что значительно удорожает производство. Также планируется сократить линейку выпускаемых панельных серий до трех-четырех.

Уже к концу этого года ФСК «Лидер» обещает вывести предприятие на безубыточную деятельность, сократив расходы, введя тендерный механизм для закупки и отказавшись от неэффективных производственных мощностей. «Сокращение себестоимости на 10% в этом году и еще на 15% в следующем позволит привести цены на продукцию ДСК-1 к конкурентному уровню», — говорит г-н Воронин.

их нравы

Евгения ИВАНОВА

Пустыня с русским колоритом

Компания «Росинжиниринг Проект» презентовала концепцию Российской промышленной зоны (РПЗ), которую планируется построить в Египте. Проект реализуется при поддержке и участии Ассоциации индустриальных парков, технополиса «Москва» и немецкого архитектурного бюро AnOther Architects.

ОСОБАЯ ЗОНА с облегченным налоговым режимом должна быть создана для российских предприятий-резидентов из отраслей тяжелого автомобилестроения, нефтехимии, энергетики, медицины, строительных материалов. Она займет участок в 2000 га на востоке свободной экономической зоны Порт-Саид. Общие вложения в проект оцениваются в \$4,6 млрд.

Планировка зоны и топонимика кварталов отсылают к образу российских городов, даже сама ориентация зоны позволяет продлить ее условные оси до двух столиц — Москвы и Петербурга, говорят в «Росинжиниринг Проект». Интересны инженерные решения, заложенные в проект. Максимальная пиковая нагрузка при полной его реализации составит 510 МВт, потребности первой очереди — 28 МВт. Для энергодефицитного региона это очень много. Чтобы обеспечить такие мощности, помимо использования существующей подстанции разработчики предусмотрели си-



Проект промышленной зоны в Египте презентовали на ИННОПРОМЕ.

стему энергоснабжения от солнечных панелей, за счет которых предполагается покрыть до 50% потребностей площадки. Другой важный пункт в сокращении эксплуатационных расходов — применение замкнутого контура водоснабжения и биологической системы очистки воды.

Меморандум о создании РПЗ подписали в феврале этого года министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров и глава профильного министерства Арабской Республики Египет Тарек Кабиль.

Проектирование первой очереди начнется в декабре следующего года. Начало строительства производственных помещений намечено на июнь 2018-го, запуск РПЗ — на конец 2018-го. Помимо модулей для сдачи в аренду или продажи на ее территории запланирована развитая деловая инфраструктура и комфортабельная жилая зона для сотрудников. Резидентам будут предоставлены офисы и помещения в аренду для сервисных компаний, здесь организуют конгрессно-выставочные и рекреационные зоны, а также парк и пляж для отдыха персонала.

Размещение РПЗ в Египте, в одной из быстрорастущих экономик, создаст для потенциальных резидентов несколько ключевых преимуществ, уверены в Минпромторге. В частности, речь идет об открытом доступе на рынки Ближнего Востока и 26 стран — участниц зоны свободной торговли TFTA, объединяющей государства Северной, Южной и Восточной Африки.

ВСТРЕЧАЙТЕ!

1 СЕНТЯБРЯ ВЫШЕЛ НОВЫЙ СПРАВОЧНИК «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ — 2016»

ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ

ЗАКАЗЫВАЙТЕ ДОСТАВКУ КАТАЛОГА В ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДИРЕКЦИИ РГУД
E-MAIL: ASSIST@GUD-ESTATE.RU

опрос

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

Незаменимый — есть

В сентябре в Москве пройдет X Международный форум PROEstate, основанный Российской гильдией управляющих и девелоперов. В свете предстоящего юбилея мы поинтересовались у членов РГУД, давно и регулярно участвующих в форуме, как изменилась за эти годы конгрессная деятельность? Как менялся PROEstate? Пошло ли участие в форуме на пользу их бизнесу?

Николай КАЗАНСКИЙ, управляющий партнер Colliers International в России:



— В конгрессной деятельности самые главные сливки были сняты в 2007–2008 годах. Тогда многие были готовы брать стенды на PROEstate и делать, так сказать, русский MIPIM. Сегодня PROEstate зарекомендовал себя в Москве и России в целом как площадка номер один для открытого диалога с высоким уровнем дискуссии

по проблемам коммерческой недвижимости. Ни одна другая выставка недвижимости не привлекает федеральных чиновников уровня министра строительства или министра транспорта.

Выставочная составляющая сейчас вообще существенно сократилась в объеме. Участники рынка считают, что эффективнее обеспечить участие в форуме своих лучших профессионалов, чем тратиться на стенд. Поэтому число экспонентов уменьшилось, но статус престижной площадки, которая собирает экспертов высочайшего ранга, PROEstate сохраняет. Вспомните, что мы видели на MIPIM и на MAPIC в 2007–2008 годах: половину стендов выкупали русские, которые фланировали по Круазетт, вместо того чтобы работать. Сейчас в Каннах вместо 5000 «наших» — всего человек 500, но зато это статусные люди, с которыми можно договариваться о деле.

Высокий уровень дискуссии PROEstate удается поддерживать и в таких темах, как градостроительство, урбанистика, архитектура. Мосурбанфорум все-таки сосредоточен на проблемах столицы, а PROEstate и в этих вопросах работает как федеральная площадка.

Colliers традиционно посылает на PROEstate несколько спикеров, много лет делали свой стенд. Для нас это было расширение networking'a не только среди участников рынков Москвы и Петербурга, но и в пределах страны. Мы увеличили свою географию до 100 и более городов, привели мировые бренды в города с населением до 200 000 человек раньше, чем кто-либо из наших конкурентов.

Андрей БРИЛЬ, председатель совета директоров «Корин Холдинг» (Екатеринбург):



— После кризиса 2009 года экономика идет по нисходящей. И это способствует более четкой и профессиональной ориентации выставок на целевую аудиторию. Происходит консолидация: маленьких нишевых мероприятий становится меньше, на них не остается ни денег, ни спроса. А крупные форумы развиваются.

На PROEstate сокращается выставочная часть, но деловая программа остается важной и интересной. Задача форума сейчас — обсуждать приоритетную для участников рынка проблематику, не соблазняясь надуманными проблемами, которых сейчас в общественном дискурсе немало. То, что организаторы уделяют внимание не только коммерческой недвижимости и экономике, стремятся к обсуждению жилищного строительства, законодательства, гуманитарных проблем вроде экодевелопмента, урбанизма и современной архитектуры, — совсем неплохо, ведь это живой форум. Но после десятого PROEstate вопрос о том, как формировать и структурировать деловую программу, встанет очень серьезно. У рынка возникают новые потребности, и на это надо реагировать.

К достижениям форума я бы отнес то, что он долгие годы стабильно собирает лучших и главных специалистов отрасли. Что касается участия федеральных чиновников, бизнесу оно необходимо. Хотя иногда возникают сомнения, хочет ли



власть нас видеть и участвовать в наших дискуссиях. Парадокс в том, что основные инвестиции в нашей отрасли — частные. При этом многие участники рынка относятся к государству как к основному игроку, хотя это не соответствует действительности. На PROEstate это заметно. Но все же от государства многое зависит, и хотелось бы, чтобы в форуме более активно участвовали представители региональных властей. Тогда дискуссия окажется более сбалансированной.

Участие в PROEstate — хорошая возможность понять, как будет меняться рынок. Когда критическая масса профессионалов собирается вместе, возникает интуитивное понимание происходящего на уровне настроений, ожиданий. И одновременно обсуждается много конкретных вопросов, из чего складывается объективная картина происходящего. На нашем рынке это важно, он развивающийся, не всегда предсказуемый, точное бизнес-планирование затруднено. Это не плохо, это просто реальность. Настроения большинства игроков превращаются в действия и определяют, что произойдет на практике.

Владимир ИВАНОВ, управляющий партнер ГК «Спектрум»:



— В последние годы в конгрессно-выставочной сфере, на мой взгляд, усилилась конкуренция. Интересная тематика, острые вопросы и ключевые спикеры становятся главными притягательными факторами для посетителей. Переезд PROEstate в Москву вывел мероприятие на федеральный уровень. С учетом некоторого снижения инвестиционной активности на Северо-Западе это произошло своевременно.

ГК «Спектрум» за эти годы стала заметным игроком на рынке инжиниринговых услуг с широкой географией проектов в России. Последние несколько лет мы присутствуем в экспозиции PROEstate со стендом группы, а также активно участвуем в деловой программе. Для нас это хорошая возможность показать новые услуги, новые проекты в портфеле компании, обсудить точки роста, представить успешные кейсы и технологии.

Павел ГОНЧАРОВ, генеральный директор PROEstate Events:



— Изначально целью форума был поиск инвестиций. Сегодня на нем, может быть, чуть меньше атмосферы праздника, общей приподнятости, идут камерные дискуссии на прикладные темы: как строить бизнес в новых экономических реалиях, как финансировать проекты, где найти и как удержать спрос.

Чтобы не потерять присущей PROEstate оживленной атмосферы, мы в этом году обещали участникам новый конкурс — PROEstate Awards — с ретроспективной оценкой самых точных стратегий, самых ярких проектов, самых блестящих карьер в девелоперском бизнесе этого десятилетия.

Форум сохраняет международный статус, порядка 20% спикеров в деловой программе — представители международных проектных и инжиниринговых компаний, архитектурных студий, инвестиционных фондов. Открывающая конференция, посвященная инвестициям в исторические города, пройдет в сотрудничестве с организаторами MIPIM. Инновационные проекты обновления городов предъявят не только европейские, но и азиатские, в частности — южнокорейские эксперты. В программе участвуют архитекторы и урбанисты из Голландии и Финляндии.

На примере их проектов мы будем обсуждать создание общественных пространств в городах и внутри отдельных жилых и многофункциональных комплексов, планирование и функциональное зонирование площадок под девелопмент или редевелопмент с учетом разнонаправленных интересов.

Александр ШАРАПОВ, президент группы компаний NAI Becar:



— PROEstate стартовал очень мощно. Россия стояла на топовых местах по инвестициям в Европе. На выставках было огромное количество иностранных участников, проявлявших высокий интерес к проектам.

Сегодня никто уже не рассчитывает найти крупных институциональных инвесторов. Но на X Международном форуме мы, возможно, увидим первые ростки возвращающегося интереса иностранных фондов. Скорее всего — азиатских, которые смотрят не на санкции, а на невероятно (в два-три раза) подешевевшие в валюте активы. В этом смысле 2016-й будет аналогом 2002-го, когда появился первый интерес к российской недвижимости.

Рынок Москвы намного более конкурентный, разнообразный и притягательный для инвесторов. В долгосрочной перспективе переезд форума — правильное решение. Столица — законодатель моды на рынке недвижимости и до сих пор выставочный центр России, несмотря на стремление Петербурга перехватить у Москвы эту роль.

В отличие от MIPIM и Exproreal, где обсуждают мировые и общеевропейские тренды, PROEstate больше нацелен на наших региональных партнеров, клиентов, инвесторов. И в этом смысле он имеет для нас самостоятельную ценность. Мы встречаемся, обмениваемся новостями, обсуждаем возможности сотрудничества, новые контракты, узнаем, что происходит на региональных рынках внутри России. Идет активный networking. Форум интереснее для нас как старт проектов, а не как их фиши. На PROEstate мы не столько подписываем готовые сделки, сколько генерируем новые бизнес-идеи.

Елена ЧУКЛИНА, генеральный директор «МТЛ-Апарт» (Санкт-Петербург), управляющий партнер молодежных отелей «Мюсли Хотелс» (Тюмень):



— Я впервые появилась на PROEstate в качестве руководителя проекта «Нобель» в Тюмени — бизнес-площадки, которую вела от идеи до реализации и которая остается моей визитной карточкой. Победа «Нобеля» в российском этапе конкурса FIABCI как лучшего девелоперского проекта в номинации «Офисная недвижимость» связана для меня с PROEstate.

Общение с профессионалами гостиничного рынка подпитывало мой интерес к этому сегменту. Со временем появилась идея хостела «Мюсли» — молодежного мини-отеля в центре Тюмени, яркого, стильного, доступного, с четко очерченной концепцией. Это формат недорогой европейской гостиницы для экономных туристов. В дополнение к нему мы с партнером открыли мини-отель «Мюсли» и апарт-отель SIMPATICO. Когда проекты в Тюмени вышли в режим стабильной работы, я переехала в Петербург, взяв на себя управление апарт-отелями с общим номерным фондом 400 апартаментов. Думаю, у меня появится еще немало идей в этой области, а PROEstate подскажет средства и возможности для их реализации.

проект

Наталья АНДРОПОВА

Гран-при по госзаказу

Гран-при национального этапа премии FIABCI Prix d'Excellence в этом году получила инфекционная больница в Полюстрово (Петербург), построенная ГК «РосСтройИнвест». Объект по характеристикам может конкурировать с лучшими мировыми аналогами. У него есть шансы на победу в финале, на 68-м конгрессе FIABCI в Андорре.

РЕШЕНИЕ о строительстве больничного комплекса рядом с больницей им. Мечникова правительство Петербурга приняло еще в 2004 году. Корпуса Александровской городской барачной больницы, построенной в 1880-е и получившей у горожан название «Боткинские бараки», пора было заменить современной клинической и лабораторной базой. Для своей единственной специализированной инфекционной больницы Петербург выделил участок площадью 7,3 га на Пискаревском проспекте. Объект введен в эксплуатацию в декабре 2015 года. И сегодня медики больницы им. С.П. Боткина осваивают крупнейший на Северо-Западе больничный комплекс, по сложности порой напоминающий космический корабль. Девять больших и четыре малых корпуса общей площадью 112000 кв.м вмещают не только 600 коек, но и современную лабораторно-исследовательскую базу, Городской консультационно-диагностический вирусологический центр, учебные классы и конференц-зал. Весь комплекс пронизан системой подземных и надземных переходов, благодаря чему его можно обойти, не выходя на открытый воздух.

ПОЧТИ ДВОРЕЦ

Проект больницы в 2007 году разработали архитекторы Н.А. Вебер, Т.В. Никитенко и инженер А.В. Корзун. В «Письмах русского путешественника» Николай Карамзин писал об Англии как о стране, где госпитали похожи на королевские дворцы, а дворцы — на госпитали. Новая инфекционная с волнообразными фасадами лечебных корпусов, полуциркульными административно-поликлиническим и главным лечебным зданиями, фасадами из светлого керамогранита достаточно элегантно для города императорских дворцов и парков. Интерьеры ключевых помещений: регистратуры, кабинета главного врача, конференц-зала — выполнялись по отдельным дизайн-проектам. Но главная задача архитекторов и инженеров состояла, конечно, не в этом.

«Проблема крупных, сложных и долгих в реализации объектов в том, что при современных темпах развития технологий они устаревают к моменту ввода в эксплуатацию, — говорит руководитель проекта Константин Мельников. — Нам было важно, чтобы объект не просто не отставал, но и обладал техническим потенциалом на много лет вперед».

Возведение комплекса длилось восемь лет. Группа компаний «РосСтройИнвест» получила государственный контракт на проектирование и строительство больницы в 2008 году. Условия договора не требовали от генерального подрядчика иметь собственное проектное подразделение. Но если бы в группу «РосСтройИнвест» не вошла компания «РосСтройПроект», проект вряд ли бы состоялся. Именно это позволило обеспечить прямой контакт строителей, врачей и проектировщиков и сократить время на рабочее проектирование.

«На Западе проектирование таких объектов занимает больше времени, чем собственно стройка, — поясняет заместитель руководителя строительства Андрей Найдено. — У нас выпуск очередных разделов проекта шел параллельно со строительно-монтажными работами. Специфические трудности ждали нас на этапе установки оборудования. Во-первых, его закупка совпала с резким скачком валютного курса. Во-вторых, поставку медицинской техники вели четыре компании по пяти государственным контрактам. В результате она состоялась на год позже запланированного срока. Нам пришлось координировать поставку и монтаж оборудования, взяв на себя часть функций заказчика».

МАНИЯ ЧИСТОТЫ

Главная особенность новой больницы, которой подчинены и логика размещения зданий на участке, и архитектура, и планировочная структура комплекса, и инженерные системы, — сложная внутренняя логистика, благодаря которой «грязные» и «чистые» технологические потоки не должны пересекаться ни при каких обстоятельствах. Препараты, еда, чистое белье, стерилизованные и использованные медицинские инструменты, грязная посуда перемещаются в разных пространствах. Так же, как и здоровые посетители и пациенты.

Из каждого бокса есть выход и в «чистый» коридор, по которому перемещается персонал, а вылеченные пациенты уходят на выписку, и на открытую галерею, по которой пациенты попадают в палату при поступлении в больницу. Для перемещений инфицированных людей внутри больницы также существует от-

дельная система проходов, проездов и специальных лифтов. Риск подхватить дополнительную инфекцию, который всегда существует в больницах старого типа, полностью исключен. Для отделения особо опасных инфекций предусмотрены полностью герметичная лифтовая шахта и отдельная лестница. Все решения обсуждались с медицинскими технологами.

Серьезной работы потребовал подбор специальных отделочных материалов, устойчивых к агрессивным дезинфицирующим и моющим средствам, которые использует Боткинская больница. Краски, разрешенные к применению в медицинских учреждениях, специализированные медицинские потолочные панели и особо прочный линолеум с бактерицидным защитным слоем — все покупали за рубежом (в России такие пока не производят) и подвергали испытаниям. Каждый шов тщательно герметизирован. Линолеум заводится на стену и крепится герметичными плинтусами, чтобы не оставалось мест, недостижимых для обработки.

«Герметизация швов потребовала огромных усилий отделочников, — замечает руководитель строительства Алексей Туркин. — Плавные изгибы ограждающих конструкций добавили трудностей не столько при монтаже фасадов, сколько при внутренней отделке. Есть помещения, которые должны обладать свойствами герметичной капсулы. Там моется все, вплоть до потолка».

СКОРОСТЬ С УМОМ

Новая больница имени С.П. Боткина вполне может служить не только учебной базой для студентов-медиков и интернов, но и достойным пособием для инженеров-строителей. «Начинка» здания сложна настолько, что «РосСтройИнвест» до сих пор обучает персонал эксплуатирующей компании. И это неудивительно, ведь предстоит обслуживать 460 вентиляционных установок, систему рекуперации воздуха в палатах, 60 лифтов, управляя всем этим через централизованную диспетчерскую, которая контролирует работоспособность всех инженерных систем и автоматики.

Все корпуса больницы «обвязывает» уникальная система пневматического транспорта (пневмопочты) с большим, чем обычно, диаметром капсулы и интеллектуальной системой, которая распознает характер отправки. Инструмент, пробы, анализы — все это больше не путешествует на тележках в сопровождении медсестер. Однако важно, чтобы система не отправляла с одинаковой скоростью анализ крови в лабораторию и использованный мединструмент на центральную станцию стерилизации. На высоких скоростях плазма отделяется от клеток крови. Поэтому капсула с обычным отправлением летит со скоростью 9 м/с, а с биологическим материалом — не быстрее 4 м/с с плавными ускорениями. Еще одна особенность системы: она работает на подготовленном стерильном воздухе.

Система вентиляции и рекуперации тепла также сильно отличается от тех, которые можно увидеть в жилых домах или бизнес-центрах. Она «собрана» по тому же принципу разделения потоков, на этот раз воздушных. Автономно существует вентиляция чистых помещений. В операционных, палатах интенсивной



терапии, где поддерживается особая стерильность, применяются специальные системы фильтрации. В операционных установлены ламинарные воздухораспределители, создающие вокруг операционного стола ровный поток воздуха, который образует дополнительную стерильную зону. В палатах применяется обеззараживание воздуха на вытяжках, чтобы не допускать распространения инфекций вокруг больницы.

При комплексе действует станция обеззараживания сточных вод. Уникальность ее в том, что, кроме стандартной очистки больничных стоков, дополнительно применяется их обеззараживание методом озонирования.

Внутри инфекционной больницы построена информационная система, которая позволяет с высокой скоростью передавать данные от медицинского оборудования, данные лабораторных, рентгено-диагностических исследований, медицинских карточек пациента на общий сервер. Весь аппаратно-программный комплекс выстроен так, чтобы у больницы была возможность для перспективного развития IT-инфраструктуры.

«На 70% техническое задание по этому разделу проекта сформулировали для нас сами врачи, — поясняет Константин Мельников. — Общась с руководством больницы, мы выясняли, какие перспективные задачи оно ставит перед собой, и подбирали подходящие технические решения. Помогали и производители оборудования, в частности, в разработке архитектуры сетей».

УЧЕНОЕ СОБРАНИЕ

Визитной карточкой комплекса, безусловно, служит конференц-зал на 280 мест с современным мультимедийным оборудованием, качественным освещением и звуком, двумя видеостенами и системой синхроречевода. Снаружи он выглядит как витраж, повисший на уровне второго-третьего этажей между поликлиническим и административным корпусами. Лабораторно-исследовательский корпус и вирусологический центр, в свою очередь, стали для проектировщиков хорошим ребусом, поскольку каждая лаборатория обладает особыми требованиями.

«Мы изучали опыт коллег из Чехии, Великобритании, других европейских стран, — отмечает Андрей Найдено. — И поняли, что медицинских комплексов такого уровня в Европе совсем немного. Инфекционные отделения, как правило, существуют в составе многопрофильных больниц. Специализированная клиника с современной лабораторно-исследовательской базой — Петербургу есть чем гордиться».

«Первое место в конкурсе FIABCI Prix d'Excellence подтверждает, что наша команда способна создавать объекты самой высокой степени сложности, — комментирует победу Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест».

8-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Организатор



Независимый консультант



ВАШ НАДЕЖНЫЙ ОРИЕНТИР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК

МОСКВА / САНКТ-ПЕТЕРБУРГ / РЕГИОНЫ

WWW.URBANAWARDS.RU

Официальный партнер



Партнеры Премии



Партнеры номинаций





При поддержке






конференция

Наталья АНДРОПОВА

В Петербург вернули авангард

Союз архитекторов Петербурга озабочен сохранением наследия XX века. О том, как сберечь для потомков лучшие образцы авангарда, сталинского ампира и более поздней советской застройки, шла речь на конференции «Архитектурное наследие XX века — от авангарда до модернизма» в Инженерном замке.

ДВАДЦАТЫЙ ВЕК, правда, получился усеченным до промежутка между 1917-м и 1991-м. Впрочем, проблем для обсуждения хватало, даже если бы участники конференции ограничились авангардом. Хотя идеи русских конструктивистов вдохновили Рема Колхаса, Заху Хадид, Даниэля Либескинда и множество других архитектурных звезд, их постройки охраняются плохо.

По словам президента российского Комитета ИКОМОС Александра Кудрявцева, конструктивистских зданий среди объектов, охраняемых ЮНЕСКО, совсем немного. Российское отделение ИКОМОС предлагает включить в этот перечень автобусный парк по проекту Константина Мельникова и ДК имени Зуева архитектора Ильи Голосова в Москве, а также ансамбль текстильной фабрики «Красное знамя» Эрика Мендельсона в Петербурге и спортивный комплекс «Динамо» (автор проекта — Вениамин Соколов) в Екатеринбурге.

Это, конечно, капля в море. В одном Петербурге десятки зданий, построенных по проектам Владимира Мунца, Евгения Левинсона, Ноя Троцкого, Ивана Фомина, Александра Гегелло, которые заслуживают того, чтобы их сохранили. Тем более эстетика таких конструктивистских шедевров, как, например, Водонапорная башня завода «Красный гвоздильщик» Якова Чернихова, понятна преимущественно архитекторам и искусствоведам. Для начала, считают специалисты, неплохо бы составить полный их каталог.

О проблемах сохранения и использования трикотажной фабрики «Красное знамя», на территории которой компания «Балтийская коммерция» строит жилой комплекс бизнес-класса «Мендельсон», рассказала доктор архитектуры, член президиума ВООПИИК Маргарита Штиглиц. Она напомнила, что фабрика в Луккенвальде (Германия), по мотивам которой Эрик Мендельсон спроектировал комплекс «Красное знамя», восстановлена и отреставрирована.

Некоторые девелоперы действительно распробовали петербургский пром-арт. Такие «изюминки» хорошо помогают продавать жилье бизнес- и премиум-класса. К тому же многие полу-



разрушенные заводы и фабрики позволяют строить дома с видом на воду. Но это отнюдь не всегда означает, что о выявленных объектах культурного наследия действительно заботятся.

Оптимальным считается преобразование памятников конструктивизма в арт-кластеры, галереи или учебные корпуса. Один из примеров — приспособление ткацкого цеха Николаевской мануфактуры акционерного общества «Воронин, Лютш и Чешер» под учебный корпус Высшей школы экономики, состоявшееся под присмотром Комитета по охране памятников Петербурга. Правда, мануфактура несколько старше конструктивистских сооружений: она построена в 1890-х.

В числе основных задач конференции участники назвали актуализацию наследия XX века и «реабилитацию» забытой советской архитектуры. Правда, пока выходит, что «реабилитировать» ее надо в глазах своих же соотечественников. На Западе ценность советского авангарда и сегодня отлично понимают.

Некоторые заявления звучали весьма радикально. Например, председатель петербургского Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев, отметив, что многие российские архитекторы забыли об отечественном архитектурном наследии, призвал молодежь ориентироваться на образцы советского модернизма, а не на проекты из зарубежных архитектурных журналов. Почему интерес к традиции должен исключать свободный обмен идеями, главный архитектор Петербурга не пояснил.

Но заметил, что районы типовой советской застройки в городе выглядят более благополучными по сравнению с современными жилыми проектами. Жители Купчино могли бы с этим поспорить (юмор поймут только петербуржцы).

Но во всяком случае организаторам: Союзу архитекторов Санкт-Петербурга, Союзу архитекторов России и Международному союзу архитекторов (UIA), и ОАО «ЛенНИИпроект» — удалось привлечь внимание властей к проблеме наследия XX века. Конференцию поддержали профильные комитеты правительства Петербурга, а на открытии выступил губернатор Георгий Полтавченко.

Кроме российских и зарубежных архитекторов в дискуссии участвовали реставраторы, историки и культурологи, представители бизнеса. Помимо чисто петербургских проблем в Инженерном замке обсуждались реставрация «Детского мира» в Москве, сохранение ценной советской застройки в Коломне, подходы к реставрации памятников авангарда в Британии, Германии, Турции, Малайзии, Франции, Швеции, США.

Кстати, конференция сопровождалась тематической выставкой «От авангарда до модернизма». Экспозицию разместили под открытым небом, в Михайловском саду. Эскизы и фотографии шедевров ленинградской архитектуры разделили на три эпохи: 1917–1935, 1936–1955 и 1956–1991 годы. Музыкальное сопровождение обеспечил молодежный оркестр «Таврический» с концертом «От авангарда до наших дней».

конкурсы

NEW

В этой рубрике мы кратко рассказываем о конкурсах, которые проводит или поддерживает Российская гильдия управляющих и девелоперов. На этот раз речь пойдет о специальных призах для победителей Green Awards и о новом конкурсе «BIM-технологии 2016». Более подробную информацию можно получить на сайте Гильдии www.rgud.ru.

Green Awards



Победители всероссийского конкурса по экологичности, энергоэффективности, проводимого РГУД, получают возможность пройти сертификацию по системе повышения энергоэффективности объектов недвижимости GREEN ZOOM.

Такой приз достанется победителям в номинациях «Жилищное строительство: многоэтажные здания», «Бизнес-центры: направление: Москва + Санкт-Петербург» и «Многофункциональные центры». Эксперты проведут энергомоделирование, чтобы оценить эксплуатационные затраты здания в существующем и проектом виде, и подготовят собственникам рекомендации, которые позволят повысить уровень энергоэффективности зданий. По итогам работы объектам присвоят сертификат GREEN ZOOM.

Участников в этом году сравнительно немного, однако среди них есть ведущие российские девелоперы, говорят организаторы. Так, в номинации «Торговые центры» компания SRV выдвинула ТРК «Охта Молл». Это единственный масштабный торговый комплекс из тех, что появятся в Петербурге в 2016–2017 годах.

ЖК «Зеленоградский» от ГК «Сибпромстрой» поборется за победу в номинации «Жилищное строительство: многоэтажные комплексы». Это проект эконом-класса в Солнечногорском районе Московской области, названный Министерством энергетики РФ лучшим энергоэффективным проектом в России.

Компания RADIUS GROUP представила на конкурс индустриальный парк класса А+ «Южные врата» (здание 2CDE). Это единственный в мире склад, сертифицированный одновременно по двум экостандартам — BREEAM и LEED.



Индустриальный парк «Южные врата».

В конкурсе также участвуют АО «Партнер-Строй» с проектами ЖК «Апрель» и ЖК «Биография», Архитектурная мастерская Цыцина, компания «КамаСтройИнвест», KASKAD Family (ЖК KASKAD Park), ГК «Актив», «РосСтройИнвест» (административно-поликлинический корпус больницы им. Боткина), «А Плюс Девелопмент» и другие.

BIM-технологии 2016



ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС BIM-ТЕХНОЛОГИИ 2016

Российская гильдия управляющих и девелоперов поддерживает I Всероссийский открытый конкурс «BIM-технологии 2016», на котором выявляют лучшие примеры применения информационных технологий в области промышленного и гражданского строительства. Инициатор конкурса — издательский дом «Строительный Эксперт». Он проходит при поддержке Минстроя России, правительства Московской области, Союза московских архитекторов, «Деловой России» и пр.

Основных номинаций четыре: технологии информационного моделирования в проектировании, строительстве объектов недвижимости, управлении инвестиционно-строительными проектами и на стадии эксплуатации. Специальные номинации: студенческие работы, информационное моделирование при работе с памятниками истории и архитектуры, лучшая программная разработка в области информационного моделирования. Специальный приз — «Самая яркая BIM-идея года».

Участвовать в конкурсе могут проектные, девелоперские и строительные организации, специалисты всех уровней и направлений, студенты вузов. Заявки можно подать до 15 декабря.

URBAN WEEK
Вдохновленные городом
14.11
20.11
#URBANWEEK
#ВДОХНОВЛЕННЫЕГОРОДОМ
#URBANWEEK2016
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
WWW.URBAN-WEEK.COM +7 (812) 640-60-70

Управляющая компания «РК Девелопмент-Идея» займется комплексным обслуживанием инженерных систем и оборудования, а также санитарно-техническим содержанием газонаполнительной станции в Казани. Она выиграла соответствующий конкурс.

что: ООО «Управляющая компания «РК Девелопмент-Идея» (ООО «УК «РКДИ»), число сотрудников — 120 человек, директор — Алексей Тушаев (на фото), web: www.rkdi.ru

где: Казань.

когда: Компания работает на рынке с 2007 года.

зачем: Управляющая компания «РК Девелопмент-Идея» предоставляет услуги в области комплексной технической эксплуатации недвижимости по международным стандартам. Начав с обслуживания 28 000 кв.м, она постепенно расширила портфель контрактов более чем до 130 000 кв.м коммерческой недвижимости. В портфеле ООО «УК «РКДИ» есть бизнес-центры и офисные комплексы, складская и индустриальная недвижимость. Компания ведет техническое обслуживание таких объектов, как технопарк «Идея», технополис «Химград», Центр информационных технологий и Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан.



в чем «фишка»? «РК Девелопмент-Идея» предлагает клиентам отдать на аутсорсинг весь комплекс задач, связанных с содержанием и технической эксплуатацией объектов недвижимости. В качестве подрядчика обеспечивает обслуживание и текущий ремонт инженерных систем, охрану, клининг и все деловые контакты с поставщиками коммунальных ресурсов и городскими службами.



Технопарк «Идея».

Независимая девелоперская компания Bonava создана на базе бизнес-подразделения «Жилищное строительство» концерна NCC.

что: Компания Bonava, число сотрудников — 1400, генеральный директор в России и Финляндии — Юусо Хиетанен (на фото), web: www.bonava.ru

где: Петербург и Ленинградская область.

когда: Как независимая компания Bonava начала свою историю 12 апреля 2016 года. Ранее она являлась частью концерна NCC и работала под брендом «NCC Жилищное строительство».

зачем: NCC — многопрофильный строительный холдинг Северной Европы. Основной бизнес — сооружение комплексных инфраструктурных и коммерческих объектов. Среди клиентов — государственные структуры и частные компании. Бизнес-подразделение «Жилищное строительство» было единственным, имевшим дело с конечным потребителем, оставаясь частью концерна. Bonava — самостоятельная компания, акции которой размещены на международной фондовой бирже NASDAQ Stockholm. Основная цель нового бренда — продвижение шведских традиций и стандартов комфортного жилья. Он одновременно запускается на восьми рынках, где присутствовало «NCC Жилищное строительство», включая Германию, Швецию, Финляндию, Данию и Россию.



в чем «фишка»? Bonava первой на российском рынке предложила планировки с объединенной кухней-гостиной, смогла согласовать и внедрить систему поквартирной рекуперации, которая обеспечивает комфортный микроклимат в квартире и энергоэффективность здания. Окружение домов подразумевает закрытые и свободные от машин дворы, разнообразные возможности для общения и активного образа жизни — от батута во дворе до хобби-клуба на крыше дома. Жилой комплекс «Шведская корона» вторым в России получил сертификат международного рейтинга экологической эффективности зданий BREEAM.



ЖК Skandi Klubb.

Компания одной из первых в России внедрила на своих объектах технологию информационного моделирования. Первым комплексом фирмы, полностью построенным с применением BIM-технологии, станет ЖК Skandi Klubb на Петроградской стороне.

Группа компаний «Век» разработала и изготовила по спецзаказу дизайнерские панорамные лифты VEK для отеля Beton Brut в городе-курорте Анапе. Кабины и шахты выполнены из каленого стекла, пол — из натурального камня.

что: ГК «Век», генеральный директор — Михаил Молочников (на фото), web: www.cntuvek.ru

где: Екатеринбург.

когда: Группа компаний «ВЕК» создана в 1989 году.

зачем: ГК «Век» основана на базе крупного оборонного объединения «Вектор». Это научно-производственный комплекс, рассчитанный на проектирование и выпуск изделий в области радиоэлектроники и машиностроения. Сегодня он создает лифтовое оборудование для всех типов зданий — от жилых до специальных. Выполняет поставки в 20 городов РФ, а также в Казахстан и Киргизию. Компания обладает собственным конструкторским бюро, службой технической поддержки, выставочным залом и производственной площадкой, на которой выпускают до 800 лифтов в год. К 2017 году мощности еще увеличатся, и она сможет делать порядка 1500 лифтов ежегодно.



в чем «фишка»? Лифт сегодня становится украшением офисных и торговых центров, жилых комплексов премиум-класса и т.п. В ГК «Век» работает группа архитекторов и специалистов в области промышленного и интерьерного дизайна. Поэтому наряду с типовыми и экономичными решениями компания предлагает лифты с кабинами, отделанными нержавеющей сталью, МДФ, натуральным деревом, кожей, с дизайнерским освещением, встроенными в панель жидкокристаллическими мониторами. До недавнего времени эти изыски можно было встретить только у зарубежных производителей.

Компания также выпускает лифты, которые не требуют машинного помещения, что экономит пространство внутри зданий, и лифты с опцией «автоматический эвакуатор».

Завод ГК «Век» в Екатеринбурге.

ГК «Отелит Development» стала партнером VI ежегодного регионального форума «CESA. Коммерческая недвижимость». Она представила интернет-ресурс, позволяющий собственнику торговых помещений самому искать арендаторов.

что: Группа компаний «Отелит Development», директор — Евгений Бурденюк (на фото), web: www.otelit.ru

где: Новосибирск.

когда: ГК «Отелит Development» основана в 2004 году.

зачем: «Отелит Development» специализируется на работе с торговой недвижимостью от стадии, когда формируется идея, привлекаются инвесторы и разрабатываются концепции, до проектирования, строительства и управления объектом после ввода в эксплуатацию. Компания также занимается брокериджем и продвижением. Основное направление — сдача в аренду собственных торговых площадей. ГК реализовала порядка 120 проектов малого и среднего масштаба общей площадью более 100 000 кв.м. На разных стадиях находятся еще примерно 20 объектов площадью от 1 000 до 5 000 кв.м в трех городах-миллионниках и 10 торговых объектов в разных районах Новосибирска. Компания также активно осваивает интернет-пространство. Ее новый проект — это бесплатная доска объявлений от собственников и арендаторов, с помощью которой можно сдать или взять в аренду объект любого формата: от терминала оплаты до места в торговом молле.



в чем «фишка»? В собственности или управлении компании находятся места в подземных переходах, киоски, отдельно стоящие магазины, пристройки, прикассовые зоны, административные здания и внутриквартальные торговые центры. Это позволяет «Отелит Development» работать с арендаторами самого разного уровня — от малого бизнеса до крупных федеральных операторов. Сегодня компания сдает торговые площади примерно 300 арендаторам, в ее портфеле — 600 действующих договоров.



Торговый комплекс на улице Бориса Богаткова.

prime location

Халмурат КАСИМОВ

Покупатели займутся измерениями

В Петроградском районе Петербурга на продажу выставлен имущественный комплекс, на месте которого можно построить около 50 000 кв.м элитного жилья.

УЧАСТОК размером более 1,37 га находится на Чкаловском пр., 50. Он занимает небольшой квартал между улицей Всеволода Вишневского, Чкаловским и Левашовским проспектами. К нему примыкает зеленый скверик. Здесь расположен имущественный комплекс завода «Измеритель» — несколько административно-производственных зданий общей площадью более 20 000 кв.м. Предприятие работает, но в течение года должно перебраться на новую площадку в Рыбацком. Освобождающийся актив продает Российский аукционный дом (РАД). Территория относится к зоне ТД1-1_1, здесь можно возводить общественно-деловые объекты и жилье. Разрешенная высота зданий на первой линии — 28 метров, в глубине участка — 33. Среди построек нет объектов культурного наследия. Все здания в границах территории (кроме литеры Б) возведены после 1917 года и согласно регламенту (зона ЗРЗ 2-1) могут быть снесены. Корпус Б общей площадью 1550 кв.м можно приспособить под современное использование.

Существующие постройки подключены ко всем инженерным сетям.

По данным РАД, на этом пятне можно разместить элитный жилой комплекс общей площадью около 60 000 кв.м с многофункцио-



Фото Ильи Выдревича

Площадка завода «Измеритель» продается под редевелопмент.

нальными общественно-деловыми объектами.

Начальная стоимость лота — 650 млн рублей, размер задатка — 20 млн. Аукцион назначен на 12 сентября и пройдет в Петербурге, в переулке Гривцова. Заявки принимаются по 8 сентября включительно.

Местоположение весьма привлекательное. Обжитой район с развитой инфраструктурой; практически напротив — известная гимназия № 56, куда привозят своих чад питерские парламентарии и чиновники; до станции метро «Петроградская» — пять минут ходьбы,

до «Чкаловской» — 10; в пешей доступности — Каменный и Крестовский острова. Новостроек в радиусе одного-двух километров нет. Возможно, в ближайшее время начнется строительство жилых домов на месте так и не состоявшейся гостиницы «Северная корона» на набережной реки Карповки. В перспективе жилье или апартаменты могут появиться на месте нынешнего ЛДМ. Построенные за последние несколько лет жилые комплексы бизнес-класса («Люмьер», «На Гребешковой», «Аристократ», «Офицерский», «Классика» и др.) уже

практически распроданы. Определенную конкуренцию новому ЖК может составить лишь проект «Марко Поло» на Большой Зелениной улице, который, правда еще не начали строить. Хотя на другой стороне Каменноостровского проспекта выбор квартир в дорогих новостройках довольно обширный.

По мнению Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank Saint-Petersburg, на этом участке можно возвести жилой комплекс бизнес-класса совокупной жилой площадью около 18 000 кв.м (с учетом ограничений зоны охраны). «Локация перспективная и востребованная покупателями. Стоимость квадратного метра может варьироваться от 150 000 до 190 000 руб.», — полагает г-н Пашков.

ДОСЬЕ

Завод «Измеритель» основан в 1928 году, предприятие выпускало радиодетали и радиоаппаратуру. Сегодня это ведущий российский производитель приборов контроля герметичности — течеискателей. Завод выпускает турбомолекулярные насосы, вакуумные камеры, медицинскую технику. Он сотрудничает с предприятиями ракетно-космической, авиационной, химической, металлургической, радиоэлектронной промышленности, атомной энергетики и пр.

контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

Продавцы долгов назначены

Российский аукционный дом вошел в список продавцов, выбранных для реализации активов обанкротившегося СУ-155. Вырученные на торгах средства пойдут на достройку объектов компании и выплату ее долгов.

«РАД займется реализацией и непрофильных активов группы компаний, и имущества, которое будет продаваться в рамках процедуры банкротства», — рассказывает начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Ольга Желудкова. Для завершения домов СУ-155, по последним подсчетам, необходимо 41 млрд рублей (изначально речь шла о 39 млрд). Эти средства предполагается собрать за счет продажи еще нереализованных квартир в проблемных новостройках и активов должника.

Напомним, что дольщиками и пайщиками группы СУ-155 яв-

ляются минимум 30 000 человек. По всей стране расположены 155 недостроенных объектов компании общей площадью 2,2 млн кв.м, из которых 147 — жилые дома площадью 2,1 млн кв.м. Сроки завершения объектов разные, в основном их планируют достроить за два года. В первую очередь речь идет о 63 домах высокой степени готовности в 11 регионах. Суммарно в них было продано 16 190 квартир. Первые проблемные объекты компании в Твери, Калининграде и Калужской области уже сданы в эксплуатацию.

Работы на стройплощадках финансирует банк «Российский капи-



тал» (дочерняя структура Агентства по страхованию вкладов), назначенный санатором в декабре прошлого года. В 2016-м, по предварительным расчетам, он потратит на 56 объектов компании-банкрота 12 млрд рублей. «Российский капитал» этим летом объявил конкурс, чтобы выбрать продавцов для активов группы компаний за-

стройщика. Победителями отбора стали четыре компании. Список объектов, которые будут реализованы, как и предварительные даты торгов, пока не разглашают. Изначально банк рассчитывал получить от продажи промышленных активов СУ-155 около 15 млрд рублей, еще около 24 млрд — от реализации квартир.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Телогрейки — на осень

На этой неделе Минобороны проведет аукцион по списанному армии обмундированию и технике. Необычные торги состоятся во время форума-выставки «Армия-2016» в подмосковной Кубинке.

«В каталоге содержится движимое имущество, не имеющее перспектив применения в российской армии. Перечень составлен с учетом пожеланий потенциальных покупателей (частных лиц, организаций малого и среднего бизнеса), заинтересованных в приобретении недорогой и простой в эксплуатации техники», — говорят в Минобороны.

Все лоты можно условно разделить на две категории. Первая — списанная техника, в основном грузовой транспорт, военные ЗИЛы и ГАЗы, а также легковые автомобили. Но есть и тракторы, дорожная техника, которые могут быть интересны, к примеру, строителям или тем, кто занимается сельским хозяйством. Состояние машин — разное. Наряду с подержанными встречаются и те, что эксплуатировались совсем мало.

К примеру, на аукцион выставлено более двухсот кунгов, которые в армии использовались для размещения личного состава в полевых условиях. Расположены они в Краснодарском крае и Ростовской области. Армейские грузовики ЗИЛ-131 продают от 16 000 до 50 000 рублей (в зависимости от состояния). Санитарную «Волгу» можно купить от 19 000 руб. (машина в лучшем состоянии оценена в 54 000 рублей).

Вторая категория лотов — различные предметы армейского быта: полевые кухни, термосы, посуда и списанное обмундирование. Обмундирование, по большей части, не было в употреблении. Это тысячи пар солдатских сапог и ботинок, кожаные перчатки, бежевые женские пилотки, ватники и т.п., а также метры шинельного сукна, костюмных и подкладочных тканей. Телогрейки стоят от 190 рублей, шаровары можно купить за 90 руб. Правда, продают их не поштучно, а оптом. Так, в один лот входит 150 телогреек. Стартовая цена — 29 000 рублей, шаг аукциона — 100 рублей. Все эти вещи соответствуют советскому ГОСТу и имеют штампы военной приемки.

В РАД уверены, что покупатели высоко оценят практичность и износоустойчивость армейской формы по достоинству. «На такие вещи всегда будет спрос. Особенно в условиях России с ее экстремальным климатом и холодными зимами», — говорит продавец.

В общей сложности в списке сто лотов. Торговые сессии по ним пройдут 6, 7, 8 и 10 сентября.

хроника

Заводские РАДости

Арбитражный суд Курганской области отменил процедуру банкротства ОАО «Варгашинский завод противопожарного и специального оборудования». Произошло это по ходатайству нового собственника предприятия — уральского бизнесмена Владимира Воронянского, который погасил кредиторскую задолженность завода.

Г-н Воронянский приобрел 100% акций Варгашинского завода в июне на торгах Российского аукционного дома за 96,2 млн рублей. Завод выпускает автомобили специального назначения. РАД выставил его акции на торги четыре раза, три предыдущих аукциона были признаны несостоявшимися.

По подсчетам специалистов, новому владельцу на погашение долгов, пополнение оборотных средств, расширение линейки продукции и запуск завода, остановленного в начале года, требуется около 500 млн рублей. Своей приоритетной задачей он называет возврат предприятию статуса градообразующего. Варгаши включены в перечень моногородов, и соответственно, могут рассчитывать на поддержку государства.

Виг с гарантией



Участок обанкротившейся компании «Мозель» на ул. Крыленко, 1а, лит. М (Петербург) выставлен на реализацию посредством публичного предложения.

Если в первый день торговой сессии (13 сентября) надел можно будет приобрести за 450 млн рублей, то к ее завершению (к концу октября — началу ноября) цена опустится до 250 млн. Победителем станет тот, кто предложит максимальную сумму. Торги проводит Российский аукционный дом по поручению арбитражного управляющего, ведущего дело собственника.

Площадь участка — 12 892 кв.м. На нем расположены несколько жилых зданий, которые можно снести. Пятно предназначено для строительства жилого дома с ориентировочной площадью квартир около 23 000 кв.м. Объект числится по улице Крыленко, однако по факту участок расположен на первой линии Октябрьской набережной, между Невой и строящимся ЖК «Светлый мир «О'Юность...»» компании «Севен Санс Девелопмент».

В РАД главным достоинством участка называют выход к Неве. Квартиры в новостройке будут видовыми, возвести еще что-нибудь перед этим зданием нельзя. В общем, дольщикам не грозит участь покупателей жилья в ЖК «Светлый мир «О'Юность...»». Им предлагали видовые квартиры, не предупредив о возможной застройке пустующего пятна.

Инвесторам пора размяться

Российский аукционный дом проведет 5 октября торги за здание теннисной школы на пр. Достоевского, 26 во Всеволожске (Ленинградская область).

Площадь капитальной постройки составляет 6100 кв.м, участка под ней (оформлен в аренду) — 2,5 га. На территории спортшколы расположены семь грунтовых летних кортов, четыре крытых стационарных корта, тренажерный зал, раздевалки, кафе, парковка. Комплекс построен десять лет назад и рассчитан на обучение 120 детей.

Недвижимость принадлежит ООО «Всеволожская детская теннисная академия» (ВДТА). По договору с собственником объект и продается. Академия — обладатель множества наград, в числе которых «Лучшая теннисная база России», «Лучшая спортивная база при проведении международных и всероссийских соревнований по теннису».

В РАД подчеркивают, что ищут не покупателя на имущественный комплекс, а инвестора для развития знаменитой академии. «Не исключено, что ВДТА останется в комплексе в качестве арендатора», — говорит Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД. — Учитывая высокий уровень спортшколы и тот факт, что она расположена в рекреационной зоне, которая подразумевает использование участков под объекты культуры и спорта, мы ищем инвестора среди профильных компаний».

Стартовая цена лота — 200 млн рублей.

контакты и контракты

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Лекарство от дефолта

Российский аукционный дом будет продавать непрофильное имущество Внешэкономбанка. Компания получила контракт по итогам конкурса и уже взяла в работу первые объекты в Москве.

В ФЕВРАЛЕ новым председателем Внешэкономбанка (ВЭБ), принадлежащего государству, стал Сергей Горьков. Для банка это было не самое удачное время. Еще в конце прошлого года представители госкорпорации заявили о долговых проблемах и необходимой докапитализации, которая позволила бы избежать дефолта. Требуемую поддержку бывшее руководство оценивало в сумму до 1,2 трлн рублей.

Летом новый глава представил стратегию оздоровления, которая среди прочего включает избавление от плохих и непрофильных активов. Работу с ними банк решил отдать на аутсорсинг. По итогам конкурса трехлетний договор будет заключен с Российским аукционным домом (РАД). Полный список объектов, подлежащих реализации, еще не готов, но банк уже пе-

редал РАД первые активы. Начать решили с недвижимости в Москве. Дата торгов еще не назначена, но предпродажная подготовка уже идет.

Первый лот — бывший доходный дом в Большом Каретном пер., 4, стр. 4, построенный по проекту архитектора Владимира Власова в начале XX века. Он расположен в 300 метрах от Садового кольца. Двухэтажное здание с цокольным этажом и мансардой предлагают под представительство или апартаменты. Его площадь — чуть менее 1000 кв.м. Здание оформлено в собственность, участок под ним (2064 кв.м) находится в аренде на 49 лет. Стартовая цена к аукциону составит не менее 400 млн рублей.

Второй объект — помещение на 1-й линии Серпуховского Вала площадью 1335,5

кв.м, расположенное в цоколе и на первом этаже дома № 8. Это Южный административный округ столицы, Даниловский район. В полукилометре находится метро «Тульская», в ста метрах — остановка общественного транспорта. Прежде во встройке располагалось отделение банка, сейчас она пустует. Продавать ее будут не дешевле 150 млн рублей.

«Оба лота — высоколиквидные. Первый — из-за расположения, второй — благодаря формату. Стрит-ритейл с хорошей локацией сегодня крайне востребован», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков. Торги планируется объявить в ближайшее время, чтобы провести их до конца года.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Удмуртия на связи

Санаторий «Связист» в Ижевске выставлен на продажу. Комплекс расположен на 7-м километре Якшур-Бодьинского тракта, в черте города.

САНАТОРИЙ-профилакторий — действующий. Его имущественный комплекс состоит из девяти объектов недвижимости. Это два спальных корпуса с номерами «стандарт», «люкс» и «суперлюкс», бассейн, холл, инженерные постройки и пр. В ресторане, расположенном в отдельном здании, имеются банкетный зал на 70 мест и VIP-зал на 12 человек, каминный и танцевальный залы. Конференц-зал, кинозал и комна-

ты для переговоров сдают под корпоративные мероприятия, семинары, конференции, тренинги и т.п. Почти все объекты построены в 2000 году, к ним подведены водопровод, канализация, отопление, электроснабжение. Есть зона Wi-Fi.

Общая площадь зданий — 5426 кв.м. Участок под ними размером чуть более 2 га оформлен в долгосрочную аренду до 2046 года.

Никаких обременений у комплекса нет. Санаторий работает круглый год. Летом здесь играют в волейбол, баскетбол, большой теннис, бадминтон, футбол, зимой работают каток и лыжная трасса. Имеется детская спортивная площадка и фитнес-центр с бассейном. Разработана отдельная программа отдыха «Мать и дитя». Актуальный тариф — от 2200 рублей в сутки (за обычный двухместный номер).

Начальная цена лота — 110 млн рублей. Дата торгов еще не определена. Сделку готовит Российский аукционный дом. Комплекс принадлежит компании «Ростелеком» и реализуется по ее поручению.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Шопинг на волне

Российский аукционный дом организует торги по продаже французской моторной яхты Beneteau Antares 42, пришвартованной в Сочи. Стартовая цена — 17 306 000 рублей.

ЯХТЫ такого типа выпускают на крупнейшей и одной из старейших яхтенных верфей в мире — Beneteau. Ее длина — 13,5 м (длина корпуса — 12,82 м), ширина — 4,04 м. Высота борта — 2,3 м. Вместимость — 29,4 тонны, грузоподъемность — 1300 кг. В ней две каюты, обе оборудованы санузлами (в главной есть и душевая кабина). Максимальная вместимость — 12 человек, имеется пять спальных мест. Скорость Antares 42 — почти 29 узлов.

«Каждая круизная яхта модельного ряда Beneteau Antares на любой марине выделяется изысканным классическим дизайном. Технические особенности этих яхт скрыты ниже ватерлинии: все они оснащены приводами с прямыми валами. Такая пропульсивная установка отличается надежностью и высокой эффективностью, поэтому и используется на подавляющем большинстве суперяхт», — говорят в компании Boatmarket. Флайбридная яхта Beneteau Antares 42 является флагманом линейки Antares и самой роскошной ее моделью, говорят консультанты. (Кстати, Антарес — ярчайшая звезда в созвездии Скорпиона.)



Флайбридная яхта Beneteau Antares 42 является флагманом линейки Antares и самой роскошной ее моделью.

Яхта принадлежит ПАО «ФСК ЕЭС» и продается по его поручению. Покупатель получит ее вместе со всем оборудованием и техникой. Состояние лодки — отличное, всего 204 м/часов наработки. Но-

вые яхты, например выпущенные в 2015 году, сейчас стоят примерно на 2,5 млн рублей дороже, говорит продавец. Торги пройдут 22 сентября на электронной площадке Российского аукционного дома.

prime location

Статусное соседство

ПАО «Сбербанк» выставило на торги 17 помещений в разных районах Москвы. Главный лот — застройка в жилом комплексе на Рочдельской улице, известном в народе как «Белый дом».

ПЛОЩАДЬ помещений варьируется от 93,1 до 830 кв.м. Начальная цена — от 9,9 млн до 694,6 млн рублей. Аукционы назначены на 14 сентября и 19 октября. Все реализуемые объекты расположены на первых этажах жилых зданий, на первой линии магистралей. Они отличаются хорошей транспортной и пешеходной доступностью и подходят для размещения предприятий стрит-ритейла, говорят в Российском аукционном доме, который реализует объекты по поручению Сбербанка.

В списке лотов к октябрьским торгам есть помещение размером 330 кв.м по адресу: ул. Рочдельская, 12, стр.1. Это элитный жилой комплекс, так называемый Белый дом, построенный в самом цен-

Евгения ИВАНОВА



тре Москвы в 2007 году. В разное время здесь проживали Сергей Собянин, Борис Грызлов, Николай Патрушев, Михаил Фрадков, Герман Греф, Дмитрий Козак, Сергей Иванов и другие высокопоставленные чиновники (некоторые обитают тут и до сих пор). До здания Правительства РФ — 200 метров. В шаговой доступности — Новый Арбат и набережная реки Москвы.

Помещение технически разделено на две части — подвал (115,3 кв.м) и первый этаж (114 кв.м), которые продают единым лотом. Есть два отдельных вхо-

да. Начальная цена — 53,8 млн рублей, или около 163 000 рублей за «квадрат». По данным риэлторов, квартиру на седьмом этаже размером 150 кв.м в этом доме сейчас можно купить примерно по 630 000 руб./кв.м. Другую (площадью 204 «квадрата») предлагают за 162,5 млн рублей (почти по 800 000 руб./кв.м).

По мнению продавца, особого внимания также заслуживает помещение площадью 171 кв.м недалеко от станции метро «Новослободская» по адресу: Долгоруковская ул., 2. Его начальная цена — 79,1 млн рублей.

анонс

Юлия МИХЕЕВА

Магазины для новоселов

На 5 октября назначен аукцион за участок под торговый центр на бывшей территории артиллерийского завода в Калининском районе (Петербург). Продавец — Российский аукционный дом.

ПЛОЩАДКУ размером 1,8 га реализуют вместе с пятью постройками общей площадью 3700 кв.м, предназначенными под снос. Начальная цена лота — 84,2 млн рублей. Недвижимость принадлежит ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод», входящему в военный холдинг «Гарнизон». Территория относится к землям населенных пунктов, здесь можно возвести торговый объект площадью 8500 кв.м.

Участок находится на первой линии Кушелевской дороги, в ста метрах от пересечения с проспектом Маршала Блюхера, и окружен новостройками. Некоторые дома уже заселены, во встроженных помещениях есть магазины, но отдельного тор-

гового центра пока нет: вдоль проспекта преимущественно расположены промышленные постройки и автосервисы. Ближайший торговый комплекс — «Европолис», относящийся к суперрегиональному формату. А вот объектов районного уровня, где мог бы открыться, например, крупный сетевой гипермаркет, в окрестностях не наблюдается.

Между тем потребительский спрос гарантирован. Рядом возвышаются четыре готовых корпуса ЖК «Калина-Парк» от «Группы ЛСР» (строятся еще две очереди). Также введены в эксплуатацию комплексы «Утренняя звезда», «Иван-да-Марья» и две первые очереди ЖК «Кантемировский». Еще один жилой про-

ект — ЖК Спектра. Неподалеку, с другой стороны проспекта, застройщики возводят несколько жилых комплексов: «Медалист», «Ландыши», «Город мастеров», «Пифагор» и «Флагман».

Напомним, что первые участки из состава бывших земель завода Российский аукционный дом продал на торгах в декабре 2015 года. Тогда ГК «КВС» за 512 млн рублей приобрела под жилую застройку 10,4 га рядом с выставленным на этот раз лотом. А в начале июня 2016-го компания «РосСтройИнвест» за 470 млн рублей выкупила соседний лот — примерно 7,3 га. По проекту планировки оба застройщика могут возвести там суммарно около 100 000 кв.м жилья.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Алмаз от банкрота

Торговый комплекс «Диамант на Комсомольской» в центре Волгограда выставлен на электронные торги за долги собственника.

ШЕСТИЭТАЖНЫЙ комплекс на Комсомольской ул., 3 построен на месте бывших торговых рядов в 2008 году. Общая площадь объекта — около 18 500 кв.м, арендопригодная — 15 000 кв.м. Застройщик — ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд». Фирма входит в местную компанию «Диамант девелопмент групп», которая сейчас переживает не лучшие времена. Деньги от продажи пойдут на погашение долгов застройщика, признанного банкротом в 2013-м.

Комплекс находится в самом центре города. Расположение — основное преимущество объекта. С точки зрения на-

полнения он далеко не идеален: все пространство занимают магазины, среди которых нет ни одного федерального или тем более международного брэнда. Прежде здесь работал ночной клуб, но он закрылся. Сейчас развлекательной составляющей вроде кинотеатра, фуд-корта и т.п. нет. В Российском аукционном доме (оператор торговой площадки lot-online.ru, на которой выставлен лот) уверены, что профессиональная реконцепция сможет вывести комплекс на новый уровень и обеспечить собственнику хорошую доходность.

По данным портала Domofond, Волгоград — один из немногих городов-

миллионников, в котором по итогам первых пяти месяцев 2016-го стоимость коммерческой недвижимости выросла. Так, средняя цена продажи торговых объектов, если сравнивать с концом прошлого года, увеличилась на 4%, до 52 798 руб./кв.м. Ставки аренды, правда, снизились на 3%, опустившись до 10 280 рублей за метр в год.

Обеспеченность волгоградцев качественными торговыми площадями по сравнению с другими городами довольно низкая, что свидетельствует о потенциале рынка, говорят в РАД. По данным компании «Магазин магазинов», Волгоград с его 278 кв.м торговых площадей на 1000 жителей занимает седьмую строчку соответствующего рейтинга из тринадцати.

Стартовая цена ТК «Диамант на Комсомольской» — 826 608 800 рублей. Аукцион назначен на 6 октября.

хроника

Улетное предложение

Российский аукционный дом готовит к продаже имущественный комплекс в подмосковном Домодедове. Он состоит из двух участков общей площадью около 4000 кв.м и двухэтажного недостроенного административного здания.

Недвижимость находится в микрорайоне Востряково, на Вокзальной ул., 1А, рядом с жилым кварталом, в 5 км от аэропорта Домодедово. Каширское шоссе и трасса М-4 «Дон» — в 1,5 км, трасса А-107 Московское малое кольцо — в 7 км. Железнодорожная станция Взлетная расположена на расстоянии около 300 м. Возможное использование объекта — гостиница, офисы или клиника, говорят в РАД.

Торги назначены на 30 сентября. Стартовая цена — 32 млн рублей. Возможна доаукционная продажа, сообщает продавец.

Тюмени готовят себют

В заречной части Тюмени на продажу выставлены два смежных участка общей площадью около 23 500 кв.м.

Российский аукционный дом (продавец) предлагает их под строительство комплекса апартаментов площадью до 40 000 кв.м. Формат апартаментов еще не распространен в Тюменской области, говорят в РАД, и первые объекты будут гарантированно успешными.

Проект уже готов, рабочая документация входит в пакет документов к торгам.

Площадка находится в 10 минутах езды от исторического центра Тюмени. В непосредственной близости — торговоразвлекательный центр «Панам», через дорогу — торговый центр «Мангазея», автосалон «Фольксваген», автосервисы, несколько специализированных магазинов.

Начальная цена лота — 136,2 млн рублей.

Коммерсанты в Сети

В октябре Российский аукционный дом и НП «Профессионалы электронного рынка» проведут в московском офисе РАД «круглый стол» на тему «Рынок недвижимости в эпоху электронной коммерции». Применение инновационных технологий сегодня затрагивает все сферы рынка недвижимости (контракты, аукционы, инструменты управления госимуществом и залоговым имуществом, оформление сделок и привлечение инвесторов), говорят организаторы, что делает предстоящую дискуссию крайне актуальной.

Темы для обсуждения: новая модель риэлторского бизнеса, перспективы взаимодействия агрегаторов и рынка залогового имущества на примере проекта «Все залого», взгляд инвесторов на потребности рынка в инновациях, новые сервисы для управления активами. На мероприятие приглашены финансисты, профессиональные продавцы недвижимости, разработчики агрегаторов, девелоперы, инвесторы. В числе спикеров — управляющий партнер Colliers International Николай Казанский, директор федеральной риэлторской компании «Этажи» Ильдар Хусаинов, старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский, президент NAI Besar Александр Шаралов, генеральный директор и член совета директоров Cushman & Wakefield Сергей Рябкобылко, директор НП «Профессионалы электронного рынка» Константин Раев и генеральный директор РАД Андрей Степаненко, представители Яндекс.Недвижимость, Cian.ru, Altair Capital, ПАО «Сбербанк», АО «Газпромбанк», СБРБ и другие.

Москвичи ценят Сбербанк

Российский аукционный дом в августе реализовал восемь помещений Сбербанка в Москве на общую сумму 339 млн рублей. Так, помещение на Серпуховском Валу площадью 127,5 кв.м продано с превышением начальной цены в два раза. На участие в торгах по нему поступила 21 заявка.

Цена сделки — 55,59 млн рублей, что на 30,3 млн выше начальной стоимости (25,29 млн). Встройка площадью 94,7 кв.м на ул. Петровка, 17, стр. 1 продана почти вдвое дороже стартовой цены. Восемь участников аукциона сделали 600 шагов на повышение, увеличив стоимость лота с 72,8 млн до 140,4 млн рублей. Объект площадью 69,4 кв.м на Чонгарском бульваре ушел за 30,8 млн при стартовой цене в 16,8 млн. «Помещения Сбербанка — это всегда качественный стрит-ритейл, самый востребованный на рынке. Как правило, такие объекты находятся в хорошем состоянии и не требуют серьезных инвестиций. В них можно начинать бизнес практически сразу после покупки. Для малых предпринимателей это идеальный вариант», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков.

За последние полтора года компания продала 77 бывших офисов Сбербанка в Москве на общую сумму почти 1,7 млрд рублей. Средний коэффициент превышения цены по итогам аукционов — 2,7.

Евгения ИВАНОВА

Приватизация в один клик

Российский аукционный дом договорился с Москвой, Тюменской, Тверской областями и Чувашской Республикой о продаже их имущества на электронной площадке lot-online.ru. Объектами массовой приватизации — небольшими и относительно недорогими — гораздо эффективнее торговать в Интернете, чем в классическом аукционном зале под стук молотка, уверен продавец.

УВЛЕЧЕНИЕ электронной коммерцией проникает в сознание потребителей все глубже. Информационные системы постепенно уничтожают давно сложившиеся рынки: услуг такси (на котором теперь заправляет Uber), туристической (kayak.com, booking.com) и т.д. Не исключение и сектор недвижимости, причем в самой, казалось бы, консервативной его части — в сегменте государственного имущества. Там, где требуются максимальный профессионализм и контроль, сегодня главными действующими лицами становятся машины.

Чиновники планируют перевести на электронные торги не только федеральные активы, но и имущество казны субъектов и муниципалитетов, а впоследствии — арестованное и конфискованное имущество. Летом этого года Министерство экономики начало работу над проектом закона «О продажах», в котором будут прописаны единые правила открытых торгов. Они затронут не только проблемное имущество и приватизацию, но и реализацию казенной недвижимости, а также участков, недр, ресурсов и пр.

МЕДЛЕННЫЙ ИНТЕРНЕТ

Поправки в 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», разрешающие продавать практически все госимущество на электронных торгах, приняты еще в 2010-м. Через два года правительство утвердило порядок проведения аукционов, а в конце 2015-го отобрало шесть операторов площадок для работы в Сети. Ими стали ООО «РТС-тендер», ЗАО «Сбербанк-АСТ», АО «Единая электронная торговая площадка», АО «Электронные торговые системы», ГУП «Агентство по госзаказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям» и ОАО «Российский аукционный дом».

Перед продавцами поставили задачу обеспечить доступ к имуществу для всех заинтересованных юридических и физических лиц: бизнес-структур и простых обывателей. Главная цель — свести к минимуму затраты на участие в торгах и обеспечить доступ к ним максимальному кругу лиц, увеличив тем самым конкуренцию и доходы от приватизации.

Предполагается, что региональные объекты уже в ближайшее время будут в массовом порядке представлены в Сети. Отдельные регионы уже заключили договоры с операторами торговых площадок. Так, lot-online.ru имущество решили доверить Москва, Тюменская и Тверская области, Чувашия. Переговоры идут с администрацией Тульской области.

«Регионы, в которых приватизация поставлена на поток, сейчас изучают формат электронных торгов и в принципе готовы к экспериментам. Им понятны преимущества работы онлайн и то, сколько денег на этом можно заработать, а человеко-часов — сэкономить. Там, где трехлетние программы приватизации состоят из одного-двух объектов, запрос



Электронная приватизация наиболее эффективна при продаже типовых объектов, но дает результат и при реализации уникальных лотов. Так, несколько лет назад на площадке lot-online сменили собственника помещения исторического Гостиного Двора под Петербургом.

на наши услуги ожидаемо низок. А Москва, например, уже вовсю реализует свои объекты на электронных торгах. В столице понимают, что следует продавать в Интернете, есть и подходящий пул объектов. Некоторые регионы упрямятся, приводят несостоятельные отговорки: «Интернета нет», «Никто не знает, что такое электронная подпись». Но это неправда. Вся отчетность в РФ уже давно в обязательном порядке сдается в электронном виде с электронными подписями, и это никого не смущает, а интернет-покрытие в России больше, чем газификация. Эти отговорки — просто попытка оттянуть внедрение прозрачной схемы реализации имущества. Какие-то регионы не спешат переходить на электронный формат, потому что у них есть «карманные» операторы торгов в лице различных ГУПов и госучреждений, которым не нужна конкуренция и которые позволяют решать местечковые задачи», — говорит Елена Канцера, руководитель департамента по управлению и развитию ЭТП Российского аукционного дома.

ВОЕННЫЕ ОПЫТЫ

Пока в провинции по большей части сторонятся Интернета, Министерство обороны решило воспользоваться нормами 178-ФЗ при продаже высвобождаемого военного имущества и успело оценить все достоинства электронной коммерции. «Мы практически не задействуем свои ресурсы, чтобы проводить такие сложные, емкие процедуры, как торги. Мы не принимаем заявки, не рассматриваем их. Основная задача — контролировать ход торгов», — говорит Григорий Начинкин из Департамента имущественных отношений Министерства обороны.

В общей сложности военным удалось продать более 400 лотов, расположенных по всей стране, общей стоимостью 1,5 млрд рублей. Средний коэффициент превышения



По 178-ФЗ высвобождаемое движимое имущество военных продает Министерство обороны РФ.



КАК ПРОХОДЯТ ТОРГИ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ

Для участия в электронных торгах необходимо получить электронно-цифровую подпись в одном из удостоверяющих центров, зарегистрироваться на электронной площадке и получить доступ в «личный кабинет». Через кабинет нужно подать заявку на участие и, оплатив задаток, ввести данные об оплате в систему. Получив после этого допуск, в назначенное время участник аукциона должен зайти в карточку выбранного лота и сделать предложение о цене. Аукцион проводится в режиме реального времени. Во время торгов все участники видят ценовые предложения, сделанные конкурентами. При этом их названия и имена система не раскрывает. На подачу предложения по начальной цене лота отводится час. На каждый следующий шаг — 30 минут. Если в течение 30 минут после очередного шага новых предложений не поступило, аукцион завершается. Побеждает тот, кто предложил наибольшую цену.

итоговой цены над стартовой — 1,7. Торги для министерства проводит РАД, договор с которым заключили по итогам конкурса.

В скором времени военные планируют перевести в электронный формат аукционы по недвижимому имуществу. У АО «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»), которое ведет реализацией активов Минобороны, есть программа продажи непрофильного имущества, в которую входят 485 объектов: 47 участков (площадью более 1,5 млн кв.м) и 438 строений (по совокупности — 307 000 кв.м).

ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

Эффективнее всего электронная приватизация работает для мелких серийных объектов (типовых квартир или офисных помещений, участков под дачное строительство) или движимого имущества, говорят в РАД. В целом это не те активы, на которых государство может много заработать. На них не нужно искать крупного инвестора, как это требуется при продаже, например, градообразующих предприятий или ценных зданий, объясняет продавец.

Все инвестиционные сделки и уникальные объекты даже при продаже в Сети требуют участия профессионалов. «Электронный агрегатор, информационная система, условно говоря Avito, не может решить такую задачу. Он не анализирует объект продажи, не ищет профильных покупателей, не позиционирует актив на рынке, не занимается рекламой, не гарантирует финансовый результат», — поясняют в РАД. — Нельзя отрицать полезность и необходимость электронных сервисов в современных условиях, идеальных для выполнения стандартных задач. Но всеми сложными объектами должны заниматься специалисты, которые своими комиссиями и репутацией отвечают за появление грамотного инвестора и поступление денег в казну».

Лучшим вариантом были бы смешанные торги, считают в РАД. Участвовать в таких аукционах можно как сидя в зале, так и с любого компьютера или смартфона. Но пока в российском законодательстве такой вариант не предусмотрен.

ДОСЬЕ

Первым в стране электронную приватизацию испробовал Петербург. На интернет-аукционах, состоявшихся на площадке lot-online.ru, с октября 2011 года по декабрь 2013-го были реализованы городские активы на 1,91 млрд рублей. В большинстве своем — встроенные помещения и небольшие нежилые здания со стартовой ценой в 5–10 млн рублей. Однако прошло и несколько знаковых сделок. Так, в список лотов в 2012 году попали помещения Гостиного Двора в пригородном Пушкине. Они были проданы за 246 млн руб. Победителем стала компания «Приморский трест», прежде арендовавшая часть исторического здания.