

# ГУД NEWS

КОРПОРАТИВНОЕ ИЗДАНИЕ

С О В М Е С Т Н Ы Й П Р О Е К Т



## Урал — на высоте

Минстрой России обратил внимание на то, что в мире существует высотное строительство. Возможно, помог разворот России с Запада на Восток: силуэты китайских и корейских городов давно уже вытянулись к небу. Министерство даже решило актуализировать строительные нормы и правила, чтобы экзотические здания легче приживались на российской почве. И провело с этой целью форум высотного строительства «100+» в Екатеринбурге (стр. 5).

### дела корпоративные

#### Золото для «Президента»

Бизнес-центр «Президент» в Екатеринбурге первым на Урале прошел сертификацию по экостандарту GREEN ZOOM, разработанному Комитетом по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД. Объекту присвоен золотой сертификат (стр. 2).

### конкурс

#### Зодчие за партой

Международный конкурс на разработку архитектурной концепции образовательного комплекса «Умная школа» в Иркутске выиграл консорциум датской компании СЕВРА и российского бюро UNK project. Датчане займутся архитектурным обликом школы будущего, UNK project — технической частью проекта (стр. 3).

### подробности

#### Огороды в Сити

При башне «Исеть» в Екатеринбурге заложили Аллею уральского садоводства. Согласно плану девелопера «УТМК-Холдинг» и городской администрации аллея свяжет сад селекционера Дмитрия Казанцева с деловым центром Екатеринбург-Сити (стр. 4).

### архитектура

#### Рюрд Гитема: «Планирование города подразумевает разнообразие»

О новом урбанизме и его воплощении в России рассказал партнер архитектурной студии KCAP Рюрд Гитема на лекции, организованной РГУД и PROEstate Event в Петербурге (стр. 6).

### интервью

#### Александр Свинолобов: «Мы не стремимся взорвать рынок»

Скандинавский концерн NCC работает в России более 40 лет, однако инвестиционным жилищным строительством занялся относительно недавно. Компания применяет на местных стройках опыт финских и шведских коллег. О том, как в наших реалиях можно строить такое же жилье, как в Скандинавии, и чему стоит поучиться российскому бизнесу у иностранцев, рассказывает Александр Свинолобов, директор по развитию NCC в России (стр. 7).

### радNEWS

#### Придорожная торговля

До конца года Московская область планирует выставить на торги право аренды 250 участков общей площадью 2800 га. Около половины пятен зарезервировано для придорожной инфраструктуры (стр. 9).

### ИТОГИ

## Президент и попечители



В рамках девятого форума PROESTATE, который прошел в Москве в начале сентября, состоялся традиционный съезд Российской гильдии управляющих и девелоперов. Андрей Степаненко, возглавлявший сообщество три года, оставил должность президента. Это место занял Михаил Возиянов. В состав президиума впервые вошел региональный представитель — глава Тюменского отделения Наталья Девяткова (стр. 2).

ОРГАНИЗАТОРЫ:



ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '15

ДЕКАБРЬ 2015

ЯНВАРЬ 2016

❖ 4 Нижний Новгород

❖ 10 Самара

❖ 16 Тюмень

❖ 22 Омск

❖ 8 Екатеринбург

❖ 11 Казань

❖ Москва

❖ Санкт-Петербург

## хроника

## Партнеры на связи

Российская гильдия управляющих и девелоперов подписала соглашение о долгосрочном сотрудничестве с ООО «ИБМ Восточная Европа/Азия» (ИБМ). Стороны договорились о работе в области развития строительных стандартов и совершенствования принципов управления недвижимостью, основанных на применении современных информационных технологий. В рамках соглашения представители ИБМ и ее партнеры будут участвовать в различных мероприятиях Гильдии, а также проведут собственные встречи, на которых расскажут об актуальных практиках и наработках отрасли.

## Офисы соберут на саммит

Во время форума PROESTATE состоялась встреча Офисного комитета Гильдии. На ней торжественно вручили сертификаты бизнес-центрам, подтвердившим свой класс: БЦ класса В+ «Ферро-Плаза» (Москва), БЦ класса А Eightedged (Петербург). На следующем собрании сертификаты получат бизнес-центры класса А «Альянс» (Тюмень), Techropolis-Пулково, Pulkovo Sky и «Невская Ратуша» (все три находятся в Петербурге).

Участники обнародовали планы на год: работа над критериями сертификации, создание групп для выездной классификации, организация и проведение ежегодного саммита Офисного комитета с награждением лучших объектов. Кроме того, планируется открыть офис комитета в Москве и создать рабочую группу в Перми.

## Теория импортозамещения

В рамках деловой программы международной специализированной выставки «Импортозамещение» состоялся «круглый стол» «Ускоренное строительство новых производств — основа для развития импортозамещения в России», организованный по инициативе объединенной рабочей группы по сопровождению иностранных инвесторов при Гильдии. На нем обсуждались взаимодействие с иностранными инвесторами и опыт локализации зарубежных производств в России. Спикерами выступили вице-президент РГУД и генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко, партнер Департамента консультационных услуг КПМГ в России, руководитель Группы консультирования по управлению строительными проектами в России и СНГ Юлия Стефанишина, партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы VEGAS LEX Игорь Чумаченко, член совета директоров «Строй Девелопмента», директор по развитию бизнеса ГК «Портал Групп» и сопредседатель комитета по иностранным инвестициям и работе с инвесторами РГУД Иван Евдокимов и другие эксперты рынка.

## Зоопарки, кухня и батуты

Компания IDEM — консультант по торговой недвижимости при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов провела межрегиональную конференцию в Нижнем Новгороде, посвященную нестандартному подходу к ритейлу. В ней участвовали компании из 20 регионов, обсуждавшие основные тренды рынка, новые и уникальные форматы, а также перспективы развития. В частности, собравшимся разглядели, что такое контактные зоопарки и какой трафик они генерируют, как с помощью кулинарных клубов можно повысить привлекательность торговых центров, интересны ли батутные центры, чем полезны фреш-маркеты и почему российские дизайнеры в ближайшее время могут запускать магазины в ТРЦ. После конференции для ее участников устроили экскурсию по исторической части Нижнего Новгорода.

## Золото для «Президента»



Бизнес-центр «Президент» в Екатеринбурге первым на Урале прошел сертификацию по экостандарту GREEN ZOOM, разработанному Комитетом по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД. Объекту присвоен золотой сертификат.

«Президент» построен на территории делового квартала Екатеринбург-Сити. В 2014 году он получил «Золотой кирпич» на CRE Awards как лучший региональный бизнес-центр А-класса, а в этом победил в конкурсе Green Awards. «На площади 32 000 кв.м экономия электроэнергии составляет 40%. В денежном эквиваленте — это почти 5 млн рублей в год», — говорит заместитель председателя комитета Евгений Тесля. «Мы использовали многочисленные «зеленые» технологии. При строительстве применяли энергоэффективные материалы, смонтировали вентилируемый фасад и организовали единый центр управления зданием. Кроме того, в бизнес-центре задействована новейшая технология рекуперации, при которой часть теплого воздуха используется повторно», — рассказывает заместитель генерального директора компании-застройщика Андрей Брауде.

## итоги

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## Президент и попечители

В рамках девятого форума PROESTATE, который прошел в Москве в начале сентября, состоялся традиционный съезд Российской гильдии управляющих и девелоперов. Андрей Степаненко, возглавлявший сообщество три года, оставил должность президента. Это место занял Михаил Возиянов. В состав президиума впервые вошел региональный представитель — глава Тюменского отделения Наталья Девяткова.



Пост сдал — пост принял. Экс-президент РГУД Андрей Степаненко (справа) и новый президент Михаил Возиянов (слева).

«ЗА ПОСЛЕДНИЕ несколько лет Гильдия стала менее централизованной, активно развивается в регионах», — сказал г-н Степаненко. — Работают комитеты, заседают комиссии, созданы новый сайт и портал для внутреннего общения, издается корпоративная газета, проходит уйма мероприятий по всей стране. Например, Байкальский саммит или форум «Технологии для городов» в рамках выставки ИННО-ПРОМ».

Отчет о работе за год представила исполнительный директор Елена Бодрова. Она рассказала об актуальном составе гильдии (213 компаний из столиц и 177 — из регионов), об открывшемся зимой представительстве в Иркутске и Иркутской области, смене лидеров в Нижнем Новгороде и Самаре, важных деловых мероприятиях, сертификации бизнес-центров, продвижении экологического стандарта GREEN ZOOM и пр.

После стандартного пункта повестки об утверждении новых членов сообщества и исключении должников участники перешли к обсуждению состава президиума. Вице-президентом, отвечающим за региональное развитие, единогласно избрали Наталью Девяткову. Своими задачами она назвала укрепление вертикальных и горизонтальных связей между представительскими, исполнительной дирекцией, президиумом. Кроме того, она предложила больше внима-

ние уделять атрибутике, в частности, создать гимн. «В президиуме одного человека от регионов маловато, на следующем съезде нужно будет утвердить еще одного», — предложила вице-президент Вера Сецкая, и все ее поддержали. «Мы идем по пути децентрализации Гильдии. Она появилась в Петербурге, совершила экспансию в Москву, а теперь устремилась в регионы. Это правильная модель развития», — уверен г-н Степаненко.

Участники продлили полномочия Елены Бодровой, после чего перешли к обсуждению нового руководителя. Михаил Возиянов, избранный президентом-электом в прошлом году, пообещал продол-

жить развитие в регионах и структурировать работу сообщества. «Для себя лично ставлю задачу сделать президиум более активным. Надеюсь, через год нас станет еще больше: мы преодолеем рубеж в 400 компаний-членов. Представительств, надеюсь, тоже прибавится», — заявил г-н Возиянов. С благодарностью экс-президенту Андрею Степаненко выступил полномочный представитель РГУД в Екатеринбург и Свердловской области Андрей Бриль, отметив среди его достижений смену исполнительной дирекции и разделение Гильдии и ProEvent.

Под занавес утвердили важное структурное изменение. Создан попечительский совет, в который должны войти члены Гильдии, федеральные и региональные чиновники. Все их инициативы будут обязательны для рассмотрения президиумом. Формирование совета — задача этого года.

## АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ:

**Вера СЕЦКАЯ, вице-президент РГУД:** — Гильдия наконец-то становится значимой общественной организацией. Сейчас мы видим практическую пользу от сообщества: площадки, которые нам предоставляет РГУД для общения, обмена опытом и установления деловых контактов, доступ в новые регионы и сферы деятельности, в которых мы пока не представлены и не сильны. Давайте продолжать эту работу, нужно быть успешными, особенно в это тяжелое время.

## ПОБЕДИТЕЛИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ КОНКУРСОВ, ПРОШЕДШИХ В РАМКАХ PROESTATE

Конкурс	Победители
Национальный этап FIABCI Prix d'Excellence	«Микрорайон "В лесу"» от ROSE GROUP, коттеджный поселок «Хрустальный» от ООО «Регион», БЦ «Белые Сады» от компании Millhouse, Центральный детский магазин на Лубянке от «Галс-Девелопмент», апарт-отели Sea Towers от Orbi Group и Ye's ГК от «Пионера» (проекты поделили первое место), «Акватория Лета Завидова» от компании RRG, жилой квартал «Сердце Столицы» от «ДонСтройИнвеста», KASKAD Park от компании KASKAD Family, БЦ Eightedged от ГК Leorsa, UWC Dilijan College от холдинга RD Group, картинная галерея фабрики К. Жиро от KR Properties.
Конкурс инновационных проектов в сфере недвижимости Good Innovations	Коттеджный поселок Dacha 9-18 (АО «Регион-девелопмент»), проект FreeDOM от ООО «Вива Груп INDIGO development», «Кантри Парк III» от BPS International, ЖК «Солнечная система» от Urban Group, городской квартал «Ривер Парк» от компании «Метриум Групп».
Конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards	Жилые кварталы и зона ключевых партнеров инновационного центра «Сколково» от компании ООО «ОДАС Сколково», многоквартирный жилой дом с апарт-отелем от ООО АСК «Архитэк» (Башкортостан), БЦ Eightedged от ГК Leorsa, БЦ «Президент» от ООО «Управляющая компания РЭД», четвертая очередь индустриального парка «Южные врата» от Radius Group («Радиус Групп»).
Российский этап международного конкурса управляющих компаний TOBY Awards 2016	Деловой квартал «Красная Роза» (KR Properties) и здание оптического комплекса (МК «ЛОМО-Недвижимость»).

## Внимание участников рынка недвижимости!

ГИД NEWS

ПРИГЛАШАЕМ К ИНФОРМАЦИОННОМУ И РЕКЛАМНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!

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

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

## PDF-версия «ГИД NEWS»

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

## КОНТАКТЫ:

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

Поддерживайте и продвигайте свой бизнес!

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

конкурс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

# Зодчие за партой

**Международный конкурс на разработку архитектурной концепции образовательного комплекса «Умная школа» в Иркутске выиграл консорциум датской компании SEBRA и российского бюро UNK project. Датчане займутся архитектурным обликом школы будущего, UNK project — технической частью проекта.**



ШКОЛУ-ПАРК, которая будет работать по современным методикам и в нетипичных для российских школ условиях, построят у Ангары, на территории 20 га. В состав комплекса площадью 31 000 кв.м войдут детсад на 200 малышей, школы на 360 уче-

ников младших классов и на 480 старшеклассников, поселковая зона для приемных семей (школа предназначена для совместного обучения обычных детей, сирот и детей с особыми потребностями), центр социально-психологической поддерж-

ки, культурный центр с мастерскими и театром, оздоровительный центр со спортивными залами и бассейном, медицинский и хозяйственный центры. Построить инновационный объект, рассчитанный на 1040 детей, планируется к 2018 году. Образование в нем будет бесплатным. Инвестором выступает благотворительный фонд «Новый дом». Затраты оцениваются в 3,5 млрд рублей.

«Наш проект позволяет переосмыслить образовательное пространство, а формат школы-парка означает взаимодействие с окружающим миром. Все дети разные и нуждаются в такой среде обучения, которая могла бы учесть специфические ситуации и потребности», — заявил главный архитектор SEBRA Флеминг Свендсен. Победитель предложил придать главному комплексу форму круга с открытым пространством посередине. «Центральная площадь-луг станет зоной пересечения для всех, а разрывы между зданиями сделают ее доступной извне. Это позволит удобно организовать разные школьные занятия во внутреннем и наружном пространстве», — пояснил сооснователь SEBRA Карстен Примдаль. У комплекса будет единая крыша, значительно выступающая за фасады зданий. В результате образуется множество полуоткрытых веранд. Форма круга выражает идею объединяющего сообщества, обобщают в UNK project.

green-карта

# Бумажный рекорд

**Проект московского бизнес-центра Greendale получил сертификат экологической эффективности BREEAM с высшим уровнем соответствия стандарту Outstanding. Деловой комплекс, правда, пока не построен. Однако уже набрал 88,5% баллов — рекорд для российского рынка.**

БИЗНЕС-ЦЕНТР класса А Greendale площадью около 45 000 кв.м расположится у станции метро «Марьино Роща», рядом с Третьим транспортным кольцом, и станет первым премиальным объектом в этом районе. Строительство еще не началось, но компания OI Properties рассчитывает сдать комплекс в 2016–2017 гг. (Проект был заморожен из-за кризиса.)

Greendale присвоено высочайший рейтинг среди всех сертифицированных российских объектов, говорят в компании JLL, которая выступила в роли консультанта по сертификации. Экологические атрибуты будущего бизнес-центра: «зеленая» кровля, система повторного использования дождевой воды для по-

лива, система вентиляции с повторной рекуперацией, специальные энергоэффективные стекла с повышенной прозрачностью, зона для заправки электромобилей, автоматизированное управление внутренним и внешним освещением и пр. Генеральный проектировщик объекта — ГК «Спектрум». «Благодаря успешной сертификации «Спектрум» вошел в короткий список компаний в мире, которым удалось спроектировать здание со столь высокими показателями экологичности», — хвастается Владимир Иванов, управляющий партнер ГК.

«Мы уделяем особое внимание внедрению стандартов экологической эффективности. При новом строительстве



это повышает смету на 5–10%, однако последующая экономия на эксплуатационных затратах может достигать 30%», — говорит Александр Островский, генеральный директор OI Properties.

По словам Ксении Агаповой, руководителя направления экологических инноваций JLL, в прошлом году в России было сертифицировано около 1 млн кв.м недвижимости. «Мы ожидаем, что темпы внедрения «зеленого» строительства на отечественном рынке не замедлятся, несмотря на сложную экономическую ситуацию», — говорит она.

хроника

## Starwood в Екатеринбурге

Екатеринбургская компания «Атомстройкомплекс» подписала меморандум о намерениях с группой Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc. Стороны договорились о том, что в состав строящегося многофункционального комплекса Opera Tower должен войти пятизвездочный отель «W Екатеринбург». Гостилица займет 7–12-й этажи 42-этажного небоскреба на улице Красноармейской-Малышева. В ней будет 118 номеров, два бара, ресторан, несколько переговорных комнат и spa-центр. Открытие запланировано на 2018 год. Переговоры с оператором шли несколько лет, говорит Виктор Ананьев, директор по развитию «Атомстройкомплекса». Сегодня в России работает только один W-отель, он открылся несколько лет назад в Петербурге, напротив Исаакиевского собора.

В Opera Tower помимо гостиницы расположатся апартаменты, офисы, фитнес-центр, торговая галерея, выставочное пространство и пр.

## Оборонные ценности

Компания «Knight Frank Санкт-Петербург» выиграла конкурс на оценку активов концерна ПВО «Алмаз-Антей» в Северной столице. Это участки на Лермонтовском пр., 54, в Шкиперском протоке, 19, на Лесном пр., 64 и на Кантемировской ул., 15. Эти территории планируется вовлечь в инвестиционный оборот, реализовав на открытом рынке. В задачу Knight Frank частично входит предпродажная подготовка объектов.

## Здоровое партнерство

Компания «Газпромбанк инвест» в консорциуме с итальянской Impresa Pizzarotti участвует в конкурсе на право строительства медицинского комплекса на основе ГЧП. Это первое подобное состязание в Петербурге. Победитель получит право возвести и эксплуатировать лечебно-реабилитационный корпус городской больницы № 40 Курортного района (около 30 000 кв.м). Срок договора — 10,5 года. Объем инвестиций в проект оценивается в 6,9 млрд рублей. Окупить их инвестор сможет за счет доходов от ОМС, коммерческой деятельности и субсидий от Смольного.

Конверты с конкурсными предложениями вскроют 23 ноября, победителя назовут 26 января. Единственный конкурент консорциума — «дочка» турецкой компании «Ренейссанс констракшн».

## Продуктовая рокировка

Компания Dentons выступила консультантом по покупке участков и объектов недвижимости в Челябинске, Омске, Волгограде и Таганроге. Покупатель — компания «Лента», продавец — сеть «О'Кей». Юристы сопровождали сделки в части комплексной проверки объектов и подготовили 16 проектов договоров. «Это было для нас серьезное испытание, поскольку предстояло выполнить значительный объем работ в рекордно короткие сроки», — комментирует Карина Чичканова, партнер, руководитель российской практики в области ГЧП, руководитель Санкт-Петербургской практики в области недвижимости Dentons.

## Стройка в стиле джаз

Компания MR Group начала монолитные работы на очередном корпусе МФК «Савеловский Сити», названном «Эллингтон» в честь джазмена Дюка Эллингтона. Здание, спроектированное бюро Speerch в традициях архитектуры Нью-Йорка 1930-х, станет вторым по высоте в Бутырском районе. Первенство сейчас принадлежит еще одному корпусу в составе МФК — 47-этажному «Колтрейну».

«Савеловский Сити» состоит из двух 20-этажных зданий бизнес-центра и четырех домов с апартаментами, три из которых — башни в 46 и 47 этажей, объединенные стилобатом. «Высотные доминанты станут визитной карточкой не только района, но и всего округа», — утверждают в MR Group.

## Потомкам показали наследие



Деловой квартал «Красная Роза» в центре Москвы посетили потомки фабриканта Клода-Мари Жиро. В 1875 году он купил усадьбу Всеволожских, которая стояла на этом месте. Историческая встреча была организована при поддержке Департамента культурного наследия Москвы. Гости встречали чиновники и представители компании KR Properties (она занималась редевелопментом площадки): председатель совета директоров Александр Клячин и генеральный директор Сергей Матюхин. Делегация из пяти человек, представителей разных поколений семьи Жиро, осмотрела «Красную Розу», в том числе воссозданный особняк своего предка, признанный объектом культурного наследия.



А ты прошел?

Всероссийская Классификация Бизнес-центров

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ  
ПРОФЕССИОНАЛАМИ РЫНКА!

WWW.RGUD.RU

БУДЬ В ТРЕНДЕ!



## хроника

**Заха Хадид на Шарикоподшипниковской**

В конце сентября открылся БЦ Dominion Tower — первый в Москве бизнес-центр, построенный по проекту всемирно известного архитектора Захи Хадид. Он расположен в Юго-Восточном административном округе столицы, по адресу: ул. Шарикоподшипниковская, 5, стр. 1.

Девелопер проекта — компания «Доминион М».

Общая площадь комплекса — 21 475 кв.м, офисных помещений — 10 420 кв.м, общественных пространств — 3550 кв.м (на территории объекта создан сквер, доступный для горожан). К строительству авангардного здания в качестве консультанта по фасадам привлекли компанию Ove Arup. Фасады облицованы алюминиевыми панелями, оттенок которых меняется в зависимости от угла зрения и степени освещенности.

Почти половина офисных помещений и общественных пространств готова к запуску, «якорным» арендатором нового бизнес-центра стал федеральный Фонд содействия реформированию ЖКХ. Актуальная ставка аренды, по данным московских риэлторов, — 21 000–26 000 руб./кв.м в год без учета коммунальных платежей. Рядом с Dominion Tower на участке примерно 6000 кв.м запланирована вторая очередь делового центра.

**Двойной погряж**

Компания Bilfinger HSG Facility Management заключила первые договоры с УК PRAKTIKA DEVELOPMENT. Фирмы начинают сотрудничать по ТРЦ «OZ Молл» в Краснодаре и бизнес-центру «Лотос» в Москве. «OZ Молл» — центр регионального масштаба площадью 227 000 кв.м, в зоне его обслуживания проживают более 250 000 человек. «Лотос» — офисный комплекс класса А с торговой галереей почти на 152 000 кв.м. На обоих проектах Bilfinger HSG Facility Management будет оказывать услуги по технической эксплуатации инженерных систем и оборудования. В сферу ответственности PRAKTIKA DEVELOPMENT входят стратегический консалтинг, разработка коммерческой концепции, проектирование и строительство, property management. Компании заявили, что в будущем намерены взаимодействовать и по другим проектам в России и СНГ.

**Гости лучше клерков**

Шведское архитектурное бюро Semren&Mansson разработало проект реконструкции здания «Гранд-отеля» на Малой Морской улице в Петербурге (в советское время гостиница называлась «Спутник»). Площадь исторического дома, пока используемого под бизнес-центр, увеличится за счет надстройки мансарды. Внутренний двор накроют крышей и превратят в атриум с кафе. Здание принадлежит концерну «Питер». Разрешение на эти работы уже получено.

**Ритейл à la Russe**

В октябре на Советской площади в Нижнем Новгороде откроется торгово-развлекательный центр «Жар-Птица», построенный ГК «Столица Нижний» (в лице ООО «СТН-Девелопмент»). Общая площадь объекта составляет около 100 000 кв.м, арендуемая — 75 000 «квадратов». При комплексе будет работать парковка на 1500 машин. В торговой галерее расположится первый в городе магазин спортивной одежды Decathlon. Новый формат на 1500 кв.м обещает представить «Л'Этуаль». В числе арендаторов также заявлены Benetton, Kari, «Дочки-Сыночки». Помещение площадью 12 000 кв.м займет гипермаркет «О'Кей». Часть ТРЦ арендует спортклуб с бассейном сети «ФизКульт» от компании World Class. Также в «Жар-Птице» будут работать семизальный кинотеатр «Арлекино» (более 3000 кв.м) и развлекательный парк аналогичной площади. Директор ООО «СТН-Девелопмент» Андрей Колобов сообщил, что кроме традиционного набора детских развлечений: каруселей, игровых автоматов и пр. — здесь будет создан тематический город профессий. В комплексе также обещают установить сцену для артистов. К моменту открытия застройщик рассчитывает сдать около 60% площадей, а к концу года довести этот показатель до 80%.

Реализация проекта длилась около пяти лет, из них сама стройка заняла два года. Площадку, которую трансформировал девелопер, прежде занимал популярный среди местных жителей рынок. Современный рыночный павильон площадью 6000 кв.м станет частью нового ТРК, говорится на сайте «Жар-Птицы».

Евгения ИВАНОВА

## подробности

Наталья АНДРОПОВА

**Огороды в Сити**

При башне «Исеть» в Екатеринбурге заложили Аллею уральского садоводства. Согласно плану девелопера «УГМК-Холдинг» и городской администрации аллея свяжет сад селекционера Дмитрия Казанцева с деловым центром Екатеринбург-Сити.

Башня «Исеть» стала для девелопера экзаменом на креативность.



В САДУ Казанцева были выведены местные сорта плодовых деревьев. Здесь сохранились принадлежавшие селекционеру яблони. Аллея должна демонстрировать последние достижения в области селекции

плодовых и декоративных деревьев. Оригинальная концепция позволяет объединить в этом элементе городской ландшафтной среды общественную, декоративную и музейную функции.

Проект поддержали правительство Свердловской области, подразделения РАН на Урале, которые занимаются теоретическими исследованиями жизнедеятельности растений и выведением плодовых, ягодных и декоративных культур, а также руководство краеведческого музея и Музея истории плодового садоводства Среднего Урала.

Аллея выходит на прогулочную эспланаду над открытой автостоянкой башни «Исеть», оформленную газонами и цветниками, с детской площадкой и открытой террасой ресторана. Башня «Исеть» будет введена в эксплуатацию до конца года. Сейчас идут подключение к сетям, пуско-наладка инженерного оборудования и благоустройство территории. Сегодня это самое высокое здание Екатеринбурга и самый северный небоскреб мира (его высота составляет 209 м). По соседству находятся Дом

правительства Свердловской области, областная Дума, драматический театр и пятизвездочный отель «Хайят Ридженси Екатеринбург».

Общая площадь 52-этажной высоты — около 80 000 кв.м. Изначально ее задумывали как офисное здание, однако позже было решено разместить здесь 225 апартаментов премиум-класса с 17 видами отделки. Стоимость «квадрата» — 240 000–300 000 рублей. Сорок восьмой — пятидесятый этажи занимают двухуровневые пентхаусы со «вторым светом», высота потолка в гостинных достигает 8 метров. В здании также предусмотрены ресторан, фитнес-центр с зоной спа и бассейном, из которого открывается вид на город, кафе-библиотека со свежей прессой и лобби на первом этаже, предназначенным для отдыха, общения и проведения деловых встреч между резидентами комплекса и их посетителями. В торговую галерею, доступную для всех горожан, ведет отдельный вход.

На этапе разработки концепции башни «Исеть» девелопера консультировало международное архитектурно-инженерное бюро Werner Sobek. Оно специализируется на проектировании высокотехнологичных архитектурных объектов. Однако, как утверждает директор по капитальному строительству и инвестициям ООО «УГМК-Холдинг» Сергей Ерыпалов, 99% работы выполнили российские архитекторы и проектировщики.

## конкурс

Евгения ИВАНОВА

**Передовики креатива**

Подведены итоги WOW AWARDS — ежегодной премии по рекламе в области недвижимости, которую проводит Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA. В числе победителей и номинантов — члены Российской гильдии управляющих и девелоперов.

ВСЕГО на конкурс поступило более 400 заявок. Большинство — от столичных компаний. Однако в этом году зафиксировано рекордное количество проектов из регионов.

В состязании креативщиков 17 номинаций. Награду за лучший слоган получила компания Knight Frank, продвигавшая свое подразделение складской недвижимости под девизом «Читай по складам». Лучшим промо-сайтом назвали страницу квартала «Краски жизни» от компании «Сити-XXI век». За видеоролик

наградили ТЕКТА Group, снявшую для ЖК «Акварели» рекламу новогодней акции «Деньги — лучший подарок».

KR Properties выиграла с интернет-баннером, рекламирующим лофт-комплексы «Рассвет» и DegréLoft. Половину экрана занимает блондинка, предлагающая «Рассвет», вторую — мулатка с Degré Loft. «Выбери свою сторону лофта», — призывают эффектные девушки потенциального покупателя.

ФСК «Лидер» получи-



Шоу-рум в офисе продаж ЖК «Дыхание».

ла сразу два первых места — за офис продаж своего дебютного премиум-объекта «Дыхание» и за нестандартное продвижение. Отмеченный жюри офис — двухэтажный оранжевый куб площадью 250 кв.м с оригинальной подсветкой. Первый уровень отдан

под клиентскую зону, второй занимает шоу-рум, разработанный YOO inspired by Starck. Второе «золото» девелопер заслужил за создание виртуальной комнаты на сайте жилого комплекса «Сколковский», где можно «погулять» по будущему кварталу.

МЕЖДУНАРОДНАЯ НЕДЕЛЯ УРБАНИСТИКИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
9-15 НОЯБРЯURBAN  
WEEK  
2015#URBANWEEK  
URBAN-WEEK.COM

ОРГАНИЗАТОРЫ

ARE

PROESTATE  
EVENTS

ГИД

ПАРТНЕР

РБК

РЕКЛАМА

конференция

Наталья АНДРОПОВА

# Урал — на высоте

Министр России обратил внимание на то, что в мире существует высотное строительство. Возможно, помог разворот России с Запада на Восток: силуэты китайских и корейских городов давно уже вытянулись к небу. Министерство даже решило актуализировать строительные нормы и правила, чтобы экзотические здания легче приживались на российской почве. И провело с этой целью форум высотного строительства «100+» в Екатеринбурге.

ПО ДАННЫМ Всемирного совета по высотным зданиям в городской среде, в России построено 101 здание выше 100 метров. В крупных городах сейчас возводится 455 жилых домов выше 25 этажей. В трех городах: Москве, Екатеринбурге и Грозном — формируются даже высотные деловые районы. Да и девелоперы, занятые жилищным строительством, морально готовы выйти за рамки 25 этажей, в пределах которых здание считается не уникальным и строится по общим нормативам.

В Екатеринбурге, который уже второй раз принимает форум «100+», введена пока только одна высотка — бизнес-центр «Высоцкий» (188 м). Но тут уже сданы в эксплуатацию 86 зданий выше 75 м, на разных стадиях строительства — 152, из них пять превышают 100-метровую отметку.

«УГМК-Холдинг», завершающий в Екатеринбурге свою первую высотку «Исеть», к 300-летию города намерен возвести 300-метровую башню «Екатерина». Пока считается, что она станет самым высоким зданием района «Екатеринбург-Сити», но девелоперы — люди увлекающиеся.

В форуме «100+» участвовали более 3000 специалистов. Среди них — архитекторы Жан-Поль Вигье и Эрик ван Эгераат, а также представители ведущих инженеринговых компаний из России, Британии, Италии, Кореи. Соорганизаторами встречи выступили Союз архитекторов России, РААСН, Ассоциация развития стального строительства, несколько научно-исследовательских, проектных институтов и Уральский федеральный университет. Обсуждали три группы проблем: перспективы появления в России нормативной базы для высотного строительства, урбанистические аспекты (как безболезненно и с пользой внедрить высотку в городскую ткань) и технические решения (геометрию фасадов, разные виды конструктива, инженерные системы и организацию строительства). Помимо стандартных панельных дискуссий и «круглых столов» организаторы предложили участникам форума мастер-классы, лекции ведущих архитекторов и инженерную «баталью» между сторонниками монолита и сталежелезобетона.

## СРЕДСТВО ОТ ДЕПРЕССИИ

Хотя в мире домами выше 100 метров никого уже не удивишь, в России все, что превышает эту отметку, по-прежнему считается уникальным. Для строительства таких зданий до сих пор разрабатываются специальные технические условия (СТУ), хотя специалисты утверждают, что планку уникальности давно пора подвинуть хотя бы до 150+. СТУ перестали быть драйвером новых технологий и материалов, а начали тормозить прогресс: раз за разом проектировщики тратят силы на то, чтобы обосновать для экспертизы давно уже найденные решения.

Сейчас наступил момент, когда, по словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Елены Сиерры, Минстрой готов не только концептуально сформулировать отношение к высотному строительству в России, но и поощрять нормативные и законодательные инициативы в области возведения небоскребов. Разработка свода правил (СП) для высоток заложена в программу и планы министерства на 2016 год. В его бюджете даже фигурирует значительная сумма на проведение исследований, испытаний и актуализацию действующих СП.

«Сегодня в российских мегаполисах возобновляется строи-



Гордость Екатеринбурга — 188-метровый БЦ «Высоцкий» с видовым рестораном на 51-м этаже.

тельство высотных зданий после почти 30-летнего перерыва, — пояснила новую политику Елена Сиерра. — Это объясняется не только амбициями девелоперов, но и высокой стоимостью земли, интенсивным ростом населения. Накопленный зарубежный опыт говорит о том, что оптимальными по экономическим показателям являются 30–50-этажные жилые здания, значительно превышающие стометровую высоту. И хотя считается, что для комфортного проживания предпочтительнее средняя этажность, все мы понимаем, с какими проблемами транспортной и инженерной инфраструктуры связана такая застройка.

Г-жа Сиерра вспомнила об Empire State Building, на строительстве которого во время Великой депрессии работало 3000 человек — от землекопов до специалистов с мировым именем. В общем кризис явно повлиял на позицию министерства.

«В действующем сейчас своде правил высотное строительство никоим образом не отражено, — признала г-жа Сиерра. — Под каждый проект приходится разрабатывать специальные ТУ и согласовывать их в Москве. Это серьезный административный барьер на пути высотного и уникального строительства, временные и финансовые затраты».

В министерстве и главгосэкспертизе уже начали анализировать СТУ на высотные здания. В год в разных городах России: Владивостоке, Уфе, Хабаровске, Казани — разрабатывается 15–20 СТУ. Несколько спецусловий на одну и ту же тему — сигнал, что решения пора стандартизировать.

В НИЦ «Строительство» считают, что Минстрою надо выделить средства на натурные физические эксперименты с кон-

струкциями и материалами. С 1950-х годов, когда в СССР последний раз была реализована масштабная программа испытаний, появились высокопрочные стали с повышенными пределами текучести и огнестойкости, начали применять композитные материалы. По инициативе Ассоциации развития стального строительства разработан, но еще не утвержден межгосударственный стандарт по проектированию стальных конструкций для стран СНГ. В планах Минстроя — подготовить СП по включению высотных зданий в городскую застройку и по пожарной безопасности небоскребов. До конца 2015 года специалисты ожидают утверждения СП по инженерным системам высоток.

Свод правил по проектированию высотных зданий разрабатывается также по заданию правительства Москвы — на основе Московских городских строительных норм по проектированию высотных зданий, принятых в 2005 году. До сих пор за неимением других документов российские проектировщики ориентировались на них. Новый СП должен быть готов к середине 2016-го.

## РУССКАЯ БРАЗИЛИЯ

Екатеринбург приучили к смелым экспериментам архитекторы-конструктивисты еще в 1930-х. В городе осталось 140 зданий той эпохи — сопоставимо с наследием Ле Корбюзье в Бразилии. Авиационно-спортивный клуб ДОСААФ, построенный по проекту Г. Н. Валенкова, сейчас спокойно соседствует с восстановленным храмом «Большой Златоуст». Белая башня Моисея Рейшера высотой 35 м в микрорайоне Уралмаш давно стала одним из символов города. Правда, с высотками у конструктивистов как-то не пошло. Авторы Дома новой промышленности и торговли задумали 140-метровое здание, но реализовать этот проект не смогли. Тем не менее еще в начале 1990-х благодаря усилиям экс-мэра, а ныне члена Совета Федерации Аркадия Чернецкого в городе была зарезервирована территория под высотный деловой район.

Девелоперы двух строящихся в Екатеринбурге небоскребов — «Атомстройкомплекс» и «УГМК-Холдинг» (обе компании входят в Российскую гильдию управляющих и девелоперов) — провели на форуме «100+» презентации своих проектов. При этом «Атомстройкомплекс», представляя МФК Opera Tower, сделал акцент на урбанистических, социальных и культурных аспектах, поведав, чего стоило включить будущую высотку в ткань города. «УГМК-Холдинг», предвзято практически заверченный комплекс апартаментов «Башня «Исеть», сосредоточился на технологических проблемах: фасаде, конструктиве, логистике и организации производства.

Проблемы высотного строительства начинаются с выбора площадки. По словам Виктора Ананьева, директора по развитию «Атомстройкомплекса», компания стремилась не только соединить многофункциональность и высоту, но и сделать свой объект центром городской среды. Площадка 45-этажной Opera Tower находится напротив Театра оперы и балета. Британская Stuff International Design, выполнявшая концепцию небоскреба, постаралась придать ему «человеческий» масштаб, сделав местом для встреч, работы и развлечения. По признанию основателя компании Нила Уайтхеда, британцам хотелось избежать ошибок знаменитой Canary Wharf. Отсюда — терраса, бар, зона spa, открытые для горожан, хотя в здании есть пятизвездочная гостиница W и жилые резиденции премиум-класса.

«Ключ к успеху многофункциональных зданий — социальное взаимодействие, тесная связь культуры, коммерции и общественных пространств», — отметил Нил Уайтхед. К разработке интерьеров отеля «Атомстройкомплекс» привлечены специалисты Jestic+Whites, которые, по словам ее руководителя Джеймса Дилли, пытаются уловить в России дух культурного ренессанса и построить пространство с драматическими, музыкальными, театральными эффектами. Тема оперы и балета в дизайне позволит оператору устроить историко-культурный перформанс, который считается характерной особенностью отелей этого бренда.

Ввод высотки, а тем более строительство целого делового района, сразу меняет нагрузку на инженерные сети и транспортную ситуацию в городе. Разработчикам Opera Tower пришлось не только развести транспортные и пешеходные потоки, спроектировать парковки, тротуары и велодорожки там, где их не было, но и предусмотреть подземную улицу для технического доступа к зданию на уровне «минус 1». Она может обслуживать и другие объекты квартала, как действующие, так и проектируемые.

С проблемами, которые девелопер Opera еще только предвидит, создателям башни «Исеть» уже пришлось столкнуться. Для самого северного небоскреба мира высотой 209 м пришлось предусмотреть систему водопонижения (подземная часть находится близко к реке), сделать цифровое моделирование ветровых нагрузок. Башня выглядит тонкой и изящной благодаря необычному соотношению диаметра и высоты, но чтобы обеспечить ей устойчивость, потребовалось тщательно рассчитывать нагрузку на ядро жесткости и повышенный коэффициент армирования, а также снабдить стройку бетоном Б60, что в Екатеринбурге не так-то просто. Особыми проблемами стали обеспечение пожарной безопасности стройки на большой высоте и демонтаж крана после ее завершения. Решения, найденные УГМК, вызывают у специалистов повышенный интерес.



При поддержке  
Правительства  
Москвы

Стратегический партнер



Эксклюзивный партнер



Генеральный партнер



РЕКЛАМА

## МОСКВА КАК ДИНАМИЧНЫЙ МЕГАПОЛИС: ПРАКТИКИ ГИБКОГО УПРАВЛЕНИЯ

московский  
урбанистический  
форум

16–17 ОКТЯБРЯ 2015  
МОСКВА, ЦВЗ «МАНЕЖ»

www.mosurbanforum.ru





## архитектура

Подготовила Наталья АНДРОПОВА

# Рюрд ГИТЕМА: «Планирование города по-разному разнообразие»

В портфеле архитектурно-планировочной студии KСАР (Нидерланды) немало успешных проектов в Лондоне, Цюрихе, Гамбурге, Амстердаме и Роттердаме. Самый известный — гамбургский район Хафенсити. Однако работа в России для нее не всегда протекает гладко. Самый масштабный проект — мастер-план Перми, на создание которого ушло два года, — по-видимому, не будет воплощен в жизнь. В то же время многие отечественные градостроители относятся к нему как к методическому руководству по преобразованию устаревшей городской среды, заимствуя подходы и идеи: дворы без автомобилей, парки с велосипедными дорожками, новое отношение к центру, новые пространства для городского досуга и пр.

О НОВОМ УРБАНИЗМЕ и его воплощении в России рассказал партнер архитектурной студии KСАР Рюрд Гитема на лекции, организованной РГУД и PROEstate Event в Петербурге.

### О ВАЖНОСТИ МАСТЕР-ПЛАНА

Мастер-план — стратегический документ, но он должен стимулировать креативность архитекторов. Когда мы планируем район или город, то не ждем, что план воплотится до мелочей, он допускает индивидуальное творчество. Главное — сетка улиц. Проектируя ее, надо уловить специфический характер местности. В Петербурге и Амстердаме, у которых в этом смысле общая ДНК, это реки и каналы. Они, а также парки должны быть интегрированы в уличную сеть и соединять разномасштабные и разнохарактерные здания.

Если смотреть на города как на двигатели экономики, то очень важно запрограммировать точки роста, связанные со знаниями, образованием, финансами. Надо создать хорошую архитектурную текстуру, массовую застройку с жильем и коммерческими функциями. Это 80% ткани города. Но чтобы он был конкурентоспособным, необходимо включать в модель города исследовательские центры с университетскими кампусами, зону аэропорта, туристические районы.

### О РАБОТЕ В ПОРТУ

Студия KСАР 17 лет участвует в проекте преобразования района Хафенсити в Гамбурге. Строительство европейского города XXI века на бывшей портовой территории служит прекрасной иллюстрацией наших теоретических выкладок. Надо было соединить район старого порта с остальной частью города, чтобы построить там более 2 млн кв.м недвижимости. Когда проект завершится, площадь центра Гамбурга увеличится на 40%.

Было решено, что в Хафенсити нужны высотность застройки и плотность населения, характерные для внутренней части крупных городов. KСАР разработала проект застройки пирсов, оставив место для специальных объектов. Мы считали, что порт должен стать архипелагом разнообразных кварталов, поэтому включали вариации: разрывали периметр квартала или внедряли башню, выходящую окнами на акваторию. Кое-где увеличивали вдвое плотность застройки, чтобы создать впечатление современного динамичного города. Все делалось на основе четких принципов и рекомендаций, но не следуя им буквально.

Весь район Хафенсити опирается на воду, что особенно заметно осенью, когда ее уровень повышается на два-три метра. Нам не хотелось поднимать набережные на 3,5 м: это очень дорого, к тому же мешало получать удовольствие от воды. Мы решили поставить здания на цоколи высотой 8–10 м с парковками и кафе, защищенными герметичными воротами и ставнями. В итоге получились набережные в нескольких уровнях: исторический нижний, затем средний и верхний — с кафе и террасами. Уровни соединены между собой и образуют живые общественные пространства — с лестницами, апартелями. В воду выдвинуты деревянные платформы, на которых можно гулять или просто сидеть, наслаждаясь солнечным днем. Сформировалась новая топография места, возникла новая динамика.

Чтобы создать полноценный город, лучше не поручать застройку крупных районов одной компании. Каждое здание должно быть отдельным проектом. Если кто-то из девелоперов не сможет профинансировать строительство до конца, будет только один неудавшийся объект, а не остановленный полностью новый район. Но дело не только в финансах.

Если привлекать множество не слишком крупных инвесторов, застройка получается более разнообразной и по эстетике, и по функциям. Кто-то хочет возвести большой жилой дом, кто-то — компактную гостиницу, кто-то — камерную концертную площадку. Все 60 компаний, которые участвуют в проекте, привлекают разных архитекторов. Это обогащает характер района. Специальные объекты — в нашем случае им стала Филармония на Эльбе — придают ему новое звучание.

В России меня недавно спросили, не устанут ли жители от формы морского контейнера, которая часто воспроизводится в облике зданий Хафенсити. Но у нас есть скругленные фор-



Концепция городской набережной в Перми.



Red Apple — самый известный проект KСАР в Роттердаме.

мы и линии, есть круглые башни, есть пространства для экспериментов. Мы хотим, чтобы Хафенсити был местом для жизни и работы с простыми понятными зданиями из хороших материалов. Это качественная массовая застройка, не лишенная элегантности, с красивой композицией, в которой не более 5% эксцентричной архитектуры.

Люди в Хафенсити передвигаются преимущественно пешком. Почти 80% пространств не предполагает автомобильного движения. Это повлекло дополнительные инвестиции в линию городского метро, новые маршруты для электрических автобусов, программы совместного использования жителями автомобилей и велосипедов.

### О РАЗНЫХ ФОРМАХ ЖИЗНИ

Все люди разные. По стилю жизни, возрасту, запросам, финансовым возможностям. Мы приветствуем разнообразие спроса и предложения, это касается не только домов, но и кварталов с разным характером. Не бывает неправильных домов.

В новых районах Амстердама, расположенных на архипелаге из намывных островов, люди практически живут на воде — там нет ни садов, ни улиц. Фасады обрываются в воду, но кому-то так нравится. Кто-то вообще предпочитает дому лодку. Но есть и более традиционная квартальная застройка — новая версия старого города. Там люди могут строить небольшие собственные дома с вертикальной планировкой и маленькими садиками, выходящими на канал.

В одном из своих давних проектов в Амстердаме — на территории бывшего водохозяйства — мы оставили водонапорную башню, построив новое здание L-образной формы, которое защищает пространство от шума и ветра, и небольшие палатки внутри с зелеными зонами, закрытыми для автомобилей. Мы сделали акцент не на четкой сетке улиц, а на создании экосистемы, которая подошла бы людям определенного склада. Предложили возможность устроить маленький сад, разными способами связав его с жильем: террасы на крышах и т.п.

В том же Амстердаме у нас есть проект вторичного использования складских помещений с достройкой новых этажей. Это урбанистическая среда с красивыми лофтами для жизни и работы. Кому-то нравится, а кто-то считает, что здесь мало зелени. Есть и комбинированные решения, когда люди могут смотреть на воду из квартир, выходящих на канал, или наслаждаться зеленью, если окна выходят во внутренний двор.

### ОБ ОСОБЕННОСТЯХ РАБОТЫ В РОССИИ

В России KСАР проектировала жилую застройку в Новосибирске, Красноярске, Петербурге, Екатеринбурге, Тюмени, Международный финансовый центр в Рублево-Архангельском под Москвой, Аэропорт-Сити в Шереметьево, делала стратегический мастер-план для Перми.

В российских проектах мы стараемся избегать чрезмерной плотности застройки, внедряя новый урбанизм. В частности, структуру улиц, где функционировал бы транспорт, но и была возможность передвигаться пешком и на велосипедах. Мы стремимся сохранить базовые элементы уличной застройки, но в то же время спроектировать новую сетку улиц, зеленых пространств, связанных с водой. Добавляем в кварталы новую типологию, подчеркивая их идентичность. И уже в рамках спланированных кварталов расставляем новые высотные акценты, делая проект более богатым и разнообразным в рамках легко читаемой городской структуры. Но в основном мы придерживаемся соразмерной человеку застройки и открываем дворы ландшафту, закрывая их для автомобилей.

В России трудно добиться разнообразия застройки. Здесь применяют одни и те же типы зданий, разработанные, по-видимому, одной группой архитекторов. Вторая проблема — как обеспечить качественное воплощение проекта. В Тюмени мы создали вместе с заказчиком группу, которая отвечает не только за реализацию мастер-плана, но и за инжиниринг. Мы использовали принцип легиона: разработали элементы для фасадов, первых этажей, отдельных секций, паркингов, передав их затем инженерам, руководителям проектов, строителям. Имея такой код, можно привлечь разных архитекторов и создавать разнохарактерные здания и кварталы. Включать вариативность, одновременно следуя общим принципам.

Мы начинали работу в России с подготовки мастер-плана Перми. Мы не собирались выпускать руководство по новому урбанизму, но посвятили два года исследованиям, и многим интересен получившийся документ. Он отвечает на вопросы, как сделать застройку плотнее, не жертвуя комфортом, как трансформировать город, как выйти на новые территории. Как в большинстве российских городов, в Перми много строят за городской чертой. Если это будет продолжаться, центр просто опустеет. У него очень пористая структура, ему не хватает критической массы жителей, уличная сеть разряжена в сравнении, например, с Сан-Франциско или Хельсинки. Почему в Перми не использовать красивую уличную сеть времен Екатерины II, не считают центр качественным пространством? Нам ответили, что для роста внутри городу не хватает свободной площади. Мы посмотрели, как можно ее нарастить, уплотняя застройку и превращая микрорайоны в кварталы, включая в городской контекст объекты, которые раньше повисали в пространстве, делая их более доступными для людей.

Мастер-план должен содержать принципы транспортной стратегии, чтобы сократить огромное количество машин. В Перми нам удалось вернуть популярность трамваям, исключив движение автомобилей по трамвайным путям и предоставив пассажирам бесплатный wi-fi. Мастер-план предусматривал преобразование набережной, которая была оторвана от города, в парк с эспланадой. Террасами, спускающимися к реке, Пермь напоминает Люксембург. Мы вспомнили, как это работает там, и пошли по аналогичному плану. И хотя в администрации города сейчас новая команда и лишь некоторые из наших идей были включены в генплан, они все же получили развитие в проектах планировки. И до сих пор влияют на градостроительную практику в России.

## ДОСЬЕ

Рюрд Гитема (Ruurd Gietema) — архитектор и планировщик, партнер студии KСАР. В 2002 году закончил Дельфтский технический университет. Работал в проектных группах MVRDV, UN Studio, готовил дипломный проект под руководством Рема Колхааса (OMA). Профессиональное пристрастие — проекты трансформации береговых территорий. Наиболее известные работы: остров Вайнхафен с жилым небоскребом Red Apple, редевелопмент гамбургского района Хафенсити, преобразование береговой территории Бордо (Bordeaux Brazza Nord), Stadionpark в Роттердаме, проект использования наследия Олимпиады в повседневной жизни Лондона.

интервью

Беседовала Евгения ИВАНОВА



## Александр СВИНОЛОВОВ: «Мы не стремимся взорвать рынок»

Скандинавский концерн NCC работает в России более 40 лет, однако инвестиционным жилищным строительством занялся относительно недавно. Компания применяет на местных стройках опыт финских и шведских коллег. Например, полностью перевела проекты

на BIM-технологии, сертифицировала один из домов по британскому экостандарту BREEAM, первой в Петербурге согласовала использование системы рекуперации. О том, как в наших реалиях можно строить такое же жилье, как в Скандинавии, и чему стоит поучиться российскому бизнесу у иностранцев, рассказывает Александр Свиноловов, директор по развитию NCC в России.

**– NCC строит дома в Петербурге и Ленинградской области. Планируется ли региональная экспансия? Какова долгосрочная стратегия развития?**

– Пока мы сосредоточены на петербургском регионе. Взорвать рынок, стать первыми по объему или лучшими по каким-то эфемерным показателям не стремимся. Мы всегда действуем размеренно, а сейчас — тем более.

Стратегия направлена в первую очередь на то, чтобы нас выбирал покупатель, которому мы интересны. По-английски она звучит как Customer first choice, т.е. первый выбор потребителя из нашего сегмента.

**– У вашей материнской компании высокие стандарты качества строительства. Как вам работаете с российскими подрядчиками?**

– У нас четкая система надзора. Очень много позиций мы отдаем на субподряд, но качество строительства и безопасность контролируют штатные сотрудники концерна. Подрядчиков выбираем на тендерах. Выходя на наши площадки, компании должны подтягиваться под определенные требования, повышать квалификацию и качество работ. Но зато потом мы для них — неплохая запись в портфолио.

**– Вы используете прогрессивные для российского рынка технологии. Над чем сейчас работаете?**

– Строительство — все-таки не ракетостроение. Это непростой процесс, наукоемкий и технологичный, но на самом деле не такой и сложный. И основная «фишка» — в качестве и безопасности объекта.

Но мы действительно стараемся внедрять инновационные системы. Далее будем развивать тему энергоэффективности, работаем над тем, чтобы сократить потребление тех или иных ресурсов, например, благодаря использованию сточных вод.

С одной стороны, это модная тенденция, с другой — в Европе на законодательном уровне уже прописаны пассивные или «нулевые» дома с минимальным потреблением тепла. В России к этой теме относятся несколько иначе, но мы сейчас думаем над тем, как запустить пилотный проект. На своих объектах в массовом порядке переходим к рекуперации.

Инновационными считаем все решения, которые помогают улучшить качество жизни. Например, в Skandi Klubb делаем систему отопления не по стоякам, а лучевую. В России есть закон об измерении тепла, отпускаемого каждой квартире, но точно сосчитать его невозможно, очень большая погрешность. При лучевой системе в квартиру ведет одна труба, на которую можно поставить счетчик. Это не сложная система, но над ней нужно работать. Сейчас ее рассматривают многие застройщики, мы же перешли к практике. На самом деле все, что мы делаем здесь, уже сделано где-то до нас. Мы во многом ориентируемся на страны, где работает концерн: Финляндию и Швецию. Та же рекуперация применяется там уже 30–40 лет.

**– Есть ли западные технологии, которые невозможно использовать из-за специфики нашего рынка?**

– В Швеции дома обогревают тепловыми насосами, мы видели, как это работает на одном из объектов концерна в Стокгольме. Там такое оборудование относится к категории must have. У нас эту технологию теоретически тоже можно применить, но мало кто может сделать это на должном уровне. Везти специалистов из Швеции недешево, плюс предстоит создать законодательный прецедент: дом, находящийся на самообеспечении. В России очень сильная зависимость от монополистов, которую сложно разорвать.

**– Ваша компания второй в России получила сертификат экологического стандарта BREEAM на жилой дом. Чего это стоило и зачем он нужен?**

– Сертификат выдан на один из домов в ЖК «Шведская корона». Это тот же объект, на котором мы первыми в Петербурге согласовали и установили систему поквартирной рекуперации. Эксперты оценивали его энерго- и водозащитность, стройматериалы, транспортную доступность, организацию стройки, наличие велопарковок и пр. Никаких особых затрат не было: сертификация проходила уже после ввода, т.е. специально под BREEAM дом не строили. Сертификат мы получали по двум причинам: для клиентов — чтобы у нас было общепризнанное и уважаемое экспертами и потребителями подтверждение, что объект «зеленый», для себя — в качестве определенной фиксации наших успехов.

**– Вы полностью перешли на BIM-технологии. Какие-то сложности в связи с этим возникли? Что вам дает информационное моделирование?**

– BIM на наших стройках используется давно, а теперь мы перешли на нее полностью. Эта технология — очень важный элемент управления строительством. Она дает возможность увязать все составляющие проекта на одной платформе в режиме он-лайн, позволяет сократить сроки работ,

упрощает корректировку и пр. На стадии проектирования у нас были некоторые проблемы с адаптацией технологии к нашим бизнес-процессам, с выбором подрядчиков, обучением команды и пр. Но это все решаемо.

Затраты приходятся на начальный этап, т.е. на покупку программного обеспечения, обучение и пр. На бюджет конкретного проекта они не влияют. В то же время проектирование в модели BIM сокращает число возможных ошибок в несколько раз. А это экономия денег и времени.

**– Конкуренты следят за вашей работой и копируют отдельные решения. Как вы к этому относитесь?**

– Позитивно относимся. Если у нас есть, чему поучиться, — учитесь, берите. Однако просто скопировать — еще не значит достичь успеха. Например, сделать те же европланировки — это ведь не просто нарисовать планчик, там очень много работы внутри, все должно быть в комплексе. Ведь если правильную планировку сделать с плохой отделкой или неровными стыками, эффект будет уже не тот.

Ну и, кстати, нам тоже есть, что подсмотреть у коллег.

**– У вас есть какие-то особые технологии продвижения?**

– Изначально мы занимались продвижением объектов в районах строительства, сейчас думаем над кампанией на уровне города, чтобы нас лучше узнавали на рынке. Пока 90–95% квартир покупают к моменту сдачи дома, это хороший показатель. Но по мере запуска новых строек, конечно, понадобится более активная реклама.

В продвижении мы оперируем базовыми ценностями: качество, доверие. Для клиентов проводим праздники, организуем так называемые школы жизни, где объясняем, как грамотно эксплуатировать новостройку, знакомим соседей друг с другом. Но это не технология продаж, а, скорее, элементы программы клиентского сервиса.

**– Как складываются отношения с управляющими компаниями?**

– По нашему законодательству застройщик не управляет домом. После ввода объекта в эксплуатацию проходит конкурс, и компания никак не может повлиять на него. Получается, мы все построили хорошо, а управляющая компания работает ненадлежащим образом, и ничего не поделаешь. Это серьезная проблема, хотя профессиональных организаций в этой сфере постепенно становится больше. Конечно, ТСЖ вправе сменить УК, но это долгая организационная процедура, а люди хотят так: заплатил — и ни о чем не думай, все должно быть хорошо.

**– Этот бизнес компании не интересен?**

– Мы не рассматриваем эксплуатацию с точки зрения бизнеса, это такая ниша, с которой нужно работать. Если правила изменятся, мы сможем улучшить восприятие наших объектов и избежать некоторых рисков. Ведь для потребителей эти дома все равно остаются нашими, да и мы хотим оставить о себе хорошую память.

**– Велика ли на объектах доля импортных материалов?**

– Мы практически не зависим от импорта. Хотя есть определенные позиции, которые, к сожалению, у нас пока не дотягивают. В первую очередь — инженерное оборудование, например, вентиляционные системы. Это отнюдь не мелочи, но они не так жестко влияют на себестоимость. В целом стараемся максимально использовать отечественные материалы, в том числе и иностранных производителей, работающих в России.

**– Много ли у вас покупателей из регионов?**

– Их очень много в ЖК «Эланд» в Девяткино, расположенном на территории Ленобласти, хотя и у границы с Петербургом. Это связано с относительно доступной ценой, хорошей локацией с точки зрения транспортной доступности и степенью готовности квартир. Несколько квартир я передавал покупателям как обычный сотрудник, и даже в жилье с подготовкой под чистовую отделку люди собирались въезжать практически сразу.

**– Какие элементы скандинавской модели бизнеса, на ваш взгляд, стоит перенять российским компаниям?**

– В первую очередь — отношение к клиенту, ведь он приносит компании деньги. Он ожидает, что мы не просто построим метры, а создадим ему комфортную среду для жизни. Это крайне важно понимать и учитывать. У нас это прописано в стандартах компании: клиент — наш партнер, и мы должны отработать его деньги так, чтобы он не пожалел о покупке.

И подход к сотрудникам. На Западе уже давно осознали, что человеческий капитал — один из основных факторов успешного бизнеса. Стоит, правда, отметить, что и в России это начинают понимать.

дела корпоративные

## Календарь деловых мероприятий

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

Мероприятие	Дата и город	Описание
VI Международная конференция по оценочной деятельности	8-9 октября/ Москва	Обсуждение законодательных изменений в оценочной отрасли, происшедших за год. Название конференции в этом году – «Новые правила, новая практика».
Московский урбанистический форум-2015	16-17 октября/ Москва	Ежегодная международная конференция в области градостроительства, архитектуры, экономики и стратегического планирования городов. Заявленная тема — «Города и территории завтра: инструментарий позитивных перемен».
Семинар «Американские франчайзинговые концепции в России»	21 октября/ Петербург	Презентации американских франчайзинговых концепций, как уже представленных в России, так и новых.
Стратегическая сессия «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Стрит-ритейл: за и против»	27 октября/ Пермь	Обсуждение перспектив развития формата в актуальных условиях.
Конференция по инвестициям в гостиничный рынок России и стран СНГ	27-28 октября/ Москва	Ежегодно конференция собирает гостиничных инвесторов, операторов, девелоперов, консультантов и чиновников из разных стран для обсуждения актуальных проблем и тенденций.
IX ежегодный московский форум лидеров рынка недвижимости MREF 2015	28 октября/ Москва	Обсуждение текущих трендов строительной отрасли, прогнозов, направлений дальнейшего развития компаний-лидеров и наиболее перспективных точек роста.
IX Форум Россия GRI 2015	10 ноября/ Москва	Обсуждение текущей ситуации и перспектив рынка недвижимости.
Российский форум маркетинга-2015	11-14 ноября/ Москва	Ведущие российские эксперты расскажут о новых тенденциях в мире маркетинга, практических инструментах работы, актуальных практиках.
День инноваций в архитектуре и строительстве	24 ноября/ Москва	Специализированная конференция, на которой представят проекты французские архитекторы Жан-Мишель Вильмотт (Wilmette & Associates), Жан Пистр (Valode & Pistre), Алан Бретаньоль (A.S.Architecture-Studio). Особое внимание будет уделено проблеме национальной и культурной идентичности в современной архитектуре.
Urban Awards 2015	25 ноября/ Москва	Ежегодная федеральная премия в области новостроек.
Российская неделя продаж-2015	25-28 ноября/ Москва	В рамках деловой программы пройдут мероприятия, касающиеся технологий продаж, привлечения и удержания клиентов, отраслевых особенностях продаж.

По данным Российской гильдии управляющих и девелоперов

В особой экономической зоне «Алабуга» начал работать завод Ford Sollers. Это первое в России предприятие по производству легковых двигателей иностранной компании. В церемонии открытия Ford Sollers участвовал временно исполняющий обязанности президента Татарстана Рустам Минниханов.

**что:** ОАО «ОЭЗ ППТ «Алабуга», число сотрудников — 550, генеральный директор — Тимур Шагивалеев (на фото). Web: www.alabuga.ru

**где:** Регион присутствия — Республика Татарстан.

**когда:** Группа основана в 2006 году.

**зачем:** Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга» предоставляет инвесторам полностью подготовленную промышленную, инженерную, транспортную и таможенную инфраструктуру, а также налоговые и таможенные льготы. В развитие инфраструктуры «Алабуги» федеральные и региональные власти вложили более 25 млрд рублей. Наблюдательный совет ОЭЗ возглавляет Рустам Минниханов.

ОЭЗ «Алабуга» — крупнейшая особая экономическая зона промышленно-производственного типа в России. На ее долю приходится 70% промышленного производства всех ОЭЗ страны.

Сейчас здесь зарегистрированы 45 компаний, 19 предприятий уже действуют. Объем освоенных на площадке инвестиций составляет 93 млрд рублей. В числе резидентов — Ford, 3 M, Rockwool, Air Liquide. На заводах компаний создано 5500 рабочих мест, к 2023 году их число должно вырасти до 16 000. Под Елабугой действует международная школа Alabuga International School.



**в чем «фишка»?** «Алабуга» предоставляет инвесторам готовые промышленные площадки для создания собственных производств. Это единственная ОЭЗ в России, предлагающая не только greenfield-участки,



Особая экономическая зона «Алабуга».

но и brownfield — арендные помещения для размещения мощностей. Журнал FDI признал индустриальные парки «Синергия» и «А Плюс парк» в составе ОЭЗ лучшими индустриальными парками Европы.

Компания «ГУН Девелопмент» участвует в качестве консультанта в разработке концепции бизнес-центра «Атриум» (Пермь). Общая площадь будущего комплекса составит 31 400 кв. м. Проект обещает стать знаковым для городского рынка.

**что:** Компания «ГУН Девелопмент». Управляющий директор — Евгений Протопопов (на фото). Web: www.gun-d.ru

**где:** Регионы присутствия — Пермь, Пермский край.

**когда:** Компания образована в 2013 году.

**зачем:** «ГУН Девелопмент» разрабатывает концепции развития территорий, привлекает инвесторов, выполняет оценку рисков в проектах жилой, коммерческой и промышленной недвижимости, готовит объекты к продаже. Компания также решает задачи, связанные с изменением юридического статуса участков, и оказывает помощь в проведении кадастровых работ, в управлении недвижимостью. На ее счету — разработка проекта торгово-развлекательного комплекса «Галактика» и управление им, разработка концепции БЦ «Атриум» и ритейл-парка «Пермский». Компания также занимается визуализацией объектов в 3D-формате.



**в чем «фишка»?** Преимущество «ГУН Девелопмент» — в хорошем знании пермского рынка. У нее есть опыт успешных сделок от 500 млн рублей. Компания сотрудничает с ведущими международными консалтинговыми агентствами. В числе ее клиентов — X5 Retail Group, сети «Ашан», IKEA, «О'Кей».



Бизнес-центр «Атриум» (Пермь).

Выручка группы компаний «Пионер» в январе–августе 2015 года выросла по сравнению с аналогичным периодом 2014-го на 41% — до 10,9 млрд рублей.

**что:** Группа компаний «Пионер». Число сотрудников — более 500 человек. Генеральный директор — Андрей Грудин, председатель совета директоров — Леонид Максимов, генеральный директор направления «Санкт-Петербург» — Юрий Грудин (на фото). Web: www.pioneer.ru



**где:** У компании есть представительства в Москве и Петербурге.

**когда:** Группа компаний основана в 2001 году.

**зачем:** «Пионер» специализируется на реализации проектов многофункциональной и комплексной жилой застройки с последующим управлением и обслуживанием. Группа сформировала портфель проектов различной сложности и занимает одну из ведущих позиций на инвестиционно-строительном рынке обеих столиц. Фирма построила свыше 1 млн кв. м недвижимости. Ее активы достигают 19,18 млрд рублей. Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's присвоило ГК «Пионер» рейтинги кредитоспособности на уровне B- и ruBBB, прогноз — стабильный.

**в чем «фишка»?** Цель ГК «Пионер» — поиск и разработка новых форматов недвижимости и прогрессивных девелоперских продуктов. Например, сегодня фирма реализует проект создания сети апарт-отелей YE'S, предлагающих высокий уровень сервиса для резидентов и привлекательные условия для вложения капитала профессиональным и частным инвесторам. Вторая линейка продуктов — «Жилые кварталы LIFE» — объединяет несколько проектов комфорт- и бизнес-класса.



Жилой комплекс «LIFE-Приморский» (Петербург).

## Bilfinger HSG Facility Management

доверен технический менеджмент инженерных систем и оборудования бизнес-центра класса А «Лотос» общей площадью 151 958 кв. м в Москве и торгово-развлекательного центра «OZ Молл» (227 000 кв. м) в Краснодаре. Оба проекта реализованы компанией PRAKTIKA DEVELOPMENT.

**что:** Bilfinger HSG Facility Management, число сотрудников — более 1 200, генеральный директор — Виктор Ефремов (на фото). Web: www.ru-fm.bilfinger.com

**где:** Компания представлена в Москве, Петербурге, Казани, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Красноярске, Нижнем Новгороде, Екатеринбурге, Новосибирске, Волгограде, Южно-Сахалинске и других городах России, а также в Украине и Казахстане.

**когда:** Работает на рынке России с 1997 года.

**зачем:** Bilfinger HSG Facility Management предоставляет услуги в области комплексного управления недвижимостью в соответствии с международными стандартами. Сегодня компания обслуживает более 4 млн кв. м площадей. В портфеле фирмы есть бизнес-центры и офисные комплексы, торгово-развлекательные центры, складская и индустриальная недвижимость. Помимо комплексного обслуживания объектов компания осуществляет технический, инфраструктурный, коммерческий менеджмент и технический аудит.



**в чем «фишка»?** У компании есть европейский опыт в сфере FM-обслуживания и системы менеджмента качества ISO. Почти 90% работ по техническому менеджменту она выполняет, не привлекая подрядные организации. Bilfinger HSG Facility Management обладает сертифицированной электролабораторией для испытаний и измерения параметров электрических сетей, а также центральной диспетчерской службой для удаленного круглосуточного мониторинга и контроля за инженерными системами. Для контроля facility-сервисов фирма использует систему CAFM.



Бизнес-центр «Лотос» (Москва).



Юбилейное предложение .....	10
Обжитый север .....	10
Офисы с мотором .....	11
Сталинское наследство .....	11
Интервью с директором московского филиала РАД Еленой Гайдай.....	12

## развитие территорий

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

# Придорожная торговля

**До конца года Московская область планирует выставить на торги право аренды 250 участков. Около половины пятен зарезервировано для придорожной инфраструктуры.**

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ** наделов — 2800 га. Они имеют разное целевое назначение: 28% предназначены для объектов дорожного сервиса (автозаправок с парковками, магазинами и предприятиями общественного питания), 17% — для сельскохозяйственного использования, 16% — для размещения вышек сотовой связи, 10% — под обслуживание автотранспорта (автомойки, мастерские для ремонта автомобилей и стоянки), 4% — под малоэтажное жилищное строительство, 4% — для размещения агропромышленного комплекса и 3% — для складов.

Постановления о реализации 82 участков общей площадью почти 1000 га уже подписаны. Сейчас завершается подготовка документов к аукционам, объявить их обещают в ближайшее время. Адреса, стартовые цены (в размере годовой арендной платы), параметры разрешенного строительства и технические условия

подключения уже опубликованы на сайте Российского аукционного дома, который по договору с Московской областью и занимается продажей земель.

Самые большие территории (по 70–130 га) предназначены для сельскохозяйственного использования. Различные варианты можно найти в Можайском, Волоколамском, Щелковском, Талдомском районах и в Сергиевом Посаде (здесь на Птицеградской улице выставлено 17 участков — по совокупности около 500 га). Цены — 1–3 руб./кв.м. Например, близ деревни Дмитровка 133 га предлагают за 3,136 млн рублей, 75 га у поселения им. Калинина — за 16,7 млн, а 67,8 га в Сергиевом Посаде — за 638880 рублей.

Продавец прогнозирует высокий интерес к пятнам рядом с трассами, предназначенным для заправок, моек, СТО и пр. «Объекты инфраструктуры — это ниша, которая остается доходной несмотря на кризисную ситуацию на рынке.

Благодаря удачной локации и быстрой окупаемости они всегда востребованы у представителей крупного и малого бизнеса», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД. Инвесторам предлагают участки разной площади в Воскресенском, Чеховском, Ногинском, Волоколамском, Дмитровском, Сергиево-Посадском и других районах области. Самый дорогой лот в этой категории — 7,3 га около села Молоди в Чеховском районе (стартовая цена — 10,5 млн рублей).

Есть в списке и площадки для жилищного строительства: 20 га в поселении Уваровка (начальная стоимость — 2,9 млн рублей), девять пятен по 1,45 га в деревне Новый Стан, выставленные по 853244 рубля каждый, и 4,1 га в Мытищах (17,5 млн рублей).

Российский аукционный дом и ранее продавал права аренды участков под строительство в Московской области, рассказывает директор московского филиала

РАД Елена Гайдай. Например, год назад прошли торги по нескольким десяткам пятен под объекты придорожного сервиса, принесшие в казну 780 млн рублей. Однако предстоящая распродажа станет самой массовой за последние годы. Несколько лет правительство Подмосковья потратило на инвентаризацию своей недвижимости. После этого власти перешли к оформлению прав собственности, объявили о реализации земель и зданий, в том числе исторических усадеб, рассказывает г-жа Гайдай.

По данным Министерства имущественных отношений Московской области, в 2014 году площадь участков, оформленных в собственность региона, увеличилась почти на 40% — с 27000 до 37000 га. Реестр имущества, находящегося в собственности, к 1 января этого года содержал сведения о 2281 участке. Доход Подмосковья от управления имуществом в 2014-м превысил 1,2 млрд рублей.

## продано!

### Удачный губль

На торгах проданы полные пакеты акций трех федеральных компаний: института «Индустройпроект», издательско-полиграфического предприятия «Правда Севера» и Проектно-конструкторского технологического института экспериментального строительства и выставочной деятельности. Общая сумма сделок — почти 170 млн рублей.

Все три лота уже выставляли на торги, однако инвесторов тогда не нашли. На этот раз, в середине сентября, их продавали посредством публичного предложения, т.е. на аукционах с понижением стартовой цены.

Самая дорогая сделка — продажа «Правды Севера» за 87,5 млн рублей. Это старейшее в Архангельской области издательско-полиграфическое предприятие, основанное почти 200 лет назад. Кроме того, оно выпускает периодическую продукцию, книги, учебники, справочники, альбомы, журналы, рекламную продукцию и пр. Активно участвует в выставках, например, в начале сентября отметились на Московской международной книжной ярмарке. В штате предприятия — более 250 человек, в его собственности находятся несколько зданий и участков.

Компанию «Индустройпроект» РАД продал со второй попытки за 32,45 млн рублей. Правда, еще до этого Росимущество трижды выставляло ее на торги, однако инвесторов найти не смогло. В собственности компании есть помещение площадью 1000 кв.м в Москве. В штате — всего три человека.

Также с молотка ушел полный пакет акций Проектно-конструкторского технологического института экспериментального строительства и выставочной деятельности (ОАО «Гостройэкспо»). Это московское предприятие, ранее занимавшееся проектными работами в области гражданского строительства. Занимается сдачей в аренду собственной недвижимости. Его приобрели за 47,9 млн рублей.

На сегодня в рамках агентского договора с Росимуществом Российский аукционный дом объявил торги по принадлежащим Федерации пакетам акций 40 компаний. Календарь продаж распisan до конца года.

На прошлой неделе РАД реализовал пакеты акций трех дорожно-эксплуатационных предприятий. Общая сумма сделок составила более 330 млн рублей.

## prime location

# Микст с историей

**Особняк Нарышкина в центре Петербурга выставлен на продажу. За историческое здание собственник рассчитывает выручить минимум 480 млн рублей.**



Здание поблизости от Невского проспекта еще недавно принадлежало компании «СУ-155».

ОСОБНЯК расположен по адресу: Литейный пр., 62. Его площадь — 5500 кв.м, размер участка под ним — 2700 «квадратов». Торги проводит Российский аукционный дом.

Еще недавно недвижимость принадлежала московской компании «СУ-155», которая планировала открыть здесь бизнес-центр. Однако проект реализован не был, здание перешло

к кредиторам фирмы. После технического обследования и обмеров объект законсервировали: отключили все инженерные коммуникации и установили конструкции, помогающие предотвратить разрушение. В нескольких залах на втором этаже фасадного корпуса сохранились отдельные исторические элементы и парадная лестница. Есть два двора. В дальнем стоит действующая котельная, которую можно снести, а потом, по данным РАД, застроить освободившуюся площадку.

Особняк Нарышкина построен в первой трети XIX века и через несколько десятилетий реконструирован по проекту архитектора Гарольда Боссе. В 1870-е годы здесь жил обер-прокурор Константин Победоносцев. В Первую мировую войну в этих стенах размещался Синодальный лазарет, а в советское время — филиал музея Октябрьской железной дороги.



В здании сохранились исторические интерьеры.

В РАД говорят, что по градплану объект можно приспособить под жилье, гостиницу, деловой центр или торговый комплекс. Возможен и смешанный вариант: в фасадной части открыть универмаг, а дворовую использовать под гостиницу или офисы (по такому принципу, например, разделено расположенное рядом здание, в котором работает магазин N&M). Первый двор можно перекрыть, а в образовавшемся атриуме разместить ресторанную зону.

Аукцион назначен на 3 декабря.

## хроника

## Апартаменты под горой



Российский аукционный дом готовит торги по гостинице на горнолыжном курорте Домбай (Карачаево-Черкесская республика). Они пройдут по поручению собственника — компании ООО «Фотон-инвест». Отель находится рядом с горной рекой Аманауз и Тебердинским заповедником, на Аланской ул., 25а. Площадь девятиэтажного здания с учетом мансарды и цоколя — 2257 кв. м. Его продают вместе с участком размером 1500 кв. м. Объект построен несколько лет назад, подключен к инженерным коммуникациям, в нем выполнена чистовая отделка. Площадь апартаментов — от 56,8 до 129,7 кв. м. «У туристической недвижимости в этом районе высокий инвестиционный потенциал. Домбай с его уникальной природой считается жемчужиной Кавказа», — комментирует Инна Череватая, директор Юго-Западного филиала РАД.

## Молотком по залогу

На 30 октября назначены торги по зданию с участком на Физкультурной ул., 17 в Выборге (Ленинградская область). Начальная цена лота — 197 830 000 руб. Это нежилая пятиэтажная постройка от ЦПКИ им. Калинина и стадиона «Авангард», построенная в 1986 году. Площадь здания — почти 9000 кв. м, участка — 10 600 кв. м. Объект сдают в аренду и используют под административно-производственную функцию, что, по мнению оценщиков, является оптимальным вариантом. Недвижимость заложена по ипотеке в Сбербанке. Банк продажу согласовал, обременение будет снято после оплаты сделки.

## Банкрот гает скидку

Торги в рамках процедуры банкротства ООО «Компания «Ардай» пройдут 21 октября. На продажу отдельными лотами выставлены два имущественных комплекса в Мурманске. К повторному аукциону арбитражный управляющий снизил цены на 10%. Производственно-складской корпус площадью 4600 кв. м на Домостроительной ул., 18 реализуют вместе с правом аренды 2,4 га (договор заключен до 2045 года). На этой территории работают шиномонтаж и автомойка. Большинство площадей занимает дилерское подразделение концерна Scania — ООО «ТрэйдТрак и Сервис». Начальная цена — 78,6 млн рублей.

Второй лот — пятиэтажное административно-бытовое здание размером 834,5 кв. м с правом долгосрочной аренды участка площадью 475 кв. м (до 2044 года) на Траловой ул., 6а, недалеко от центра города. Имущество оценено в 37,1 млн рублей. Часть здания занимает хостел Prichal. Одно из помещений арендует подразделение страховой группы Ergo. Начальная цена — 33,4 млн рублей. «Объекты отличаются хорошим состоянием, расположением и «правильными» арендаторами, которые давно работают по этим адресам и не планируют съезжать», — рассуждает Ольга Желудкова, начальник по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (организатор торгов).

Компания «Ардай» признана банкротом в 2013 году. Она работала с недвижимостью, занималась сдачей в аренду собственных активов, покупкой и продажей объектов, строительными работами и пр. Общий размер требований кредиторов составляет 428,9 млн рублей.

## Нарезка от Сбербанка

Российский аукционный дом провел торги по десяти помещениям бывших сберкасс по поручению ООО «Сбербанк Капитал». Все объекты находятся в Москве. Это помещения площадью от 98 до 400 кв. м, расположенные в разных районах столицы. Все они имеют вход с улицы. Встройки предлагали под магазины или объекты сферы обслуживания. В среднем на каждый лот претендовали по три участника. Общая сумма заключенных сделок — 262,4 млн рублей (общая начальная цена лотов составляла 233,9 млн). Самой дорогой оказалась застройка размером 135,5 кв. м на ул. Народного Ополчения, 45, рядом со станцией метро «Октябрьское поле». При стартовой стоимости в 72,8 млн рублей она продана за 90,4 млн (или 667 500 рублей за «квадрат»).

Любопытно, что одним из реализуемых лотов была лестница площадью 22 кв. м. Ее оформили в собственность как отдельный объект недвижимости.

Евгения ИВАНОВА

## регионы

Евгения ИВАНОВА

## На работу — в номера

В Екатеринбурге на торги выставлено бывшее здание гостиницы «Екатерининская». Оно находится рядом с ТРК «Глобус» и уже несколько лет пустует.

ОТЕЛЬ площадью около 4100 кв. м расположен в микрорайоне Уктус на ул. Щербак-кова, 4. Не работает он с конца 2013 года. При этом ТРК, попасть в который можно в том числе из гостиницы, успешно функционирует, после реконструкции здесь открылись аквапарк, современная торговая галерея, мультиплекс и пр.

На первом этаже здания, предназначенного для продажи, расположены ресепшн и конференц-зал на 60–80 человек. На втором — ресторан «Екатерининский», два банкетных зала на 40 и 140 человек. Номера занимают с третьего по пятый этажи: 38 — стандартных, 10 студий, два люкса и один — пятиместный.

Продавец — Российский аукционный дом — предлагает переоборудовать от-

ель под офисный центр. Эксперты РАД обращают внимание на близость к аэропорту (12 км), аквапарку, Ботаническому саду и крупным городским магистралям: Объездной дороге, Кольцовскому тракту и пр.

Стартовая цена — 185 млн рублей. Торги назначены на 23 октября.

Сегодня в Екатеринбурге насчитывается 70 гостиниц с фондом более 4600 номеров. Помимо семи отелей под международными брендами есть несколько качественных объектов, которыми управляют российская «Маринс Групп» и местный оператор ГК «ЮСТА», а также частные отели. В конце сентября заработал Doubletree by Hilton на 141 номер. Это единственный объект гостеприимства, открытый в этом году. В 2016-м новых го-



стиниц не появится, а в 2017-м, по прогнозу компании JLL, заработают сразу два: Hyatt Apartments на 70 номеров и отель категории «эконом» на 160 номеров.

## анонс

Наталья АНДРОПОВА

## Обжитый север

Российский аукционный дом готовит к продаже 10 смежных участков в Калининском районе Петербурга. Общая площадь пятна — 20 га. Согласно ППТ здесь можно построить три многоквартирных дома высотой до 75 м и площадью более 80 000 кв. м, а также коммерческую недвижимость.

ТЕРРИТОРИЯ расположена в квартале между проспектом Маршала Блюхера, Лабораторным проспектом, Бестужевской улицей и Кушелевской дорогой. Точный адрес: пр. Маршала Блюхера, 12.

Сейчас на участке стоят 32 одно- и двухэтажных нежилых здания: бывшие проходные, склады и гаражи, принадлежавшие артиллерийскому заводу, на землях которого ведется активное жилищное строительство. Общая площадь этих строений, предназначенных под снос, составляет 25 240 кв. м.

Согласно ПЗЗ квартал находится в зоне средне- и многоэтажной жилой застройки. Проект планировки квартала утверж-

ден в декабре 2014 года. В соответствии с ним на одном из участков на первой линии проспекта Маршала Блюхера должны быть возведены два многоквартирных дома с встроенно-пристроенными помещениями и подземными гаражами. Еще один дом расположится со стороны Кушелевской дороги. Остальные наделы займут паркинг, два детских сада, крытый спорткомплекс, а также несколько объектов бытового обслуживания и торговли.

У квартала хорошая транспортная доступность. В 10–15 минутах ходьбы находятся станции метро «Лесная» и «Пр. Мужества». Недалеко расположены выезды в центр города и на КАД, а также желез-

нодорожная станция Кушелевка. Рядом проходит несколько маршрутов общественного транспорта.

В этом районе уже строятся первая и третья очереди жилого комплекса «Кантемировский» от группы компаний «ЦДС» и ЖК «Калина-Парк 2» от «Группы ЛСР».

Район давно обжит и хорошо обеспечен бытовой, коммерческой и социальной инфраструктурой. Вокруг достаточно медицинских учреждений, поликлиник, школ, детских садов. Относительно недалеко находятся Институт машиностроения и Государственный технический университет.

Будущим покупателям жилья обеспечен хороший выбор торговых и торгово-развлекательных комплексов: «Европолис», «Мебель Сити», «Академический», «Максидом», «Метрика», «Карусель», есть боулинг, кинотеатр, кафе, автосалоны, аптеки и банки. В пешеходной доступности — парки Академика Сахарова, Пионерский, Муринский и Лесотехнической академии. Вдоль Кушелевской дороги строится несколько бизнес-центров.

## prime location

Евгения ИВАНОВА

## Юбилейное предложение

Роскартография реализует здание с участком в историческом центре Омска, у стен Омской крепости. Объект пытаются продать посредством публичного предложения. Торги организует Российский аукционный дом.

НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит местной картографической фабрике, включенной в состав госкомпании. Это несколько зданий общей площадью более 5000 кв. м и 0,7 га на ул. Таубе, 13. Здания пустуют с 2012 года: фабрика переехала в комплекс на улице Куйбышева, построенный специально для нее.

Участок располагается напротив Омской крепости. Ее сейчас реставрируют за буд-

жетный счет к 300-летию города, которое отпразднуют в следующем году. В крепости должны открыться отель и ресторан, исторические корпусы Арсенала и кухни-столовой приспособят под мастерские народных промыслов, музей оружия, административные помещения и пр. Кстати, к юбилею приведут в порядок не только крепость, но и сам город: расширят улицы, реконструируют здания, заменят и ча-

стично вынесут из исторического центра инженерные сети, обустроят пешеходную зону, займутся освещением, работами по озеленению и укреплению берегов, откроют несколько новых памятников и пр.

На участке картографов нет охраняемых построек, все здания можно снести, а на их месте возвести общественно-деловые объекты. «Здесь можно реализовать интересный проект. Близость к глав-

ной городской достопримечательности гарантирует успех, — говорит заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Если бы не ситуация на рынке, имущество можно было бы реализовать по стартовой цене или дороже. Но собственник правильно оценил реалии: выбрал подходящий способ продажи и рыночную цену отсечения, поэтому мы надеемся найти покупателя на этот объект».

Начальная стоимость лота — 82,6 млн рублей. В течение месяца она будет постепенно снижаться и в итоге может опуститься до 57,82 млн. Максимальный дисконт, таким образом, составит 30%.

## анонс

Евгения ИВАНОВА

## Офисы с мотором

**В подмосковном Серпухове к продаже готовится офисный комплекс рядом с ТЦ «Слава» (бывший «Самохвал»). За здание площадью 4700 кв.м собственник рассчитывает выручить 70 млн рублей.**

БИЗНЕС-ЦЕНТР расположен в центре города, на Борисовском шоссе, 17. Железобетонное девятиэтажное здание построили в 1975 году для Всероссийского исследовательского института мотопромышленности (позже ОАО «Мотопром»). Сейчас его предлагают потенциальным арендаторам как объект категории В. У комплекса есть паркинг — общий с ТРЦ «Слава», расположенным по соседству. Кстати, торгово-развлекательный

центр также разместился на бывших площадях НИИ.

Часть помещений в бизнес-центре сдана в аренду. Российский аукционный дом, который готовит объект к торгам, предлагает будущему собственнику организовать на первом этаже торговую зону, полагая, что это повысит ликвидность актива.

Здание и участок под ним оформлены в собственности. Недвижимость планируют продать на торгах (дата

пока не назначена). Стартовая цена — 70 млн рублей, или около 14 900 руб./кв.м.

«Серпухов — динамично развивающийся город, в котором запускаются новые производственные предприятия, строится жилье. В прошлом году он занял седьмое место в рейтинге наиболее сбалансированных городов с населением свыше 100 000 человек по индексу устойчивого развития,

составленному Sustainable Growth Management Agency. Рядом с ним проходят трассы М2 «Крым» и А-108 «Московское большое кольцо», а также дороги федерального значения М4 «Дон» и М3 «Украина». Через Серпухов идет ветка Московской железной дороги, здесь работает порт, который осуществляет пассажирские и грузовые перевозки. А значит, офис в этом городе должен быть интересен транспортным и логистическим компаниям. Здание находится в самом центре, что особенно привлекательно для арендаторов. А за такие деньги оно должно быть крайне интересно и инвесторам», — говорят в РАД.

## хроника

### Здоровая логистика

Складской имущественный комплекс площадью 18 600 кв.м в Новой Москве выставлен на продажу. Он занимает два участка общей площадью 9,1 га в 150 м от Симферопольского шоссе и 1 км от МКАД. Ранее объект использовала аптечная сеть ОАО «МосОблФармация», принадлежавшая правительству Московской области (в 2011 году продана оператору аптечной сети «А5»). Сегодня собственником площадей является ООО «Тера».

Высота потолков складских помещений составляет от 3 до 12 метров. Подключены все инженерные коммуникации (электро-, водо- и теплоснабжение). Площадка находится в зоне промышленно-складской застройки. Есть собственная железнодорожная ветка с разгрузочной платформой. «Наличие помещений специального назначения: склада закиси азота, кислорода, спиртового и холодного склада, ангара и пр. — позволяет будущему владельцу хранить здесь практически любую продукцию», — говорит Дмитрий Петраков, заместитель начальника коммерческого департамента РАД. Торги состоятся 23 октября. Начальная цена — 367 млн рублей.

### Цены приземлились

Аукцион по продаже территории около аэропорта «Южный» пройдет 9 декабря. К новым торгам собственник согласился пересмотреть стартовые цены. Теперь начальная стоимость участка площадью 106 га составляет 42,7 млн рублей, а задругой (размером 40 га) просят 16,09 млн. Площадки находятся в Аксайском районе Ростовской области, в 3,5 км от федеральной автодороги М-4 «Дон». Строящийся аэропорт «Южный» станет главным для Ростова-на-Дону, после его запуска прежний будет закрыт. «Расположение позволяет возвести здесь первоклассный логистический или промышленно-складской комплекс», — говорит директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

Земля принадлежит местной компании ООО «Южный Капитал».

### Чиновникам реклама не нужна

На аукцион выставлено 50% акций ОАО «Рекламный центр Московской области», принадлежащих правительству Подмосковья. Аукцион пройдет 23 ноября. Начальная стоимость лота — 68 млн рублей.

Основная деятельность ОАО — оказание услуг по распространению наружной рекламы в Московской области. Фирма создана в 2002 году региональными властями. Сегодня половина в ней принадлежит крупнейшей на российском рекламном рынке компании Russ Outdoor, которая стала совладельцем в 2011-м.

Рекламный центр Московской области по итогам 2012–2013 гг. демонстрировал хорошую финансовую отчетность, однако в последние два года стал сокращать присутствие на рынке. По данным «СПАРК-Интерфакса», в 2014-м выручка компании составила 28,89 млн руб. Решение продать акции принято в рамках политики, направленной на развитие конкуренции и на сокращение доли государственных организаций на рынке.

### Ремонт как бонус



Российский аукционный дом готовит к торгам помещение на Английской наб., 22 (Петербург). Это часть бывшего особняка герцога Лейхтенбергского, построенного в XVIII веке и признанного вновь выявленным объектом культурного наследия. К реализации готовят 700 кв.м на трех этажах в фасадной части здания. Это пространство образовалось в результате объединения семи квартир. Есть два входа — один с фасада и один со двора. Высота потолков — от 3 до 5 метров. Из окон открывается вид на Васильевский остров и Неву. В доме сейчас идет капитальный ремонт, на торги объект выставят после его завершения. Здесь можно разместить бутик-отель, представительский офис или штаб-квартиру крупной компании, говорят в РАД. Стартовая цена — 400 млн рублей.

Евгения ИВАНОВА

## prime location

Наталья АНДРОПОВА

## Сталинское наследие

**До конца года Российский аукционный дом намерен выставить на продажу два офисных объекта в Москве. Оба находятся в рабочем состоянии и отличаются превосходной локацией.**

ТОЧНЫЙ АДРЕС бизнес-центра класса С в Басманном районе Центрального административного округа столицы: Спартаковская ул., 2А, стр. 1. Шестиэтажное административное здание 1937 года постройки находится в квартале между улицами Спартаковской, Доброслободской, Аптекарским и Лефортовым переулками, в окружении плотной жилой и общественно-деловой застройки. Это исторический и туристический центр столицы.

Общая площадь объекта составляет 8667 кв.м, офисов, пригодных для сдачи в аренду, — около 6000 кв.м. В здании есть два подземных этажа, оно обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями, приточно-вытяжной вентиляцией, связью и Интернетом, охраняемой парковкой. На первом этаже размещены стойка администратора, столовая, кафе, магазины. Планировка офисов — кабинетно-коридорная. Бизнес-центр стоит



на участке размером 3898 кв.м, договор аренды земли действует до 2021 года.

Отсюда легко добраться на автомобиле до Садового или Третьего транспортного кольца. До ближайшей станции метро «Бауманская» — не более 700 м. Чуть больше — до станций «Ком-

сомольская» и «Красные ворота».

Второй объект представляет собой центральную часть здания, построенного в 1959 году в стиле сталинского неоклассицизма на набережной Яузы (Семеновская наб., 2/1, стр. 1).

Выставленные на продажу помещения общей площадью

8900 кв.м полностью занимают административную часть десятиэтажки, оборудованную отдельным входом с фасада. Арендпригодная площадь — около 5000 кв.м, есть столовая, пост охраны. Здание оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, оптоволоконной связью, электронной системой доступа, располагает парковкой и находится в рабочем состоянии. Новый владелец может сразу сдавать офисы в аренду, говорят в РАД.

У административного здания есть два жилых крыла, и ничто не мешает перестроить его центральную часть под жилье или апартаменты с видом на воду с верхних этажей. От реки фасадную часть отделяет сквер. До станции метро «Семеновская» — около 1 км, до «Электrozаводской» — 530 м. В 2016 году правительство Москвы обещает открыть «Электrozаводскую-2», которая образует пересадочный узел с Арбатско-Покровской линии на третий пересадочный контур.

Недвижимость принадлежит АО «НИЦ ЕЭС» (компания «Россети»). Цена объектов пока уточняется.

## регионы

Евгения ИВАНОВА

## Магазин сетей

**В ноябре Российский аукционный дом планирует продать административные здания структур компании «Россети» — два в Ростове-на-Дону и одно в Екатеринбурге. Объекты сдадут под офисы и предлагают инвесторам как готовый арендный бизнес.**

НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит АО «НИЦ ЕЭС», входящему в состав «Россетей». В Екатеринбурге оно выставило на аукцион здание на пр. Ленина, 38а, на пересечении проспекта Ленина и улицы Карла Либкнехта. В ближайшем окружении находятся мэрия Екатеринбурга и местный Арбат, пешеходная зона на улице Вайнера (от проспекта Ленина до улицы Радищева). Из достопримечательностей — исторический район

Завод-Крепость, кинотеатр «Колизей». Объект выставлен как набор помещений общей площадью 7147,2 кв.м. Встройку сейчас сдадут в аренду под офисы В-класса и магазины. В числе арендаторов — Уральский банк Сбербанка, несколько турагентств, бар, школа компьютерной графики, мебельный магазин и пр. Начальная цена лота — 198 млн рублей, около 30 000 рублей за «квадрат». Торги пройдут 6 ноября в Москве.

Первый объект в Ростове-на-Дону расположен на Буденновском пр., 2, в центре города, на одной из главных магистралей. Площадь здания — 7700 кв.м, участка под ним — 4400 кв.м. Стартовая стоимость составляет 289,1 млн руб. Второй актив в Ростове-на-Дону — здание на ул. Литвинова, 4 размером 8200 кв.м с наделом 4600 кв.м. Его оценили в 261,09 млн руб. Оба объекта частично сданы в аренду краснодарской компании «ЭНЕКС», договоры действуют до апреля 2018 года. В общей сложности в первом здании занято почти 60% помещений, во втором — около 80%. Аукцион по первому лоту назначен на 11 ноября, по второму — на 13 ноября. Торги проведет Юго-Западный филиал РАД в Ростове-на-Дону.



интервью

Беседовала Евгения ИВАНОВА

**Елена ГАЙДАЙ:**

## «Есть шанс найти покупателя даже на развалившийся сарай»

**Московская область — один из немногих регионов, решившихся отдать приватизацию на аутсорсинг. В 2013 году областное руководство провело конкурс, с помощью которого выбрало продавца — Российский аукционный дом. Почему регион решил не заниматься реализацией активов самостоятельно? Какие цели ставили перед контрагентом? Чего удалось добиться, а чем пока хвастаться рано? Как поделены полномочия между сторонами договора? На эти вопросы отвечает директор московского филиала РАД Елена Гайдай.**

— Давайте для начала назовем цифры: сколько объектов продано за это время, сколько за них удалось выручить?

— Первые аукционы мы провели в конце 2013 года. Начали с двух зданий в Москве, на Большой Ордынке, 53. В течение двух лет Московская область пыталась продать их самостоятельно, неоднократно выставляла на торги. Зная об этом, мы провели целый комплекс рекламных мероприятий — от размещения баннеров на объекте до роуд-шоу. В итоге на наши торги участники подали 13 заявок. Результат оказался впечатляющим: при начальной цене в 96,5 млн рублей лот ушел за 162,5 млн, т.е. почти на 70% дороже.

Всего за время сотрудничества с Московской областью мы реализовали 57 объектов, в основном недвижимость: здания с участками, имущественные комплексы, участки, нежилые помещения. Общая начальная стоимость этих активов составляла 864,7 млн рублей, а продали мы их за 1,2 млрд — с 40%-м превышением.

— Ваше вознаграждение зависит от цены сделки?

— Напрямую. На этом как раз и основывается такое сотрудничество: продавец очень заинтересован не просто в том, чтобы сделка состоялась, а в том, чтобы на торги пришло как можно больше участников, желающих приобрести объект. По договору наше вознаграждение составляет 4% от цены продажи, что зачастую не покрывает даже расходов на подготовку аукционов. Мы несем огромные затраты на продвижение объектов, проводим дорогие рекламные мероприятия. Но для нас Московская область — важный имиджевый партнер, убыток от отдельных сделок мы компенсируем доходами от продажи имущества частных собственников.

— Какие продажи оказались неожиданно дорогими?

— В конце 2014 года мы реализовали большой пул участков, расположенных у автомагистралей. Регион выставил их на продажу под объекты дорожного сервиса. На торгах нам удалось найти покупателей на большинство объектов, некоторые ушли с аукциона со значительным превышением стартовых цен. Например, за шесть соток в Котельниках боролись 15 участников, и при начальной стоимости в 400 000 рублей участок приобрели за 31 млн! Или в Одинцовском районе пустой надел без коммуникаций, без подъезда, без разрешений на строительство при стартовой цене в 3 млн рублей реализован за 11 млн. Это было очень неожиданно, учитывая, что участки оценивались по рыночной стоимости.

— Покупатель земли в Котельниках оплатил сделку?

— Конечно. Победителю, компании «ПИК-Регион», территория была необходима, чтобы разместить объекты коммунального обслуживания жилого района, который строится по соседству.

Бывает, что участок под мойку, супермаркет или автосервис, выставленный на торги по рыночной цене, продается втрое дороже, и это вполне допустимо. Но происходят и неожиданные сделки. Например, невзрачное помещение в Орехово-Зуевском районе в 120 км от Москвы привлекло многих претендентов, и цена с 2 млн рублей поднялась до 6 млн.

— А как вы работаете с такими объектами? В списке программы приватизации немало недвижимости в отдаленных селах. Как ее продвигают?

— Московская область — все-таки крайне инвестиционно привлекательный регион, есть шанс найти покупателя даже на развалившийся сарай в отдаленном районе. Самое главное — правильно подойти к этой работе. Важно выехать на местность, увидеть состояние объекта, локацию, окружение, подъезды и пр. С учетом этих данных и состояния рынка наши аналитики готовят маркетинговое исследование, а рекламщики — соответствующую кампанию. Мы понимаем, кому предложить лот, где разместить информацию о нем, как сделать адресную рассылку, к кому прийти лично. Кроме того, наши продавцы ведут переговоры с потенциальными покупателями практически круглосуточно, отвечая на звонки и выезжая на показы и в 6 утра, и в 11 вечера, идя навстречу всем пожеланиям клиентов. На самом деле



Торги по зданию в Барашевском переулке пройдут 23 ноября.



Объект на улице Большая Ордынка — первый объект, проданный РАД в интересах Московской области.



Здание на Садово-Триумфальной улице сейчас занято структурами правительства Подмосковья.

именно для этого регион и искал профессионального продавца. Просто объявить аукцион и ждать покупателя может каждый, но это не гарантирует эффекта.

— Губернатор Московской области Андрей Воробьев решил собрать региональное правительство и его подразделения на одной площадке в Красногорске. Значит ли это, что особняки в разных районах Москвы, которые сейчас занимают чиновники, попадут на свободный рынок?

— Областные госструктуры действительно занимают очень хорошие здания в столице: в Столешниковом переулке, на Верхней Красносельской, Садовой-Триумфальной ул., на Среднем Каретном и др. И после их переезда в область особняки будут выставлены на продажу. Часть из них освободят в ближайшее время, некоторые — в течение двух-трех лет. Сейчас, например, мы продаем здание в Барашевском переулке. Это не старинный особняк, но он находится в тихом центре, на второй линии улицы Покровка. К сожалению, стартовая цена находится на верхней границе рынка — 416 млн рублей, но мы надеемся, что этот дом найдет нового хозяина.

— Вы как-то влияете на выбор объектов, время продажи и сроки экспозиции?

— На выбор объектов, к сожалению, мы не влияем, иначе область выставляла бы на торги исключительно ликвидные лоты, преимущественно особняки в границах Садового кольца. Нам передают не только здания в районе Ордынки или Покровки, но и заброшенные, долгое время неиспользуемые помещения за 100 км от Москвы.

Сроки экспозиции мы согласуем с Минимущества исходя из цены и ликвидности актива: чем сложнее объект или ниже его востребованность, тем дольше нужно искать покупателей. Регион всегда доверяет нашему мнению и идет навстречу в этом вопросе.

— Привлечение частных продавцов для приватизации государственного имущества — распространенная в России практика?

— Московская область — не единственный субъект, отдавший чисто коммерческую функцию (реализацию имущества) специализированной организации. Чиновникам становится все более очевидно, что привлечение частных компаний существенно повышает эффективность продаж. По этой схеме работали и до сих пор работают Петербург, Ханты-Мансийский автономный округ, Казань, Карелия. По их примеру пошли и некоторые муниципальные образования.

Частную компанию есть смысл привлекать не только к приватизации, т.е. продаже права собственности. Она может проводить торги за право аренды участков под строительство (когда у инвесторов есть возможность оформить право собственности на землю после возведения объекта). Начальной ценой на таких аукционах становится годовая арендная плата. Мы, например, по поручению муниципального образования города Звенигорода проводили торги по пятнам под малоэтажное жилье. Общая стартовая стоимость пяти лотов составляла 36 млн рублей, а продали мы их за 76 млн. Выплаты в муниципальный бюджет за пять лет составят 380 млн — вдвое больше, чем изначально планировали.

Были еще торги в Талдоме, а в Ногинске мы даже создали отдельное представительство. Оно уже реализовало 80 объектов на общую сумму 89 млн рублей, что на 18 млн больше стартовых цен. Средняя стоимость лота может показаться невысокой, но не забывайте, что речь идет о небольшом муниципальном образовании с соответствующими объектами. Например, мы реализовали участок под цветочный магазин. При начальной ставке аренды в 99 000 рублей в год его приобрели за 1 233 000 рублей. Три с половиной сотки под торговый объект выставляли за 240 000 рублей, а продали за 2 300 000. На один из аукционов приходили представители сети «Пятерочка», но проиграли местному предпринимателю. В ходе торгов цена выросла с 1,3 млн до 7,5 млн рублей. Кстати, по этим сделкам становится очевидно, что недвижимость для малого бизнеса сегодня — самый ликвидный продукт, кризиса на этом рынке мы не наблюдаем.

Полагаю, со временем многие регионы и муниципалитеты будут привлекать к приватизации профессионалов. Этот тренд идет от федерального правительства, которое уже давно доверило целому пулу инвестбанков и нашей компании продажу федеральных объектов. Итоги этой работы — лучшая реклама такой практики.