

## МИПИМ-2014

# ПОИСК НАИЛУЧШИХ РЕШЕНИЙ

## В КАННАХ ПРОШЛА КРУПНЕЙШАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

По мнению экспертов, более 80% девелоперских проектов в России приходится на строительный рынок Москвы и Московской области. Почему крупные застройщики не участвуют в региональных проектах? Какие проекты интересуют инвесторов и как привлечь иностранные инвестиции? Эти вопросы обсуждались на конференции, которую РБК провела в рамках выставки МИПИМ-2014 в Каннах. На мероприятии, встретились и обменялись опытом представители власти, эксперты рынка недвижимости, представители девелоперских компаний. Конференция помогла им в поиске эффективных решений взаимодействия и реализации проектов.



**АЛЕКСАНДР ХРУСТАЛЕВ,**  
генеральный директор компании  
«НДВ-Недвижимость»

Россия была представлена на МИПИМ ярко: презентовано много новых и интересных проектов, и это все на фоне особых политических отношений между нами и западными странами. С одной стороны, говорилось об оттоке капиталов из России, с другой, тут же заключались соглашения российских и западных бизнесменов, которые смотрят на Россию как на очень интересный рынок.

МИПИМ - это гигантская площадка международного масштаба, где собраны все лидеры индустрии: архитекторы, девелоперы, строители. Все приезжают сюда, чтобы рассказать о своих проектах, пообщаться в неформальной обстановке с коллегами и обменяться с ними опытом. Проходит много деловых встреч, формат встреч открытый,

без галстуков. МИПИМ собирает не только игроков рынка недвижимости, но и представителей властей всех уровней, в том числе первых лиц – людей, принимающих решения. И это очень ценно.

Что касается нас, то мы подписали ряд соглашений, а на нашем стенде мы представили жилую недвижимость Московского региона (новые площадки), а также наш уникальный проект «Хелипорт Москва». Он вызвал наибольший интерес на МИПИМ. Это будет крупнейший вертолетный хаб в мире, вместительностью до 250 единиц вертолетной техники. Здесь уже сейчас представлен полный комплекс услуг в сфере малой авиации: взлет-посадка, базирование и обслуживание вертолетов, продажи, обучение пилотированию и так далее. В будущем здесь заработает четырехзвездочная гостиница, офисный центр, появятся причалы для яхт.

Если говорить об обсуждавшихся ключевых трендах рынка недвижимости на 2014 год, отмечу, что рынок новостроек Москвы пополнится новыми крупномасштабными проектами на месте промышленных зон. Станет шире и рынок Новой Москвы: появятся новые масштабные проекты, стартуют продажи в известных на рынке новостройках. Но нужно понимать, что эта локация, как и ряд территорий в Московской области, уже насыщена предложением. Спрос не покрывает весь тот объем недвижимости, который выйдет на эти рынки. Чего, конечно, не скажешь про Москву.



**ВЛАДИМИР АВДЕЕВ,**  
управляющий партнер,  
генеральный директор S.A. Ricci

Последние события, связанные с ослаблением рубля, повышением процентной ставки ЦБ на 1,5%, сложной политической ситуацией на Украине, не могли не сказаться на поведении иностранных инвесторов. Они взяли паузу, проекты и сделки с их участием приостановлены. Мы уверены, что пауза продлится недолго.

Власти Москвы и Подмосковья разрабатывают механизмы для привлечения инвесторов. Делается все, чтобы девелоперы пришли строить бизнес-сити в Подмосковье, осваивать территории промзон в Москве. Многие крупные девелоперы, такие, как «Мортон», «Дон-строй», «Галс-девелопмент» уже принимают активное участие в проектах комплексного освоения территорий.

Среди представленных на МИПИМ проектов я бы выделил МФК



«Искра-Парк» на Ленинградском проспекте компании «Галс-девелопмент». Это грамотный, сбалансированный проект с развитой инфраструктурой. Положительные эмоции вызывает проект комплексной застройки «Сердце столицы», представленный компанией «Дон-Строй Инвест», 20% территории в котором отведено под парки и скверы. Интересными являются проекты ТПУ, строительство которых курирует ОАО «Мосинжпроект». Это перспективное направление, дающее возможность девелоперу реализовать проект в понятном месте с огромным пассажиропотоком. Среди трендов рынка недвижимости на этот год я бы отметил усиление позиций крупных девелоперских компаний на рынке недвижимости.

Нам ожидается активное развитие офисной недвижимости в крупных городах Подмоскovie. Драйвером тренда станет правительство Московской области. Работающим там девелоперам будут предоставляться льготы, оказываться поддержка при прохождении необходимых бюрократических процедур. Привлекательным сегментом останется складская недвижимость. Количество вакантных площадей в этом сегменте в ближайшее время не превысит 5%.

Рынок жилья будет находиться в состоянии равновесия, которое создадут два разнонаправленных тренда: долларские цены будут немного опускаться, рублевые - расти. С одной стороны, девальвация валюты, будет стимулировать покупательский спрос, с другой, отсутствие денег не позволит покупать много и дорого.



**АЛЕКСАНДР БОЛОМАТОВ,**  
партнер юридической фирмы ЮСТ

Одной из самых обсуждаемых тем выставки стали вопросы создания и функционирования автономных городов, поиск новых и повышение эффективности использования уже доступных для них ресурсов. Нельзя не отметить многие острые вопросы государственно-частного партнерства, озвученные в рамках обсуждения строительных проектов в России. Также чаще всего на круглых столах МИПИМа мы обменивались мнением об общих и специфических проблемах капиталовложений в рынки недвижимости России, Америки, Европы и Востока.

С юридической точки зрения, среди основных направлений и трендов на рынке недвижимости необходимо отметить следующие изменения в законодательстве, которые оказывают существенное влияние на рынок недвижимости России:

## НАС ОЖИДАЕТ АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ

с 1 октября 2013 года установлен новый вид недвижимого имущества — единый недвижимый комплекс; переход к кадастровой стоимости при налогообложении имущества организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества с 1 января 2014 года;

изменился порядок возмещения вреда, причиненного в результате разрушения или повреждения объектов капитального строительства. В отдельных случаях обязанность возмещать вред и выплачивать компенсацию сверх возмещения вреда ложится на концессионера, застройщика или технического заказчика. При этом устанавливается солидарная ответственность изыскателей, проектировщиков, строителей, их саморегулируемых организаций; правила землепользования и застройки стали обязательными базовыми документами при осуществлении градостроительной деятельности;

вступил в силу упрощенный порядок изъятия земельных участков на присоединенных к Москве территориях.

В целях законодательного закрепления механизмов государствен-

но-частного партнерства (ГЧП), снятия существующих ограничений, возникающих в процессе реализации крупных инфраструктурных проектов с привлечением частного капитала, и расширения форм реализации указанных проектов в Государственную думу были внесены: законопроект «Об основах государственно-частного партнерства в РФ» и законопроект «О внесении изменений в ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты РФ (в части расширения сферы применения концессионных соглашений и создания благоприятных условий для привлечения частных инвестиций).

В частности, включены положения, создающие возможность перехода права собственности на объект соглашения о ГЧП от одной его стороны к другой стороне. Предлагается также расширить сферу применения концессионного механизма (сделать перечень объектов концессионного соглашения открытым). Сейчас концессионное соглашение заключается только в отношении объектов, указанных в законе, то есть их перечень носит закрытый характер.