



НАШИ НОВОСТИ  
АССОЦИАЦИЯ

## В рамках «Ассоциации инвесторов Москвы» созданы три комитета

**На заседании Правления «Ассоциации инвесторов Москвы» было принято решение о создании трех новых комитетов в рамках организационной структуры Ассоциации.**

Комитетом по законодательству будет руководить **Елена Соловьева** президент компании «СЭР». В планах работы комитета создание законодательных инициатив для дальнейшего их рассмотрения в московских органах власти. Основной целью создания комитета Елена Соловьева видит максимально быстрое информирование профессионального сообщества о нововведениях в законодательной сфере, а также продуктивное обсуждение нормативных актов на круглых столах и встречах членов Ассоциации. По ее мнению, именно благодаря комитету получится наладить обратную связь между инвесторами участниками Ассоциации и властью, что создаст все



предпосылки для успешного взаимодействия в будущем.

Комитет по работе с Саморегулируемыми Организациями (СРО) создан для повешения уровня профессионального взаимодействия между строительными и инвестиционными организациями. В ближайшее время будет предложена кандидатура председателя комитета.

Кроме того, создан комитет по взаимодействию членов Ассоциации. Председателем комитета назначен генеральный директор компании «Горпроект» **Сергей Лахман**.

НАШИ НОВОСТИ  
АССОЦИАЦИЯ

## Ассоциация — организатор форума PROESTATE

**Ассоциация инвесторов Москвы выступит организатором IX Международного инвестиционного форума по недвижимости PROESTATE наряду с Российской Гильдией управляющих и девелоперов (РГУД) и Учебным Центром Academy of Real Estate (ARE). Мероприятие состоится 7-9 сентября 2015 г. в Москве.**

Для членов Ассоциации на участие в деловой программе предоставляются существенные скидки. По вопросам регистрации обращайтесь к Татьяне Сергеевой по телефону +7 (495) 668-09-37 или адресу электронной почты [expo@proestate.ru](mailto:expo@proestate.ru).

PROESTATE — это ключевое мероприятие в отрасли недвижимости, с

каждым годом форум усиливает свой статус инвестиционной бизнес-площадки. Напомним, что в 2015 году помимо традиционной поддержки Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации форум заручился поддержкой Правительства Москвы в лице Москомстройинвеста.

В 2015 году PROESTATE пройдет на новой современной площадке — в Конгресс Парке Radisson Royal Hotel Moscow, который располагает всеми техническими ноу-хау для успешного проведения респектабельных мероприятий.

*Условия участия для членов Ассоциации инвесторов Москвы при оплате:*  
2 августа — 1 сентября — 30 000 руб.  
со 2 сентября — 33 000 руб.

НАШИ НОВОСТИ  
ГОРОД

## Инвестиции в коммерческую недвижимость России снижаются

Объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в 1 полугодии 2015 года составил 1 088,3 млн. долларов США, по данным консалтинговой компании CBRE. Это на 31% меньше уровня аналогичного периода прошлого года. При этом, однако, стоит отметить, что вся разница между периодами объясняется сделкой по обмену активами между ВТБ и Московским правительством (приобретение ВТБ портфеля гостиниц в Москве).

Как и в 2009-2010 гг. в фокусе инвесторов доминируют офисы: 770 млн. долларов США, или 71% от всего объема инвестиций. Среди интересных офисных сделок второго квартала можно отметить продажу «Мерседес-Бенц Плаза» и офисного здания на ул. Бахрушина 32-34. Обе сделки произошли в Москве.

Сделки в регионах составили лишь 2,6% объемов первого полугодия 2015 года и были закрыты в Санкт-Петербурге.

Основной объем инвестиций в склады связан со сделкой между PNC Group и структурами группы БИН по покупке PNC-Чехов.

По количеству инвестиционных сделок первое полугодие 2015 года стало вторым по активности за последние 5 лет после 2013 года. Из них 13 сделок были совершены с офисными объектами.

Во II квартале 2015 года иностранные инвесторы не приобрели ни одного объекта коммерческой недвижимости в России. Как результат, доля локальных игроков выросла до 69%, что примерно соответствует стандартной ситуации после кризиса 2008-2009 гг.

В целом за 1 полугодие 2015 года иностранные инвесторы приобрели объектов коммерческой недвижимости на 341 млн. долларов США, а продали — на 277,1 млн. долларов США.

Таким образом, нетто-приток иностранных инвестиций составил 64 млн. долларов США.

НАША РАБОТА  
ИНТЕРВЬЮ

# Инвестор сегодня не нуждается в благотворительности!

**Единый банк проектов, который был создан в результате соглашения Ассоциации инвесторов Москвы с властями города, к концу года пополнится 50 новыми потенциальными проектами жилой и коммерческой недвижимости. О том, как идет работа над ними, с какими трудностями сегодня сталкиваются малые и средние инвесторы, а также о взаимоотношениях с властями столицы в интервью «Интерфаксу» рассказала председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы Любовь Цветкова.**



**Любовь Юрьевна, последняя наша беседа состоялась полгода назад, когда вы только вступили в должность председателя Правления Ассоциации инвесторов Москвы. Расскажите, что произошло за этот период?**

— Изменилось многое. В первую очередь, изменилось взаимоотношение с правительством Москвы. Сейчас мы работаем в режиме понимания властями проблем инвесторов. Мы не противостояем и не боремся, а вместе договариваемся и делаем одно дело, может быть, с разных позиций, но вместе.

**В чем проявляется ваше сотрудничество с властями?**

— Сразу после нового года мы встретились с руководством Москомстройинвеста, отвечающего за работу с инвесторами в столице, сверили наши взгляды на проблемы. Я увидела полное понимание, поддержку Москомстройинвеста в обновлении Ассоциации. Сегодня правительство Москвы готово слышать инвесторов и решать не только системные проблемы, но и частные проблемы отдельных проектов. Через них власти хотят понять, системная ли это проблема или частный случай. Сегодня для столицы важен любой инвестор — крупный, средний, мелкий — все, кто готов вкладывать деньги в Москву. И мы готовы каждому инвестору — вне зависимости от

его позиции — помогать. Вот это то, чего не было, как мне кажется, в последние годы. Пересмотр взаимоотношений правительства Москвы в итоге привел к соглашению между Москомстройинвестом и Ассоциацией инвесторов Москвы, которое завизировано заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Хуснуллиным.

**Как работает это соглашение?**

— Практика работы в рамках этого соглашения в течение последних нескольких месяцев говорит о том, что инвестор сегодня может прийти с любой проблемой. Правда, это не означает, что она точно будет решена: иногда ни юридического, ни правового, ни финансового решения проблемы нет. Но в любом случае нас слушают. У нас есть теперь место, где мы можем говорить об этом и можем задавать вопросы. Правда инвестору стоит приходить не только с проблемой, но и с вариантами ее решения. Ведь в составе компаний, в том числе и в составе Ассоциации инвесторов, есть юристы, финансисты, аудиторы. Нужно прорабатывать решения с точки зрения законодательства и предлагать пути и возможные модели.

**Какие законодательные инициативы были у Ассоциации за последние полгода?**

— Есть такое понятие, как снятие запрета на строительство, оно касается собственников земельных участков. Каждый правообладатель до начала строительства должен оплатить правительству Москвы. Если вы арендатор и ваше имущество — производственная зона, а вы хотите построить жилье или, например, офис, то вы платите за изменение вида разрешенного использования. Если вы покупаете на конкурсе, то все равно платите конкурсную цену договора, за право заключения договора аренды. А есть собственники участков, которые выкупили землю за 20% от стоимости с запретом на строительство. Этот платеж называется «снятие запрета на строительство». Так вот сегодня ситуация такова, что если вы арендатор, то этот платеж формируется как расчет коэффициента в зависимости от того, какое количество метров вы можете построить. А если вы собственник, то вне зависимости от того — тысячу метров или сто — вы просто платите 80% от новой кадастровой стоимости за снятие запрета.

**Какие инициативы реализованы сегодня Ассоциацией совместно с Москомстройинвестом?**

— Одна из самых важных — это создание Единого банка проектов Москвы как систематизированной базы данных. Идея не новая, но мы создали площадку, на которой, надеемся, встретится инвестор, который хочет инвестировать в Москву, и правообладатели, которые не знают, как превратить землю в интересный инвестиционный проект. Иногда наоборот: собственники имеют слегка завышенное мнение о своем проекте, думают, что они обладают несметным богатством или возможностями, а это на самом деле не так. Бывает, что правообладатели владеют инвестиционными проектами, но это их непрофильное занятие. С другой стороны, есть квалифицированные инвесторы, которые знают, как это сделать. Иногда есть инвесторы, которые просто хотят вложить денег в недвижимость. Несмотря на кризис, такие еще существуют.

**Какие законопроекты вы планируете разрабатывать в ближайшее время?**

— В ноябре мы планируем затронуть тему подключения к сетям. Сегодня для города огромной проблемой является беспрерывная реорганизация на протяжении

последних полутора лет «МОЭК». Объекты стоят годами, и мы здесь абсолютно безвластны. «МОЭК» не принадлежит городу. Еще одной проблемой, которую мы хотим затронуть, является ситуация, когда инвестор платит дважды за инфраструктуру. Оказывается, когда застройщик со своей площадки убирает старые объекты инженерной инфраструктуры, он должен заплатить компенсацию за уничтоженное имущество. А вот новое имущество ресурсоснабжающие организации спокойно могут взять в дар или купить за небольшие деньги. Получается, инвестор платит дважды. Это, по меньшей мере, несправедливо. Если швея продает платье, она же не берет с покупателя деньги два раза — вначале за ткань, а потом целиком за платье?

**Любовь Юрьевна, вы же являетесь руководителем девелоперской компании. Как у вас получается представлять интересы инвесторов в Ассоциации и совмещать свою работу?**

— Я ни в коем случае не уйду из бизнеса, потому что таким образом я узнаю проблемы инвесторов. Когда обсуждался вопрос о том, что я стану председателем Правления Ассоциации инвесторов Москвы, я сказала, что я с работы не уйду, потому я внутри этого всего.

#### НАШИ НОВОСТИ КОМПАНИИ

## В центре Москвы построен первый экспериментальный дом

**Компания «Терра Аури», член Ассоциации инвесторов Москвы, построила экспериментальный трехсекционный 14-этажный дом общей площадью 18,5 тыс. квадратных метров на Нижегородской улице. Проект был реализован компанией по городскому заказу при участии корпорации «РОСНАНО».**

«Это первый жилой дом, реализованный по городскому заказу, где в комплексе были применены современные технологии и материалы, призванные значительно повысить энергоэффективные и эксплуатационные показатели объекта, — прокомментировал руководитель проектного бюро компании-застройщика «Терра Аури» Мак-

сим Столяр. — Город возлагает на экспериментальный жилой дом на Нижегородской улице большие надежды: он может стать прототипом нового жилья не только для столицы, но и для всей страны».

В работе над проектом применялись самые современные строительные материалы и инженерные системы. Особое внимание уделялось



созданию здорового микроклимата внутри здания и применению новейших технологий, которые позволили получить наибольший эффект в экономии энергии при наименьшем удорожании относительно базовым аналогам. Дом сдается в эксплуатацию с полной отделкой квартир.

#### НАШИ НОВИЧКИ ВСТУПИВШИЕ

## NAI Besar теперь с нами!

NAI Besar, одна из ведущих компаний на рынке коммерческой недвижимости, вступила в Ассоциацию инвесторов Москвы. За 23 года работы на российском рынке компания приобрела огромный опыт работы с объектами любой сложности и функционального назначения во всех сегментах рынка недвижимости и успешно реализует собственные проекты в России.

Как заявил директор по инфраструктурным проектам департамента стратегического консалтинга NAI Besar Константин Королев: «Через активную работу в Ассоциации инвесторов Москвы мы планируем влиять на формирование благоприятного инвестиционного климата в столице, а также участвовать в законодательных инициативах и формировании нормативно-правовой базы».

#### НАШИ НОВОСТИ СОБЫТИЯ

## WOW AWARDS 2015 — никто не останется в стороне

**По многочисленным просьбам продлевается срок приема заявок до 7 августа, это значит, что есть всего две недели, чтобы кинуть вызов лучшим из лучших.**

На соискание премии может быть подан любой проект, который участвовал в рекламной кампании и был представлен на рынке в период с июля 2014 г. по июнь 2015 г.

Организатором премии выступает ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA (Real Estate Professionals' Association).

Наше вступление в Ассоциацию — логичный и правильный шаг на пути интеграции в профессиональное сообщество столицы, надеюсь, в скором времени наше сотрудничество принесет свои плоды».

## МегаАльянс в альянсе с Ассоциацией

Строительная компания МегаАльянс вступила в Ассоциацию инвесторов Москвы. Компания успешно работает на рынке недвижимости Краснодара и других городов России с 2009 года. Особое внимание компания уделяет качеству возводимого жилья и благоустройству прилегающей к домам территории. Мы рады видеть новую компанию в среде нашего профессионального сообщества.

## В Марфино Комстрин построит гостиничный комплекс Cleverland

В Северо-восточном административном округе Москвы рядом с метро «Петровско-Разумовская» и «Владыкино» будет построен гостиничный комплекс Cleverland для проживания и сдачи в аренду, с подземным паркингом, фитнес-центром, торговыми галереями и рестораном. Общий объем инвестиций составляет 29 млн долларов. Застройщиком выступает компания Комстрин. Разрешение на строительство № RU77153000-011036 от 22 мая 2015 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Проект получил положительное заключение Мосгосэкспертизы. Cleverland разработан в Московском научно-исследовательском институте «Моспроект-4» и будет реализован с применением современных энергосберегающих технологий. Ориентировочный срок окончания строительства — IV квартал 2018 года.

НАШИ ВСТРЕЧИ  
МЕРОПРИЯТИЯСерия летних бизнес-  
бранчей «Коммерсантъ»  
для девелоперов

**13 августа** — «Рынок жилья новой и старой Москвы»

**20 августа** — «Экономический потенциал рынка недвижимости Московской Области и регионов РФ».

**27 августа** — «Развитие и обновление транспортной инфраструктуры Москвы и Московской области».

**Место проведения:** Киноцентр Москва, Охотный ряд 2

*По вопросам участия обращайтесь к Максиму Александрову:*  
[malexandrov@kommersant.ru](mailto:malexandrov@kommersant.ru)

Форум по недвижимости  
PROESTATE

**Пройдет:** 7-9 сентября 2015 г. в Москве

Крупнейшее мероприятие по недвижимости в Центральной и Восточной Европе, объединяющее на своей площадке свыше 4300 лидеров отрасли из 21 стран. PROESTATE проводится с 2007 года и является площадкой, где встречаются основные игроки рынка недвижимости.

*По вопросам партнерства и участия в выставочной экспозиции обращайтесь:*  
**Дмитрий Шаповалов** —  
[exhibition@proestate.ru](mailto:exhibition@proestate.ru)

Конференция Urban  
Space-2015

**Пройдет:** 15 сентября в 10.00 В рамках конференции UrbanSpace будет обсуждаться тема изменения потребительских предпочтений в ситуации низкой платежеспособности в жилом секторе недвижимости. На повестке дня — ипотека с господдержкой и политика Правительства по этому вопросу в среднесрочной перспективе.

*По вопросам участия можно обращаться по телефону +7 495 150 04 25 и по эл. почте [event@urbanus.ru](mailto:event@urbanus.ru)*

Учебный центр  
Мосгорэкспертиза

Мосгорэкспертиза открыла собственный Учебный центр и организует семинары для Заказчиков и проектировщиков по различным аспектам строительства и проектирования. Такая инициатива связана с тем, что в настоящее время вносится очень много изменений в нормативные документы по проектированию и строительству. Участие в семинарах платное. Предоставляем для ознакомления список ближайших мероприятий.

*По вопросам участия в семинарах обращайтесь:*  
**Бессонов Андрей Константинович** (985)233-27-18,  
[Bessonov.AK@mge.mos.ru](mailto:Bessonov.AK@mge.mos.ru)  
**Расписание мероприятий на август.**

**14.08.** Требования к содержанию и типовые замечания по подразделу проектной документации «Система электроснабжения» и рекомендации по их устранению

**21.08.** Требования к содержанию и типовые замечания по подразделу проектной документации «Конструктивные и объемно-планировочные решения» и рекомендации по их устранению

НАШИ ДАТЫ  
МОСКВА

**1936 год**  
окончено строительство Дома Совета Труда и обороны (современное здание Госдумы)

**1941 год**  
в Москве построен первый панельный жилой дом высотой в шесть этажей. Этот, так называемый «Ажурный дом» стоит на Ленинградском пр-те.

## 1961 год



построен кинотеатр «Россия» на Пушкинской площади, самый крупный в Европе. В 1997 году кинотеатр был реконструирован и получил название «Пушкинский».

**1968 год**  
построено самое длинное в Москве здание, в нем находился Научно-исследовательский центр электронно-вычислительной техники (НИЦЭВТ). Длина здания составляет около 736 метров.

НАШИ ЛЮДИ  
ПОЗДРАВЛЕНИЯ

## Поздравляем Ирину Владимировну Мамонову!

Дорогая Ирина Владимировна! В этот прекрасный день примите наши самые теплые поздравления с юбилеем. В день вашего рождения желаем Вам здоровья и процветания, пусть печали трудности уйдут с вашего жизненного пути как летним днем уходит гроза.

Желаем Вам на многие годы здоровья, удачи, интересных путешествий, множества прекрасных и ярких впечатлений. Мы выражаем Вам нашу глубочайшую признательность и уважение, за ту деловую атмосферу в Ассоциации, которую мы всегда чувствовали все годы нашего тесного сотрудничества, за ту радость тесного дружеского и теплого общения, центром которого, конечно, всегда была Ваша любовь, оптимизм и забота обо всех нас!

Ваши прекрасные человеческие и организаторские качества на протяжении долгих лет остаются для нас навигатором в работе Ассоциации.

## Поздравление с Днем Строителя

Дорогие коллеги!  
От души поздравляю всех строителей-созидателей с профессиональным праздником!

Ваш труд соединяет в себе красоту и математическую точность, творческий подход и подлинную фундаментальность. Это профессия сильных духом, тех, кто рожден созидать и делать мир прекраснее.

Желаю успехов и процветания, покорения новых профессиональных вершин! И пусть надежным тылом для вас всегда



Гендиректор девелоперской компании «Сити-XXI век»  
А.В. Борисенко

будет любовь и поддержка близких.

Крепкого здоровья и благополучия вам и вашей семье!

Газета издается Ассоциацией инвесторов Москвы.

+7(495)120-04-68

<http://aimos.ru/>

<http://aiminvest.ru/>

Пишите: [gnezdilova@aimos.ru](mailto:gnezdilova@aimos.ru)