



НАШИ НОВОСТИ
АССОЦИАЦИЯ

Наш круглый стол — «Новая Москва: спрос на территорию»

25 ноября Ассоциация инвесторов Москвы проводит на круглый стол «Новая Москва: спрос на территорию».

Мероприятие пройдет по адресу: Никитский пер. дом 4, кор. 1, в зале пленарных заседаний Департамента строительства города Москвы. Начало регистрации 9.30

К участию в круглом столе приглашены руководители столичных департаментов, крупных девелоперских компаний и эксперты. Деловая программа круглого стола ориентирована на развитие градостроительной отрасли новых территорий и совершенствование инвестиционного климата в строительной сфере, а также формирование комфортных условий для



труда потенциальных жителей Новой Москвы.

Участники конференции обсудят следующие темы: правила землепользования и застройки, формирование транспортного каркаса Новой Москвы, развитие социальной инфраструктуры, гигантомания планировочных

решений: преимущество или недостаток.

Организатором мероприятия выступает Ассоциация инвесторов Москвы, объединяющая на сегодняшний момент более 100 инвестиционно-строительных, строительных и девелоперских компаний в Москве.

На мероприятие необходима предварительная регистрация.

По всем вопросам обращайтесь к Гнездиловой Екатерине по тел.: 8(495)120-04-68, 8(915)273-29-10, а также по адресу эл.почты: gnezdilova@amos.ru

НАШИ НОВОСТИ
АССОЦИАЦИЯ

Тема о Едином банке проектов Москвы будет включена в программу VII практического семинара «Диалог с инвестором»

9 ноября были подведены итоги голосования по темам VII практического семинара «Диалог с инвестором»

По итогам опроса наиболее популярным оказался вопрос новых форм взаимодействия бизнеса и власти в непростых экономических условиях. Единый банк проектов города Москвы — как инструмент эффективного сотрудничества — за эту тему отдали свои голоса более 30% опрошенных.

На втором месте по популярности оказалась тема: Финансирование строительных проектов. Кредитование. Проектное финансирование. Перспек-

тивы или приостановка. Третье место, набрав одинаковое количество голосов, разделили темы: риски института долевого строительства и меры стимулирования инвестиционной деятельности: предложения крупных игроков рынка. Наиболее популярные темы будут включены в программу VII практического семинара «Диалог с инвестором».

Очередной VII практический семинар «Диалог с инвестором» состоится 9 декабря 2015 года по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 7, конференц-центр гостиницы «Swissotel Красные Холмы».

Помимо вышеперечисленных тем, немалый интерес вызвали и другие во-

просы — такие как: «Культурный снос: взаимодействие застройщиков с городскими властями» — ее поддержали около 10 процентов голосовавших, а так же «Государственно-частное партнерство: перспективы реализации Федерального закона на территории города» и «Планы города по привлечению внебюджетного финансирования в программу строительства ТПУ»

Организатором семинара выступает Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, со-организаторы — компания ЕУ и ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA.

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ
ИТОГИ

Конференция «Сети города: проблемы наружу» — успешный старт диалога!

22 октября Ассоциация инвесторов Москвы при поддержке Москомстройинвеста провела конференцию «Сети города: проблемы наружу».

На конференции присутствовали не только представители ресурсных организаций и девелоперских компаний, но и первый заместитель Департамента топливно-энергетического хозяйства г.Москвы Всеволод Плешивцев. Кроме того, среди спикеров конференции были представители всех основных ресурсных организаций Москвы. От ПАО «МОЭСК» выступал заместитель генерального директора по технологическому присоединению и развитию услуг Александр Пятигор. АО «ОЭК» представляла Ирина Силаева, заместитель генерального директора по реализации услуг. Также на мероприятии выступили представители ГК «СЕТЬЭНЕРГОТРАНС», АО «Мосводоканал», ОАО «МОСГАЗ» и ГУП «Мосводосток».

Первая сессия «Получение технических условий и этапы подключения: возможности диалога» в основном была посвящена разъяснению процедур присоединения к сетям, а также структуре ценообразования. Застройщики отметили, что хотели бы оплачивать работы по техприсоединению не сразу, а в рассрочку. На это Александр Пятигор, заместитель

генерального директора по технологическому присоединению и развитию услуг ПАО «МОЭСК» рассказал, что у компании есть недавно разработанная новая система оплаты: «В МОЭСКе утвержден стандартный график платежей — 30%+30%+40%. Но МОЭСК готов к индивидуальному обсуждению вопросов по каждому объекту свыше 670 кВт. Единственное условие — первый платеж 30%, для того, чтобы понять, во-первых, серьезность намерений застройщика в реализации инвестиционного проекта, во-вторых, застройщик уже должен приступить к выполнению этого проекта по мероприятиям со стороны сетевой организации. Также МОЭСК готов остальные платежи максимально приблизить к жизненному циклу инвестпроекта».

Ирина Силаева, заместитель генерального директора по реализации услуг АО «ОЭК» ответила на волнующий каждого девелопера вопрос, о выплате ресурсной компании компенсации за ликвидируемое имущество: «АО «ОЭК» единственная в городе компания, которая за ликвидацию имущества не требует налоговых последствий. Имущество ликвидируется в соотношении 1:1 с учетом оценочной стоимости и стоимости вновь построенного оборудования. Поэтому при планировании выноса сетей с территории застройки, мы налогов дополнитительно никаких не вводим. Считаем, что такой подход



и инвесторам идет на пользу и дополнительных затрат не требует».

Одной из самых спорных стала тема определения точки подключения. Все девелоперы недовольны, что энергосети подводятся только к границе участка, а не к зданию. Как отметил, президент инвестиционной группы «Покров» Николай Крайнов: «Приведем пример Германии, где инвестор платит фиксированную сумму и ему подводят сети не до границы участка, а до здания. При этом стоимость подключения фиксированная, а сроки очень короткие». На это со стороны энергокомпаний прозвучал ответ, что по закону стоимость техприсоединения определяется одновременно и не может быть в дальнейшем изменена. Все последующие изменения в проекте будут производиться ресурсоснабжающей организацией за свой счет. То, что РСО настаивает на точке подключения, на границе участка связано зачастую с непродуманностью проекта со стороны заявителя. Есть прецеденты, когда в заявке указывалась ТП в одном месте,

а по факту находились в другом. При этом, чтобы до нее дойти нужно вести кабельную линию по подвальному помещению, нарушая нормативы и делая невозможной ее эксплуатацию.

Высокую долю затрат на сети отметил Роман Ткаченко, глава представительства холдинга RD Group в России: «В зависимости от масштаба девелоперского проекта затраты инвестора на внешние сети могут составлять от 10% до 25% от стоимости строительства. Если девелопер реализует проект комплексной застройки территории, то затраты на подключение к городским сетям составляют 10–11% от стоимости строительства. В случае с менее крупными проектами, доля этих расходов может увеличиться до 20–25%».

В краткой таблице приведем озвученные на конференции прочие вопросы и предложенные девелоперами решения. Все предложения будут, как отметила председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы Любовь Цветкова: «переданы в соответствующие ресурсные организации и внимательно рассмотрены».

Деловой партнер конференции: ассоциация REPA. Информационным партнером конференции стало агентство «Интерфакс-Недвижимость». Генеральный партнер по коммерческой недвижимости портал Арендатор.ру. В качестве аналитического партнера конференции выступило агентство IRN.

Вопрос	Предложение инвесторов	Ответ ресурсоснабжающих организаций
Излишние требования к заявителю по предоставлению каждого раз полного комплекта документов	Увеличить срок действия поданных документов с 2 месяцев до одного года, а также организовать прием документов в электронном виде.	Перечень предоставляемых документов строго регламентирован законодательством. При этом в РСО намерены внедрить практику: если у заявителя ничего не поменялось в уставных документах, повторно их не запрашивать.
Увеличение времени приема желающих подать заявку для подключения к Мосводостоку	Увеличить количество часов приема в Мосводостоке	На определенный период Мосводосток записывает количество человек, которое он может обработать. Нормативный срок выдачи документов: ТУ — 2 недели, проект — 3 недели. чтобы обработать все заявки будет открыт еще 1 день или увеличены часы приема.

На рынке недвижимости заметна стабилизация

Представляем краткий обзор ситуации на инвестиционном рынке России за 3 квартал, созданный на основе аналитического отчета компании JLL.

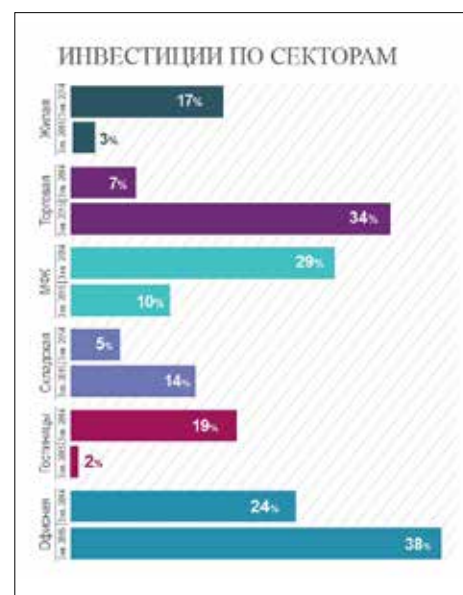
Инфляционные ожидания по-прежнему высоки, заемное финансирование продолжает оставаться дорогим, однако в течение 3-го квартала текущего года мы наблюдали сигналы, свидетельствующие о начале стабилизации экономики. Данные обстоятельства уже положительно влияют на рынок недвижимости: арендные ставки достигают «дна» во всех секторах. Объемы инвестиций остаются достаточно невысокими, хотя макроэкономическая и валютная стабильность набирают обороты на рубеже 2016.

По итогам 1-3-го квартала 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 1,7 млрд долл., снизившись на 38% в годовом сопоставлении. В том числе объем вложений в 3-м квартале составил 640 млн долл., сократившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года также на 38%, но увеличившись на 11% по отношению к предыдущему кварталу этого года.

Мы сохраняем годовой прогноз объема инвестиций в недвижимость России на уровне 3 млрд долл, однако допускаем риски превышения данного значения. В 3-м квартале 2015 года

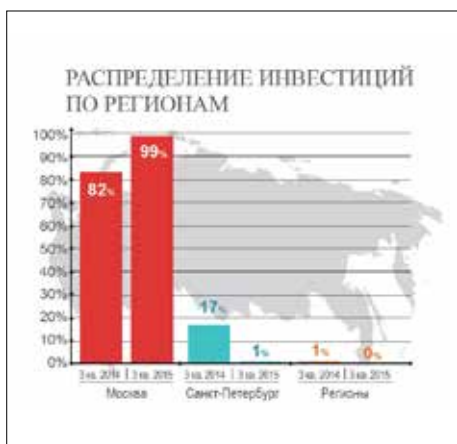
ставки капитализации в Москве остались на уровне предыдущего квартала: 10,5% и 10,75% для офисного и торгового сегментов соответственно, 12% для складского сектора. Мы считаем, что цикл спроса проходит «дно», предполагая, что данные ставки во всех секторах начнут снижаться в течение 4 квартала 2015 года.

В 1-3-ем кварталах 2015 года интерес инвесторов был сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 38% от общего объема инвестиций за период в результате при-



обретения бизнес центра Метрополис. Доля сектора ритейла достигла 34% от объема вложений за период в результате продажи торгового центра «Модный Сезон».

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 99% от общего объема средств за 3-ий квартал 2015 года. Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил 8,2 млн долл. по сравнению со 88,5 млн долл. за аналогичный период прошлого года, в результате чего доля города в общем объеме сделок снизилась с 17% до 1%. • Доля иностранного капитала по итогам первых трех кварталов составила 47% по сравнению с 31% в 1-3 кварталах 2014 года.



«Терра Аури» завершает строительство ЖК в центре столицы

Группа компаний «Терра Аури» завершает строительство многоквартирного жилого комплекса общей площадью 82,5 тыс. кв. м на земельном участке 2,7 га в Таганском районе ЦАО г. Москвы.

В настоящее время ведутся работы по благоустройству территории и возведению малых архитектурных форм. Комплекс состоит из трех жилых корпусов переменной этажности, подземного паркинга на 243 места и одноэтажных нежилых объемов, образующих между собой уютное дворовое пространство с прогулочными зонами и игровыми площадками. Общее количество квартир в трех корпусах — 584, их площадь варьируется от 56 кв. м (однокомнатные) до 181 кв. м (пятикомнатные).

В данном проекте архитекторы успешно справились с одной из главных градостроительных задач — гармонично вписали современный и технологичный жилой объект в архитектурный ансамбль одного из старейших районов столицы. Связь времен поддерживает идея размещения на фасадах домов оригинальной ретроспективы, созданной по архивным материалам 20-30-х годов прошлого столетия.



НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯФинал года —
Рождественский саммит

17 декабря PROEstate Events, при поддержке Российской Гильдии управляющих и девелоперов, Ассоциации инвесторов Москвы и Academy of Real Estate приглашают принять участие в ежегодном Рождественском саммите по итогам развития рынка недвижимости Московского региона.

Рождественский саммит — традиционное место встречи профессионалов в преддверии нового экономического периода, представление результатов года, достижений, новых проектов, мнения экспертов рынка московской недвижимости и управляющих представителей администрации города, а также возможность лично поздравить коллег, партнеров, клиентов с наступающими праздниками. в рамках саммита планируется обсудить как успехи уходящего года, так и планы на будущее. Вы узнаете прогноз изменений рынка недвижимости в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

Мероприятие состоится в отеле Radisson Royal Hotel



Moscow по адресу г. Москва, Кутузовский проспект 2/1, строение 1. Время проведения с 13.00 до 19.00.

По вопросам регистрации обращайтесь:
Никита Кисель,
+7 (495) 651-61-05, доб. 103,
coordinator.msk@proestate.ru.

Конференция для практиков:
«Маркетинг в недвижимости»

25 и 26 ноября состоится ежегодная практическая конференция «Маркетинг в недвижимости».

В рамках конференции эксперты отрасли обсудят различные вопросы продвижения и постараются совместно выработать стратегии, которые позволят сохранить участникам рынка свой бизнес сейчас и сформировать прочную базу для успешного развития в будущем. Тема первого дня: «Стратегии позиционирования» в рамках которой будут рассмотрены такие вопросы как: Эффективный маркетинговый план,

имидж как основа успеха, анализ конкурентного поля. Во второй половине дня будет представлен ряд мастер-классов. В ходе второго дня конференции основной темой станет: «Стратегии реализации». Кроме того, будет проведена практическая панель «Internet-реклама: сила ресурсов всемирной сети». Адрес проведения: SREDA Loft (Москва, Нижний Сусальный пер., д.5, стр.4, арт-квартал АРМА.

НАШИ ВОПРОСЫ
ВОПРОС—ОТВЕТ

Определяемся с терминами

На вопросы отвечает Марина Мохначева, директор по инвестиционной деятельности Агентства развития инвестиций

В рамках реализации инвестиционного проекта наша компания столкнулась с необходимостью проектирования линейного объекта, пересекающего другой линейный объект, являющийся опасным промышленным объектом. Специализированная проектная организация выслала нам свой вариант договора, в котором одновременно с одинаковой смысловой нагрузкой употребляются следующие термины: «рабочая проектно-сметная документация», «проектно-сметная документация», «проектная документация», «техническая документация», «рабочая документация», «результаты изыскательских работ». Какой из указанных терминов правильно употреблять в нашем случае?

Одновременное употребление разных понятий не дает возможность однозначного толкования предмета договора. Предлагаем определиться с предметом договора и использовать понятия в соответствии с нормами действующего законодательства.

В соответствии с п.2 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. В Градостроительном кодексе РФ используется понятие «инженерные изыскания». Возможно имелось в виду это. Перечень видов инженерных изысканий утвержден Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Термин «Техническая документация» употребляется в Гражданском кодексе РФ в разделе «Строительный подряд» (ст. 734) в качестве собирательного понятия. Конкретное содержание технической документации должно быть указано в договоре строительного подряда (одно из существенных условий договора). А вот в отношении термина «результаты изыскательских работ» не понятно, что конкретно имеется в виду.

В «ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (утв. Приказом Росстандарта от 11.06.2013 № 156-ст) и в «ГОСТ 21.001-2013. Международный стандарт Система проектной документации для строительства Общие положения» (вступил в силу с 1.01.2015, введен в действие Приказом Росстандарта от 17.12.2013 №2288-ст) применяются

Согласно терминологии Современного экономического словаря (под ред. Райзберга Б.А., Лозовского Л.Ш., Стародубцевой Е.Б.) изыскательские работы для капитального строительства представляют собой комплекс экономических и технических исследований, позволяющих обосновать целесообразность и местоположение строительства и представляющих необходимые данные для проектирования. То есть, это исследования, которые проводятся до выполнения проектной документации.