

НЕДВИЖИМОСТЬ. МІРІМ-2008

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ:
ТРЕНД СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА / 28, 29
УРАЛЬСКИЕ РЕГИОНЫ ЗАСТРАИВАЮТСЯ
НОВЫМИ РАЙОНАМИ И ГОРОДАМИ / 30, 31
ЖИЗНЬ НА МІРІМ НЕ ПРЕКРАЩАЛАСЬ
С ЗАКРЫТИЕМ ПАВИЛЬОНОВ / 32
НИЖНИЙ НОВГОРОД ПРОДВИГАЕТ
ГЛОБАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ / 34
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ ОКАЗАЛСЯ
РЕКОРДСМЕНОМ ПО ОБЪЕМУ
ПРИВЛЕЧЕННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ / 35
ЗАРУБЕЖНЫЕ АРХИТЕКТОРЫ
ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В БОЛЬШИНСТВЕ
ЗНАКОВЫХ РОССИЙСКИХ ПРОЕКТОВ / 36



TOKYO



MOSCOW



BERLIN



NEW YORK

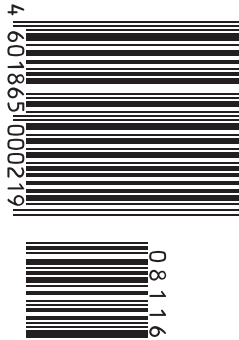


Понедельник, 14 апреля 2008 №62/П
(№3879 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №25–40
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

 **РЕНОВА СТРОЙГРУП**
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ВЫПУСКА



www.kommersant.ru



АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. MIPIM-2008»

ВОПРОС САМОИДЕНТИФИКАЦИИ

Бледновато как-то выглядела на каннской выставке столица нашей Родины город Москва. Конечно, небоскребы, жилые и офисные комплексы — все это было. Пожалуй, еще года два-три тому назад московские проекты даже могли бы поразить воображение. А сейчас уже нет.

Сейчас любой уважающий себя регион выставляется не меньше чем с проектами новых городов или, по крайней мере, реконструкции уже существующих. Квадратные метры теперь принято считать миллионами, количество будущих жителей — сотнями тысяч, а инвестиции, натурально, десятками миллиардов. Ну что по сравнению с такими масштабами какой-то стоэтажный переросток в «Москва-Сити»!

Правда, у вышеозначенных супермегапроектов есть один недостаток — они пока еще только проекты (хотя и в это вложены немалые суммы). А вот будут ли они реализованы, и если будут, то в каких масштабах, и если в заявленных, то когда? По правде говоря, это скорее вопрос веры, чем экономически обоснованного прогноза. А если уж речь идет о вере — то обсуждать нечего и спорить незачем.

Но я предлагаю взглянуть на вопрос с другой стороны. Проект — он ведь ценен сам по себе, независимо от того — выскажу крамольную мысль — будет он реализован или нет. Потому что любой проект — это прежде всего переосмысление территории. Вот, к примеру, Ханты-Мансийск. Что это за город? «Город нефтяников», — ответят многие. А губернатор Ханты-Мансийского округа Александр Филипенко заявил на MIPIM: «Мы видим будущее Ханты-Мансийска как туристического и рекреационного центра». Этот город — действительно столица нефтяного края, но никаких вышек поблизости от него нет. Это административный, финансовый, информационный центр. А благодаря проекту реконструкции город осознал себя еще и как центр спорта и отдыха. Дай бог, конечно, ханты-мансийцам построить все свои башни и ледовые дворцы, но уже сама произведенная самоидентификация — игра, стоящая свеч.

Что же касается Москвы, то дело даже не в том, что у нее не осталось площадей для супермегапроектов. Просто Москва давно уже самоидентифицировалась, и новые глобальные проекты ей вроде бы и ни к чему. Ей бы старые до ума довести...



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

МЕСТО ВСТРЕЧИ

В ЭТОМ ГОДУ, ПО ОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ ОРГАНИЗАТОРОВ, НА ВЫСТАВКЕ MIPIM БЫЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 770 РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ, ПРОТИВ 561 В ПРОШЛОМ ГОДУ. ВСЕГО ЭТОЙ ВЕСНОЙ НА ВЫСТАВКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЫЛИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ 34 РЕГИОНА РОССИИ. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТОВ, ЭКСПОНИРОВАННЫХ В КАННЕ, ИСЧИСЛЯЛАСЬ ДЕСЯТКАМИ МИЛЛИАРДОВ ДОЛЛАРОВ.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

РУССКИЙ ДУХ Можно бесконечно долго обсуждать причины этого явления или просто принять как должное тот факт, что признания — какого бы вида деятельности это ни касалось — российские компании ищут сначала на Западе, а затем уже на родине. Российские девелоперские компании прочно обосновались на западных выставочных площадках, проявляя куда меньший интерес к отечественным выставкам недвижимости.

«А что плохого в том, что наши девелоперы так стремятся во Францию? — удивляется Кирилл Янков, заместитель руководителя Федерального агентства по управлению особыми экономическими зонами. — Париж еще в XIX веке был притягательным для россиян, а французы тоже весьма интересовались Россией. Не зря же они были основными покупателями наших облигаций. В конце концов, страна стремительно развивается, и уверен, что во многих регионах есть что показать даже в Канне. И французы наверняка проявят конкретный, а не праздный интерес».

Тысячи русскоговорящих девелоперов собираются теперь весной в Канне. Причем на MIPIM нас так много, что порой приходится напоминать себе, что русский язык здесь понимает все-таки не каждый участник выставки.

Конечно, нет ничего удивительного в том, что именно весенняя Франция была выбрана в качестве новой территории для создания новой традиции. «Там тепло, море, и потому на этой площадке тусуются все лучшие девелоперы и финансисты мира, — делится впечатлениями Сергей Полонский, президент корпорации Mirax Group. — Это отличный повод, чтобы поговорить, встретиться, обменяться опытом, ну и, возможно, привлечь инвестиции. Хотя обычно, когда денег просишь, их не дают, так что надо заинтересовать партнеров, чтобы сами предложили. За этим и едут».

Действительно, где еще можно так легко «поймать» столько первых лиц — главных различных компаний и высокопоставленных чиновников. В Москве встреч с ними будешь ждать месяцами, а сюда приезжают с радостью.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДАР Секрет успеха, по мнению Каролин Каорен, представителя парижской компании Reed MIDEM, которой принадлежит выставочный проект MIPIM, заключается в том, что выставка эта — прежде всего место встречи девелоперов и инвесторов.

«MIPIM — это возможность завязать полезные деловые контакты, — рассказывает Каролин Каорен. — Заметьте, что около 25% участников выставки составляют потенциальные покупатели и инвесторы». Но при этом, отмечают организаторы, 95%

участников MIPIM представляют сектор офисной недвижимости. Сейчас на выставке все большую долю стал получать также гостиничный и туристический бизнес.

В марте сюда съезжаются международные инвесторы, городские и региональные власти, юристы, архитекторы, дизайнеры, строители, хозяева гостиниц, управляющие различных компаний — словом, все, кто заинтересован в привлечении инвестиций. А поскольку в России происходит инвестиционный бум, то нет ничего удивительно в том, что российские участники заполнили MIPIM, считают его организаторы.

Второй проект компании Reed MIDEM — MAPIC — пользуется меньшей популярностью. Это самая значительная в Европе выставка торговой недвижимости и розничных сетей. Она проходит в Канне, в том же Дворце фестивалей на второй неделе ноября. Третья по величине выставка коммерческой недвижимости в мире — Expo Real — проходит в Мюнхене в выставочном центре New Munich Trade Fair Centre. Как и MIPIM, она объединяет всех участников рынка коммерческой недвижимости: представителей экономически развитых регионов, девелоперов, риэлтеров, консультантов по недвижимости, институциональных инвесторов, финансовые институты и венчурные фонды.

«Сейчас на рынке ситуация такова, что денег для инвестирования в российский девелопмент гораздо больше, чем интересных, четко проработанных проектов от профессиональных девелоперов с именем. И MIPIM — отличное место, чтобы этой возможностью воспользоваться, что мы и намерены сделать, — рассказывает Антон Яковенко, директор по стратегическим партнерствам «Ренова-Строй-



ВАЛЕРИЙ ГЕИМТИН

ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ
ВСТРЕТИЛ УЧАСТНИКОВ
ВЫСТАВКИ С ИСКРЕННЕЙ
ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ
В БУДУЩИХ ИНВЕСТИЦИЯХ

ИНВЕСТОРЫ

Груп". — Эффект от участия в международных выставках вполне ощутим. В краткосрочной перспективе — завязанные контакты переходят в конкретные договоренности. А в долгосрочной — накапливается информационная база проектов и компаний и обсуждается возможность участия в них. В итоге — экономия времени на представлении бизнеса и стопроцентная осведомленность о проектах компании в течение всего года».

ДОРОГО ВНИМАНИЕ Участие в MIPIM, нужно сказать, обходится его участникам гораздо дороже, нежели представление проектов на других площадках. Так, стоимость участия в ней начинается от €1,5 тыс., то есть членского взноса в размере €1340 плюс 19,6% налог на добавленную стоимость. Надо учитывать, что сумма взноса зависит и от времени обращения. Так, если заявка подана до 2 февраля, то с учетом всех налогов обязательный взнос составит €1 602,64. За позже поданную заявку компании-экспоненту придется заплатить €1 722,24.

Участие в выставке возможно как при наличии стенда, так и без него. Второй способ, как правило, предпочитают инвесторы.

«Многие компании участвуют в работе выставок в формате посетителей, то есть без собственного стенда, именно с целью проведения маркетинговых исследований, общения с участниками рынка, — поясняет заместитель директора департамента по развитию недвижимости корпорации «Знак» Марат Симонянц. — Корпорация «Знак» на протяжении вот уже двух лет именно в таком формате участвует в выставке MAPIC, что помогло нам не только сформировать представление о рынке, но и найти потенциальных партнеров для будущих проектов по строительству коммерческой недвижимости».

Участники MIPIM должны учитывать, что на этой выставке нет отдельного российского блока, все компании хаотично разбросаны по секторам, расположенным на пяти этажах Дворца фестивалей и в отдельно стоящих павильонах. Самый престижный сектор «А+» с выходом на центральную аллею предназначен для крупных компаний, так как каждый экспонент обязан арендовать минимум восемь модулей.

Конкретные цифры назвать сложно, но бюджет затрат на выставку, включающий в себя стоимость застройки и проведения различных формальных и неформальных мероприятий, может превышать €1 млн. Но, несмотря на высокие цены, именно российские компании принесли каннской выставке необычайный успех. В свою очередь, популярность зарубежных выставок отечественному девелоперскому бизнесу сулит заманчивые перспективы. Здесь можно заявить о себе и представиться не только игрокам российского рынка, но и тем крупным западным компаниям, которые еще только присматриваются к российскому рынку и ищут партнеров и пилотные проекты. ■

**ДЕНЕГ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В РОССИЙСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ
ГОРАЗДО БОЛЬШЕ, ЧЕМ ИНТЕРЕСНЫХ,
ЧЕТКО ПРОРАБОТАННЫХ
ПРОЕКТОВ ОТ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ДЕВЕЛОПЕРОВ С ИМЕНЕМ**



«МЫ СОЗДАЕМ БАЗОВУЮ МОДЕЛЬ СОТРУДНИЧЕСТВА ГОСУДАРСТВА И ИНВЕСТОРА»

КОМПАНИЯ «РЕНОВА-СТРОЙГРУПП» В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ДВА МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ — СТРОИТЕЛЬСТВО РАЙОНА «АКАДЕМИЧЕСКИЙ» В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДА-СПУТНИКА ЧЕЛЯБИНСКА «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА». ЭТО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПРОЕКТЫ, РАССЧИТАННЫЕ НА 15–20 ЛЕТ. БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ И СРОКИ ТРЕБУЮТ ОТ ДЕВЕЛОПЕРА НОВЫХ ПОДХОДОВ К ПЛАНИРОВАНИЮ И СОТРУДНИЧЕСТВУ С ВЛАСТЯМИ. ОБ ЭТОМ МЫ БЕСЕДУЕМ С ПРЕЗИДЕНТОМ «РЕНОВА-СТРОЙГРУПП» ВЕНИАМИНОМ ГОЛУБИЦКИМ.



ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ,
ПРЕЗИДЕНТ
«РЕНОВА-СТРОЙГРУПП»

BUSINESS GUIDE: Проекты комплексного освоения территорий, такие как «Академический» в Екатеринбурге и «Солнечная долина» в Челябинске, возможны только в рамках государственно-частного партнерства. В чем состоит участие государства и почему, собственно говоря, оно должно помогать частному инвестору?

ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ: Совершенно правильно, такого масштаба проекты затевают вне

контакта с бюджетами, властями всех уровней абсолютно бессмысленно. Давайте сначала проясним, почему это выгодно и интересно государству. Когда был заявлен национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», стало ясно, что происходит глобальное совпадение интересов государства и коммерческих структур. Фактически государство само заявило о реализации вот этого суперпроекта в масштабах России. Проекты комплексного освоения территорий должны стать его основной частью. Второе — это, безусловно, интерес региональных властей, потому что инвестиционная привлекательность региона благодаря подобным проектам резко повышается, к сотрудничеству привлекаются крупнейшие международные финансовые организации. И это, заметьте, еще на этапе проектирования, не говоря уже о том, что реализация проекта еще больше повысит кредитный рейтинг региона. И наконец, для местных властей, для муниципалитетов — это создание новой городской среды, новых сетей и коммуникаций, социальной инфраструктуры, возможность разгрузить исторический центр города для его последующей реконструкции.

BG: Понятно, почему государство заинтересовано в реализации проектов комплексного освоения территорий. А в чем заключается его роль и поддержка?

В. Г.: Начнем с самого высокого уровня. В мае прошлого года вышло постановление правительства РФ, посвященное комплексному освоению территорий, в котором были определены меры государственной поддержки. Воспользоваться ими сумели те, кто был к этому готов. Их не так много. Было отобрано 22 масштабных проекта, в том числе и наш екатеринбургский. Мы по всем формам поддержки воспользовались помощью государства. Во-первых, речь шла о компенсации по банковским ставкам при создании инженерной инфраструктуры. Вы представляете, что это такое — строить новый город? Это новые электрические сети, вода, газ...

BG: А как это можно выразить в цифрах? Какова стоимость инженерной инфраструктуры?

МЫ СПЕЦИАЛИСТЫ В МАСШТАБНОМ ЛЭНД-ДЕВЕЛОПМЕНТЕ, А ВОТ ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА МЫ ГОТОВЫ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СОВМЕСТНО С ПАРТНЕРАМИ

В. Г.: До 15% от объема инвестиций. Речь идет об очень значительных суммах. Компенсация банковских ставок в прошлом году составила 50%, в этом — уже 100%. Это для нас очень существенно. Второе. Государство заявило о том, что будет поддерживать вообще инфраструктурное строительство в такого рода проектах, в том числе осуществлять строительство дорог за счет федерального и областного бюджетов. Вот вам второй участник — региональный бюджет. Здесь уже участвуют и областные деньги, и федеральные. Строительство дорог ведется за этот счет. Социальную сферу также финансируют областной и местный бюджеты — это школы, больницы, детские сады. Далее мы ведем диалог о получении госгарантий под наши проекты. Кстати, насколько я знаю, кроме нас, никто на этот вид поддержки не претендует: он требует кропотливой работы с Минфином и огромного объема документов. Тем не менее это для западных банков существеннейший показатель, особенно в условиях нынешнего американского и европейского кризиса. Это позволит существенно удешевить западные кредиты. В целом доля государства в инвестировании наших проектов составляет порядка 30%. Я сейчас говорю о конкретике, но можно перевести это на уровень модели. То, что мы делаем, — это фактически базовая модель сотрудничества государства и частного инвестора в создании новой градостроительной среды.

BG: А в чем роль инвестора кроме внесения своих 70% средств?

В. Г.: Дело не только в средствах. Задача инвестора — «собирать» проект, определить, что нужно для его осуществления. Привести архитекторов — разработать концепцию, привести инженеров — разработать технические решения, дальше — определить объем инвестиций, собрать инвесторов.

BG: Вы привлекаете к проекту других инвесторов?

В. Г.: Скажем так, мы предлагаем партнерство соинвесторам. Есть вещи, которые мы в состоянии осуществить самостоятельно, скажем, строительство жилья. Хотя даже строительство жилья мы готовы обсуждать с теми, кто заинтересован в соинвестировании. Но ведь наши проекты объединяют все виды девелопмента. Тут и офисные здания, и гостиницы, и бизнес-центры и т. д. Мы не такие сумасшедшие, чтобы считать себя специалистами во всех видах девелопмента. Мы специалисты в масштабном лэнд-девелопменте, в собирании земель. А вот отдельные виды девелопмента мы готовы осуществлять совместно с партнерами. Например, мы строим торгово-развлекательный центр. Но мы же не специалисты по торгово-развлекательным центрам, поэтому готовы предоставить землю, разрешительную документацию профильному инвестору. В той доле, о которой мы с ним договоримся. Возможно, мы отдадим ему до 70% проекта. Наша роль — предоставить земельный участок и проследить за тем, чтобы он целевым образом использовался. К слову, вот вам показатель реальности осуществления наших планов. Два года назад, когда мы только запускали «Академический», потенциальные соинвесторы занимали выжидательную позицию. Сейчас предложений от них масса.

BG: Проекты «Академический» и «Солнечная долина» рассчитаны на реализацию в течение 15–20 лет. За это время наверняка изменится конъюнктура рынка, демографическая ситуация, не говоря уже о неизбежном росте тарифов и цен на стройматериалы. Вы учитываете эти долгосрочные изменения в своих бизнес-планах?

В. Г.: Во-первых, мы изначально закладывали предельно консервативную оценку в эти проекты. Например, на государственное участие в далекой перспективе мы рассчитывали в гораздо более скромных масштабах, чем те, которые стали реальностью уже в настоящее время. Естественно, с одной стороны, неизбежен рост цен, а с другой стороны, ничто не стоит на месте, технологии развиваются опережающими темпами. И мы смотрим, за счет чего можно удешевить проект с точки зрения технологий без потери его качественных характеристик. Как только у нас появились западные архитекторы, западные технологии и т. д., появились возможности существенно снизить затраты по этому проекту. И наконец, сегодня идет удешевление проекта за счет реального участия в нем государства, которое понимает, что ему нужно жилье, в котором цены за квадратный метр будут приемлемы для жителей. У нас есть еще одно большое конкурентное преимущество. При наших объемах мы имеем возможность получать очень существенные скидки от строителей, поставщиков стройматериалов, иных смежников. Представляете, что это такое — обеспечить, к примеру, цементный завод заказами вперед на 15 лет? Сегодня только ленивый не заявил, что он будет строить цементный завод, а что завтра будет? Перепроизводство? Получить гарантированный сбыт — это настоящий подарок судьбы для производителей. И они понимают, что в конкурентных условиях надо предлагать нормальные условия. Ну и последнее. Стройматериалы дорожают, но ведь и цены на квартиры не стоят на месте. Проект будет окупаться поэтапно в соответствии с тем уровнем цен, который существует на рынке в данный момент.

BG: Сколько средств освоено к настоящему времени, например, в екатеринбургском проекте?

В. Г.: Примерно 5% от запланированных инвестиций. Но темпы строительства и, соответственно, освоение средств будут идти по нарастающей. В этом году мы сдаем 30 тыс. кв. м жилья, уже в следующем — около 150 тыс. Пиковое значение у нас доходит до 350 тыс. кв. м в год. Это только жилье — при общем объеме 9 млн кв. м. И еще 4 млн кв. м — это коммерческая недвижимость.

BG: Создание фактически нового города на треть миллиона жителей — это не только строительство домов и сетей, это еще их последующее обслуживание. А сфера коммунальных услуг — одна из самых проблемных. Вы задумывались о том, что произойдет после окончания строительства? Кто будет все это обслуживать?

В. Г.: Совершенно правильная постановка вопроса. Но что такое коммунальные услуги? Этот бизнес. Причем во всем мире очень хороший бизнес, один из самых доходных. Почему в России этот бизнес плохой? Потому что у нас сети в таком состоянии, что, мягко говоря, эта сфера становится суперзатратной. Но мы-то строим новые современные сети — на трубы, например, поставщики дают столетнюю гарантию. Все это создает совершенно другую среду для коммунальщика. Ему выгодно продавать свои услуги. И мы здесь тоже в долю входим. Коммунальная сфера — отдельная часть наших проектов и крайне привлекательная в любом контексте. Это ведь настоящее производство. Произведи электроэнергию — и продай. Спрос будет всегда, пока здесь живут люди. Произведи очистку воды — продай ее, проведи по трубе. Чем она от нефти отличается? Я думаю, что уже следующее поколение будет жить повсеместно внедренными счетчиками воды. Мы еще жили во времена, когда нельзя было представить себе, что

воду можно продавать в бутылке, это казалось безумием. А сейчас вы, конечно, воду купите в бутылке. Как только все вводится в цивилизованные рамки, понятно, что это стоит денег, это производство и за это надо платить. Город — это гигантский производитель массы услуг. Он сам себя обеспечивает работой и заработком.

BG: К вопросу о заработках. Не получится так, что вы постройте гигантские «спальные» районы и живущие там люди не смогут найти работу? А точнее, просто не поедут туда, потому что работы нет?

В. Г.: Это очень серьезный вопрос, и его мы решали в числе первых, на уровне идеологии проектов. Мы с самого начала поставили вопрос транспорта. Район «Академический» будет соединен с центром Екатеринбурга скоростным трамваем (аналогов, кроме Москвы, в нашей стране пока нет), то есть фактически люди будут жить в десяти минутах от центра города, если добираться общественным транспортом. Так же будет решен вопрос и в Челябинске. Это что касается работы. А вот вся торговая, развлекательная, спортивная, рекреационная инфраструктура будет создана на месте. Если вы строите отдельный микрорайон, то вынуждены привязываться к инфраструктуре. А мы можем позволить себе создать полноценную инфраструктуру благодаря масштабам проекта. Кроме того, в «Академическом» будет бизнес-парк, логистический центр. Наконец, жители будут работать на предприятиях, занятых обслуживанием самого района, в социальных учреждениях. Не меньше 15% жителей мы сможем занять в самом районе. Это достаточно высокий процент.

BG: Вы позиционируете район как элитный?

В. Г.: Нет, здесь будет недвижимость разных классов, от экономического до элиты. Но вот экология будет, можно сказать, «элитная», одна на всех, без всякого разделения. Вот лес — он общий. Вода общая. Парк общий. И этим всем ты можешь пользоваться, в этом ты уже элита. А квартиру, пожалуйста, можешь отделать мрамором, дубом, кедром. Это уже вопрос твоего кошелька и вкуса. Кстати, экологические параметры в районе очень жесткие, они отвечают требованиям, которые предъявляют европейские нормы. У нас лес подходит к каждому кварталу.

BG: И последний вопрос. Есть ли какие-то вещи, которые могут объективно помешать завершению этого проекта?

В. Г.: Я бы сказал так: есть риски в темпах. Не в том, что проект будет не завершен — я уверен, что проект завершен будет. Но темпы диктует рынок. Можно 100 тыс. кв. м выбросить на рынок в этом году, можно 200 — надо иметь только готовность к этому, а можно и 400. Но это зависит и от ценовой динамики, и от покупательской способности населения. Но опять же преимущество большого проекта в том, что мы имеем возможность выжидать. Допустим, конъюнктура ухудшилась на какое-то время. Хорошо, мы замедлим строительство на небольшое время. Затем снова наступает период бума — прекрасно, коммуникации у нас есть, и мы за год на них ставим в три раза больше домов. Имея инвестиции на 15 лет вперед, мы можем смотреть на эту ситуацию несколько по-иному, чем тот, кто взял кредит на год или полтора. Кстати, эту разницу мы очень явственно ощутили на выставке MIPIM-2008. В основном нашими проектами там интересовались стратегические западные инвесторы. Не на уровне строительства торгового центра, а участия в капитале проекта в целом. Это принципиальнейшее изменение. Это говорит о степени доверия к нашим проектам.

Интервью взял **АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ**



ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА

ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ

ОДНИМ ИЗ ЗАМЕТНЫХ СОБЫТИЙ ВЫСТАВКИ MIPIM СТАЛ КРУГЛЫЙ СТОЛ, ОРГАНИЗОВАННЫЙ ИЗДАТЕЛЬСКИМ ДОМОМ «КОММЕРСАНТЬ» И КОМПАНИЕЙ «РЕНОВА-СТРОЙГРУПП». НА НЕМ ШЛА РЕЧЬ О МАСШТАБНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТАХ, СВЯЗАННЫХ С КОМПЛЕКСНЫМ ОСВОЕНИЕМ ТЕРРИТОРИЙ, СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЦЕЛЫХ РАЙОНОВ И ФАКТИЧЕСКИ НОВЫХ ГОРОДОВ. ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВЫСТУПЛЕНИЯ НА КРУГЛОМ СТОЛЕ ЕГО ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ.

ДМИТРИЙ КОЗАК:
РЕЗУЛЬТАТЫ ВНУШАЮТ
ОБОСНОВАННЫЙ ОПТИМИЗМ

Подводя итоги реализации за два года нацпроекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», хочу отметить, что результаты проделанной работы внушают вполне обоснованный оптимизм. Целевые показатели повышения доступности жилья, увеличения объемов жи-



ДМИТРИЙ КОЗАК,
МИНИСТР
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ РОССИИ

лищного строительства, ипотечного жилищного кредитования значительно превышают изначально намеченные величины.

В России планируется ввести не менее 72 млн кв. м жилья, в 2012 году — 120 млн кв. м, а к 2020 году — 150 млн кв. м жилых помещений.

За два года на модернизацию и строительство коммунальной инфраструктуры было направлено 64 млрд рублей. Благодаря поддержке со

стороны бюджетов всех уровней приобрести жилье в собственность получили возможность более 80 тыс. молодых семей.

На всемирной выставке MIPIM-2008 российские регионы представили свои лучшие проекты в области недвижимости. Большинство из них сегодня являются предметом нашей национальной гордости. Тенденцией последних лет стали проекты комплексного освоения и реформирования территорий — реконструкция и строительство новых кварталов, районов, целых городов. По сравнению со строительством отдельных объектов комплексное освоение территорий — это не количественный, а качественный скачок. Оно требует создания новой инфраструктуры, как инженерной, так и социальной.

Кроме того, важнейшей задачей является создание условий для массового индивидуального жилищного строительства.

Мы постараемся до конца апреля обнародовать уже согласованную стратегию развития массового жилищного строительства в Российской Федерации, в которую войдут предложения по развитию стройиндустрии в РФ, ипотеке, будут прописаны стимулирующие условия по строительству социального жилья.

НА ВСЕМИРНОЙ ВЫСТАВКЕ MIPIM-2008 РОССИЙСКИЕ РЕГИОНЫ ПРЕДСТАВИЛИ СВОИ ЛУЧШИЕ ПРОЕКТЫ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ. ТЕНДЕНЦИЕЙ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СТАЛИ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ И РЕФОРМИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

↑

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС

СЕРГЕЙ КРУГЛИК:
ФОРМИРУЕТСЯ НОВАЯ СРЕДА
ОБИТАНИЯ МИЛЛИОНОВ ГРАЖДАН

На земельном рынке большой объем занимают государственные и муниципальные земли. От сроков, в течение которых органы публичной власти предоставляют права на земельные участки, и финансовых затрат инвестора на проведение соответствующих процедур зависит рентабель-



СЕРГЕЙ КРУГЛИК,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ РОССИИ

ность многих инвестиционных проектов, в том числе в сфере жилищного строительства.

Необходимо особо отметить, что до 2005 года земельным законодательством России не предусматривалась возможность предоставления земельных участков для комплексного освоения. Нормы Земельного кодекса были рассчитаны на точечную застройку, и земельный участок мог предоставляться только для строительства отдельного объекта.

В 2004 году в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, определяющие особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения под жилищное строительство, а также особенности проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков. Пока можно говорить лишь о начальной стадии становления в России нормативного регулирования девелоперской деятельности, где еще предстоит устранить противоречия некоторых норм законодательства.

Для обеспечения возможности вхождения девелоперов на территории, занятые ветхим жильем, согласно нормам Градостроительного кодекса, с 2006 года территория может быть признана подлежащей развитию лишь при наличии правил землепользования и застройки. При этом на территории должны находиться аварийные и подлежащие сносу многоквартирные дома или дома, запланированные к сносу, реконструкции на основании муниципальной адресной программы. Право на развитие застроенной территории приобретает на открытом аукционе.

С 2006 года федеральный закон предоставил субъектам право распоряжаться неиспользуемыми сельскохозяйственными землями, но исключительно для строительства на них жилья. Также появилась возможность осуществлять перевод земель лесного фонда в земли населенных пунктов в случае установления или изменения границ населенных пунктов.

В настоящее время в Госдуме находится законопроект о внесении изменений в законодательство в целях дальнейшего совершенствования градостроительных и земельных отношений, который предусматривает, в числе прочего, компенсацию инвестору затрат на подготовку документации по планировке территории, значительное сокращение согласований на стадии выбора земельного участка, возможность принимать решение о развитии застроенной территории, на которой находятся любые объекты (сейчас — только многоквартирные дома), а также возможность вовлечения в оборот земель обороны и безопасности.

Одной из главных задач совершенствования законодательства при реализации инвестиционных проектов комплексного освоения территорий является дальнейшая отработка правовых аспектов подготовки пакетов документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельные участки для комплексного освоения и на развитие застроенных территорий.

ВЛАДИМИР ДЯТЛОВ:
ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ
В РЕГИОН ПРЕВЫСИЛИ \$15 МЛРД

По темпам экономического роста Челябинская область за последние годы в полтора-два раза опережает средние показатели по России. Это касается и объемов промышленного производства, и валового регионального продукта, и объема инвестиций. За прошлый год в основной капитал было



ВЛАДИМИР ДЯТЛОВ,
ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГУБЕРНАТОРА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

вложено около 123 млрд рублей с ростом почти 19% к уровню 2006 года. А с 2001 года в региональную экономику инвестировано свыше 450 млрд рублей, и эти капиталовложения дают реальную отдачу.

Несмотря на то что основным источником инвестиций по-прежнему остаются собственные средства местных предприятий, объем иностранных инвестиций в экономику региона два года подряд превышает \$15 млрд. Причем все инвестиционные проекты,

которые сегодня реализованы на территории области, инвесторы собираются расширять и строить вторую, третью очередь своих предприятий. Очень хорошими темпами развиваются туристический сектор, торговля, сфера услуг. За последние пять лет в области было построено 22 горнолыжных курорта. Развиваются гостиничный и ресторанный бизнес, туристские и оздоровительные услуги.

Также мы стремимся развивать логистический сектор и рассматриваем ряд проектов по строительству крупных логистических центров вокруг Челябинска и в районе границы с Казахстаном. Есть конкретные серьезные предложения и от российских, и от иностранных инвесторов.

Инвестиционная деятельность дает очень хорошие показатели прироста не только для экономики в целом, но и для населения. Серьезными темпами растут доходы населения, заработная плата, и, соответственно, развивается социальный сектор — то, что касается здравоохранения, образования, культуры. В стадии завершения строительства находится областная детская клиническая больница, федеральный центр кардиососудистой хирургии, строится большой хоккейный дворец в Челябинске, а до этого мы построили такой же в Магнитогорске.

Идет интенсивное жилищное строительство. За последние два года в области построено почти 3 млн кв. м жилья. В настоящее время мы вместе с компанией «Ренова - СтройГрупп» реализуем крупный проект по комплексному освоению территорий. Проект даст свыше 3 млн кв. м жилья, около 2 млн кв. м объектов коммерческой недвижимости — торгово-развлекательные центры, логистика, целый ряд объектов социальной и коммунальной инфраструктуры. Этот масштабный проект осуществляется на основе частно-государственного партнерства, то есть и область, и Российская Федерация, и бизнес совместно вкладывают деньги в его реализацию.

МИХАИЛ МАКСИМОВ:
ИНВЕСТОРЫ ОЦЕНИЛИ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ
РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ

Иностранные инвесторы считают, что в российских регионах высоки риски для вложения капитала. Это неоправданная точка зрения, и ситуация изменилась. Регионы меняют свою политику в отношении предпринимателей, они более



МИХАИЛ МАКСИМОВ,
МИНИСТР ЭКОНОМИКИ
СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

толерантны и ближе к бизнесу, чем федеральная власть.

В Свердловской области давно ведется планомерная работа по формированию благоприятного инвестиционного климата. Разработана и реализуется долгосрочная стратегия развития, действует областное законодательство о государственной поддержке инвестиционной деятельности, которое предусматривает предоставление субсидий, бюджетных кредитов, государственных гаран-

тий. Мы предоставляем налоговые льготы для тех, кто создает и наращивает основные фонды, поддерживаем создание и развитие деловой и финансовой инфраструктуры, строительство гостиничных и офисных комплексов мирового уровня. В области действуют более 120 кредитных организаций и их филиалов, в том числе с иностранным участием.

Иностранные инвесторы уже оценили привлекательность территории. Сегодня в регионе осуществляют деятельность свыше 400 совместных предприятий с иностранными инвестициями из 64 стран, более 300 представительства иностранных фирм.

Инвестиционная привлекательность региона не в последнюю очередь обусловлена тем, что госорганы участвуют в создании новой инфраструктуры для проектов комплексного освоения территорий. Для этого используются механизмы государственных и муниципальных гарантий, возмещения процентных ставок по кредитам, полученным для ее строительства. При реализации проектов в энергетике, развитии деловой и финансовой инфраструктуры активно участвует частный капитал, а строительство дорог, создание социальной инфраструктуры осуществляется за счет бюджетных источников.

В Свердловской области реализуются большое количество крупномасштабных проектов практически во всех сферах экономики — это промышленность, транспорт и, конечно, коммерческое и жилищное строительство. Например, проект комплексного освоения территории района «Академический». Это очень перспективный проект. Подход, который обеспечивается за счет выработки комплексного и сбалансированного градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, школы, детские сады, отдых), делает его проектом будущего.

Эффект от реализации такого проекта предполагает удовлетворение возникающего спроса в самом современном новом жилье, а за счет существующих жилых площадей будут улучшаться условия проживания других горожан, которые в этом нуждаются.

«АКАДЕМИЧЕСКИЙ»: СТРОИТЕЛЬСТВО НАЧАЛОСЬ

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО РАЙОНА ЕКАТЕРИНБУРГА «АКАДЕМИЧЕСКИЙ» КОМПАНИЯ «РЕ-НОВА-СТРОЙГРУПП» ВПЕРВЫЕ ПРЕДАЛА ГЛАСНОСТИ БОЛЕЕ ДВУХ ЛЕТ НАЗАД. ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ БОЛЕЕ ЧЕМ 13 МЛН КВ. М, РАССЧИТАННЫЙ НА 325 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ, ПОРАЖАЛ СВОИМИ МАСШТАБАМИ. БЫЛИ И СКЕПТИЧЕСКИЕ ОТЗЫВЫ. НО УЖЕ В ПРОШЛОМ ГОДУ НАЧАЛОСЬ ВОЗВЕДЕНИЕ РАЙОНА.ЗДЕСЬ УЖЕ ПРОЛОЖЕНЫ ПЕРВЫЕ ДОРОГИ И СТРОЯТСЯ ЖИЛЫЕ ДОМА. **АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВ**



ИНФРАСТРУКТУРА — В ОСНОВЕ «Академический» — это огромный городской район с густой сетью зеленых насаждений всего в 7 км от центра Екатеринбурга. Проект создан французским архитектурным бюро «Valode & Pistre». Завершить строительство предполагается к 2025 году. В течение 20 лет в проект предполагается инвестировать около \$28–30 млрд. В настоящее время это самый масштабный из всех реализующихся в России проектов комплексного освоения территорий.

Градостроительная концепция района «Академический» насчитывает более 9 млн кв. м жилой недвижимости различных классов. Кроме того, свыше 4 млн кв. м отведено под нежилую застройку.

В жилых кварталах будут располагаться различные объекты сферы услуг, небольшие магазины, школы, ясли, детские сады. Крупный торговый центр площадью более 300 тыс. кв. м, офисы и развлекательные учреждения будут сгруппированы в центре района. Также недалеко от центральной части «Академического» будут построены медицинский городок, бизнес-парк и университетский квартал.

«Развитая социальная и коммерческая инфраструктура — это своего рода конек нового района», — говорит начальник управления по развитию филиала «Ренова-СтройГрупп» в Екатеринбурге Александр Лаптев. — Суть комплексного подхода в том и состоит, что строится полноценный район со всеми необходимыми объектами. Причем это относится не только ко всему району, но и к его даже самым небольшим составляющим частям. Например, в первом жилом блоке (его строительство началось 12 октября прошлого года) будет детский сад и супермаркет, которые сдадут одновременно с жильем. Первая школа появится в районе уже во втором строящемся блоке и будет сдана в 2010 году. Внутриквартальная инфраструктура предполагает размещение там и продуктовых магазинов, магазинов стройматериалов, поликлиник, стоматологии, магазинов одежды, салонов оптики — в общем, всего того, что предполагает полноценный район. Помимо этого в недалеком будущем в районе появятся торгово-развлекательный

центр, бизнес-парк и бизнес-центр. Все эти объекты станут своеобразными центрами притяжения района. Бизнес-парк — это новый для Урала формат. Он представляет собой комплекс зданий высотой порядка трех этажей, со складскими и производственными помещениями. Таким образом, в «Академическом» будет создана вся необходимая инфраструктура, и его жителям не придется ездить куда бы то ни было не только за булкой хлеба, но многие из них обретут в районе рабочие места».

СКОРОСТНОЙ ТРАНСПОРТ Даже при наличии значительного количества коммерческой недвижимости один район (пусть и равный по населению целому городу) не в состоянии обеспечить работой всех своих жителей. Да и какая бы ни была создана рекреационная сфера, жители все равно будут в значительной степени ориентированы на культурные центры, расположенные в центре Екатеринбурга. Академический», по замыслу создателей, — это не обособленное территориальное образование, а именно район мегаполиса, который со временем должен стать одним из самых престижных. А для этого необходима прежде всего хорошо развитая, продуманная и отлаженная система сообщения с центром города.

Транспортная система района «Академический» разрабатывалась на основе принципа энергосбережения, охраны окружающей среды и создания комфорта для пассажиров. Стыковка линий скоростного трамвая и

внутрирайонного транспорта, а также оптимизация автомобильного движения позволит обеспечить эффективную логистику — удобный доступ в район и комфортное передвижение по нему.

«Академический» расположен всего в 7 км от центра Екатеринбурга, с которым его соединит линия скоростного трамвая. Главная особенность этого вида транспорта состоит в том, что за пределами плотной городской застройки он способен двигаться с повышенной скоростью, а внутри нее соблюдать традиционный скоростной режим. Это решение является очень экономичным и с точки зрения инвестиций, и с точки зрения энергопотребления.

Внутри района линия скоростного трамвая соединяется с системой традиционного общественного транспорта, парк которого состоит из техники нового поколения, обеспечивающей сохранность окружающей среды.

НАЧАЛО ПОЛОЖЕНО Официальный старт строительству первого жилья был дан 12 октября 2007 года на строительной площадке блока 2.3. планировочного района «Академический».

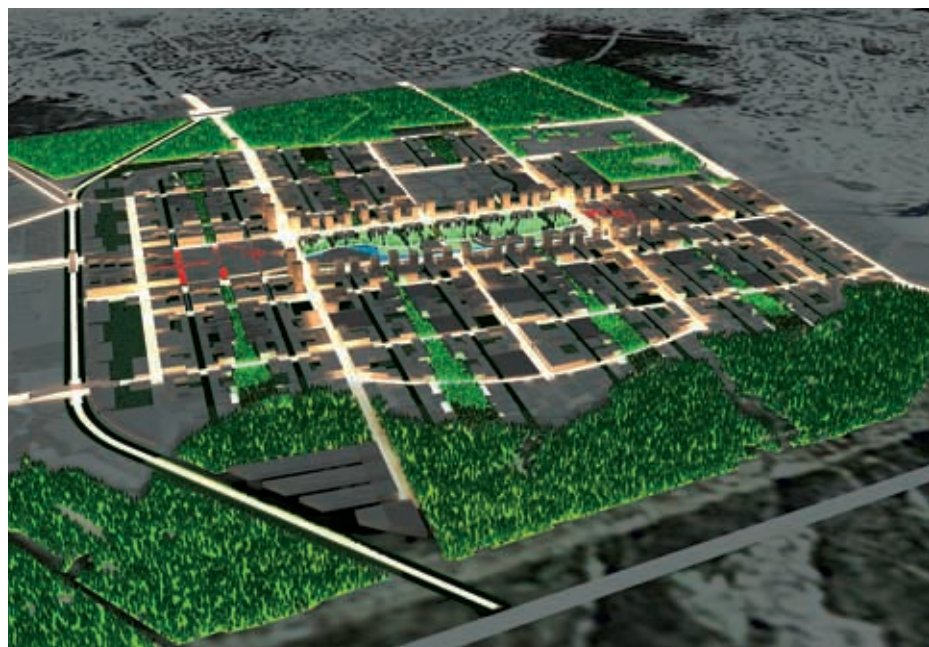
В торжественной церемонии закладки памятной капсулы приняли участие губернатор Свердловской области Эдуард Россель, мэр Екатеринбурга Аркадий Чернецкий, заместитель уральского полпреда Виктор Басаргин и глава инвестиционного холдинга «Ренова» Виктор Вексельберг. Надо, правда, оговориться, что это мероприятие в

большей степени носило символический характер, поскольку строительные работы в районе начались более года назад. Речь идет об инженерной подготовке площадки и строительстве объектов инфраструктуры.

В 2006 году началась прокладка магистральной водовода от западной фильтровальной станции, необходимого для водоснабжения всего района. С весны 2007 года началось строительство временной дороги, предназначенной для движения тяжелой техники, по улице Красное поле со стороны Широкой речки. Летом 2007 года началось возведение строительного городка на площадке «Академического», в это же время можно было увидеть, как через Юго-западный лесопарк от пересечения улиц Начдива Онуфриева и Серафимы Дерябиной начинается прокладка шестиполосной магистрали.

Продажи жилья в первом жилом блоке района «Академический» начнутся летом 2008 года. Стоимость квадратного метра квартир в новом районе будет примерно равна цене жилья в четвертом ценовом поясе уральской столицы. Что касается схем приобретения жилья (ипотека, долевка и т. д.), то при продаже столь значительных объемов жилья будут использоваться все механизмы, повышающие его доступность для покупателя, то есть и ипотека, и доленое инвестирование, и другие механизмы», — говорит Александр Лаптев.

Инвесторы рассчитывают на высокий спрос со стороны потенциальных покупателей. Во-первых, многие жители Екатеринбурга с удовольствием переселятся из ветхого жилого фонда или просто захотят улучшить свои жилищные условия. Во-вторых, Екатеринбург привлекает людей, ищущих работу, и этот поток не иссякнет в ближайшие десятилетия. И наконец, и это, пожалуй, самое главное, инвесторы надеются на то, что «Академический» будет обладать реальными конкурентными преимуществами и привлечет тех покупателей, которые еще недавно думали о приобретении жилья в старых городских районах. Действительно, находиться одинаково близко от природы и от городского центра — это, пожалуй, оптимальный формат городского образа жизни. ■



ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЙОНА «АКАДЕМИЧЕСКИЙ»:
ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ — 1300 ГА;
РАСЧЕТНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ — 325 ТЫС. ЧЕЛ.;
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 9 МЛН. КВ. М;
НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 4,2 МЛН. КВ. М;
ПАРКОВочные МЕСТА — 160 ТЫС. МАШИНОМЕСТ;
ДЕТСКИЕ САДЫ — 11 400 МЕСТ;
ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ — 32 500 МЕСТ;
ОКОНЧАНИЕ ПРОЕКТА — 2025 ГОД



ПРОЕКТЫ

«СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»: ГОРОД-СПУТНИК

«СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА» — ТАКОЕ НАЗВАНИЕ ПОЛУЧИЛ НОВЫЙ ГОРОД-СПУТНИК, КОТОРЫЙ БУДЕТ ПОСТРОЕН КОМПАНИЕЙ «РЕНОВА-СТРОЙГРУПП» РЯДОМ С ЧЕЛЯБИНСКОМ. В 2024 ГОДУ (СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА) НА ТЕРРИТОРИИ В 1200 ГА БУДУТ ПРОЖИВАТЬ 115–120 ТЫС. ЧЕЛОВЕК. ВСЕГО БУДЕТ ПОСТРОЕНО БОЛЕЕ 3 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ И 1,8 МЛН КВ. М КОММЕРЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ СОСТАВИТ \$8 МЛРД.

МИХАИЛ ПОЛИНИН

ЛЕСНОЕ ОКРУЖЕНИЕ Надо было иметь немалую смелость, чтобы дать «солнечное» имя объекту, расположенному в Челябинской области. Здесь, в степном климате, холодные зимы, и даже в разгар лета бывают очень низкие температуры. Но надо признать, что это название имеет под собой вполне реальную основу. «Солнечная долина» будет находиться на северо-западе от Челябинска, и роза ветров расположена таким образом, что в основном эта территория обдувается западными ветрами из сельских районов. Ветры с востока и северо-востока, несущие загрязнение воздуха с территорий промышленных предприятий Челябинска, практически не попадают в зону будущей застройки. Кроме того, для максимальной защиты «Солнечной долины» планируются специальные зеленые посадки, чтобы частично попадающие в район ветры северного направления «очищались» и наполнялись свежестью.

Впрочем, главной особенностью «Солнечной долины» является как раз естественное лесное окружение. Значительную часть территории города-спутника занимает охраняемая зона лесного массива, где в некоторых местах произведена расчистка. Эти расчистки и лесной массив формируют границы, в рамках которых возможно создание населенных пунктов. Большая часть лесного массива при этом будет сохранена. К нему будет обеспечен доступ всем желающим, а внутри лесной зоны планируется проложить пешеходные и велосипедные дорожки.

«Место застройки было выбрано исходя из следующих факторов: экологически благоприятное направление, отсутствие крупных промышленных объектов, наличие современных транспортных магистралей, большой природный потенциал, — говорит Сергей Ланцов, директор филиала компании «Ренова-СтройГрупп» в Челябинской области. — Единая стратегия городской планировки позволяет добиться оптимальной плотности и состава населения, создать материально-техническую базу и социальную инфраструктуру, тем самым способствуя созданию наилучших условий для общения и взаимодействия жителей города. Внимательное и заботливое отношение к окружающей среде и постройка объектов с минимальным для нее ущербом позволяет максимально сохранить первозданный облик окружающей среды».

Внутри городской среды предусмотрено много места для зеленых насаждений. В центре «Солнечной долины» раскинется большой парк, с которым будут связаны все кварталы. К этому парку от естественных лесных массивов по краям района будут проложены зеленые коридоры, которые одновременно будут служить границами микрорайонов. Устойчивая парково-лесная структура будет подкреплять все остальные градостроительные решения.

СИСТЕМА ОСЕЙ И ЦЕНТРОВ Районы нового города будут как бы «нанизаны» на центральный бульвар, который застройщики называют «осью активности». «Солнечная долина» будет иметь концентрическую структуру, формирующуюся вокруг городского центра и локальных центров — районных и местных.

Центр расположится в самом оживленном месте в непосредственной близости от главной автотрассы, связывающей «Солнечную долину» с Челябинском. Кроме того, на некотором удалении расположатся центры районного значения, от которых будут ответвляться малые оси, ведущие к центрам местного значения. Вдоль северной автотрассы предполагается разместить зоны коммерческого или производственного назначения.

Оживленный городской центр будет иметь плотность населения до 500 чел./га и общую площадь 220 га (из которых менее половины отводятся под жилую застройку). Таким образом, общее число населения городского центра составит приблизительно 40 тыс. человек. Центр будет включать в себя жилую и офисную застройку высокой плотности, а также несколько периферийных малоэтажных жилых кварталов, расположенных ближе к лесопарковым зонам и сельской местности. Кроме того, в городском центре разместятся места отдыха, культурные объекты, коммунальные службы.

Центры районного значения будут иметь плотность населения до 300 чел./га, центры местного и смешанного типа — до 150 чел./га. Радиус шаговой доступности составит 500 м (или 5 минут ходьбы) для каждого из этих центров. В центре районного значения будет проживать приблизительно 10 тыс. человек, в центрах местного значения смешанного типа — 7 тыс.

В центрах смешанного типа будут преобладать офисные здания и сопутствующая инфраструктура. Предусмотрено также размещение там производственных площадей легкой промышленности, складских помещений, учреждений сферы услуг. Жилые кварталы расположатся там в небольших количествах, но и для них на месте будет создана социальная инфраструктура.

Таким образом, будущим жителям «Солнечной долины» представится возможность выбирать тот образ жизни и ту плотность застройки, которая больше нравится. Кто-то предпочитает оживленный центр, кто-то более спокойный образ жизни, сопутствующий малоэтажной застройке. Но и в том, и в другом случае жители будут находиться внутри единой организованной городской среды, в которой есть все необходимое для жизни.

ДОМА ВСЕХ ТИПОВ Пожалуй, главная особенность челябинского проекта — в том, что он сочетает

преимущества загородного проживания с продуманной и организованной городской средой.

Разнообразие типов жилых построек будет способствовать удовлетворению потребностей разных секторов рынка и нужд владельцев жилья. «Солнечная долина» будет застроена преимущественно мало- и среднетажным жильем (2–10 этажей). Всего здесь планируется построить 3,23 млн. кв. м жилой площади и 1,8 млн. кв. м нежилых недвижимости (инфраструктурные, социальные и коммерческие объекты). Строительство будет осуществляться поэтапно с максимальными возможностями для дальнейшего развития.

В соответствии с концепцией комплексного освоения территории, «Солнечная долина» предложит своим жителям весь спектр объектов недвижимости различных классов и назначений. Они будут располагаться на шести участках, отведенных под застройку в рамках проекта. При этом большая часть коммерческой и социальной недвижимости сосредоточится в центре «Солнечной долины».

Считается, что хаотичная пригородная и городская застройка, являющаяся отличительной особенностью многих зон интенсивного роста, ведет к неустойчивости населенного пункта. При этом реформирование таких зон часто вступает в противоречие с индивидуальными устремлениями и пожеланиями жителей.

С учетом этого проект «Солнечной долины» предусматривает различную плотность и высотность, а также типологию жилой застройки. Спектр предполагаемого жилья — от квартир в высотных домах, квартир в домах малой и средней этажности до таунхаусов и частных вилл на отдельных участках.

Использование городских архитектурных форм и сосредоточение их в специально подобранных местах — таких, как центральная часть города, центры районного и местного значения — поможет добиться пространственного определения каждого микрорайона.

В зависимости от типов домов будет определена и престижность объектов недвижимости. Экономкласс (наибольшая плотность застройки) — высотные здания (до 10 этажей) и многоквартирные дома малой и средней этажности, расположенные по периметру. Бизнес-класс (средняя плотность) — дома малой и средней этажности (до 5 этажей). Наконец, элита — таунхаусы и виллы (до 2 этажей).



ДОРОЖНАЯ КАРТА Дорожно-уличная сеть будет спроектирована с учетом необходимости оптимизировать транспортные потоки, идущие в направлении от основной скоростной магистрали к низкоскоростным улицам внутри жилых кварталов «Солнечной долины». Строительство крупных дорог внутри района будет вестись с учетом необходимости обеспечить достаточное количество безопасных перекрестков и создать красивый уличный пейзаж.

Для того чтобы увеличить количество пешеходных прогулок жителей и снизить зависимость от автотранспорта, на территории всего района будет создана сеть тротуаров и крытых пешеходных переходов и галерей, связанных с общественными зонами. Вдоль всех дорог будут высажены деревья, ограждающие дома и тротуары. Дороги будут обеспечены надземными и подземными пешеходными переходами на перекрестках.

В «Солнечной долине» будет построена специальная трамвайная линия (с остановками вдоль основной оси активности через каждые 300 м), а также организованы местные автобусные маршруты (с остановками через каждые 200 м). Автобусы смогут доставить пассажиров в любую точку города-спутника.

Трамвайный и автобусные маршруты будут также обеспечивать связь с центром Челябинска.

НЕДАЛЕКОЕ БУДУЩЕЕ Несмотря на то, что челябинский проект комплексного освоения территории находится еще на ранней стадии реализации, можно с большой долей вероятности прогнозировать: он состоится. Для «Ренова-СтройГрупп» это не первый опыт подобного уровня: амбициозные планы комплексного освоения территории в Екатеринбурге выполняются в срок.

Уверенности в успехе проекта добавляют и подвижки, которые произошли в этом году в области государственно-частного партнерства при осуществлении проектов комплексного освоения территорий. Напомним, первый подобный конкурс прошел этим летом. Было отобрано 22 проекта, отвечающих следующим условиям: объем строительства — не менее 1 млн кв. м общей площади; за проектируемые объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры; начало реализации — не позднее 2007 года. Проекты получили ряд преференций от государства: субсидии субъектам РФ на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на строительство коммунальной инфраструктуры, гарантии по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, а также финансирование дорожного строительства.

Челябинский проект «Солнечная долина», наряду с «Академическим», реализуется в рамках государственно-частного партнерства и участвует в соответствующих конкурсных отборах. Вероятность прохождения конкурсов достаточно высока — параметры проекта полностью отвечают выставленным условиям. ■

МЕСТО ЗАСТРОЙКИ БЫЛО ВЫБРАНО ИСХОДЯ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ФАКТОРОВ: ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПРИЯТНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ, ОТСУТСТВИЕ КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, НАЛИЧИЕ СОВРЕМЕННЫХ ТРАНСПОРТНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ, БОЛЬШОЙ ПРИРОДНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ



ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»:
ТЕРРИТОРИЯ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА — 2500 ГА;
ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ — 1200 ГА;
РАСЧЕТНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ — 115–120 ТЫС. ЧЕЛ.;
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 3,2 МЛН КВ. М;
НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 1,8 МЛН КВ. М;
ОКОНЧАНИЕ ПРОЕКТА — 2024 ГОД

МІРІМ В ЛИЦАХ ЕЖЕВЕСЕННЯЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ В КАННЕ — НЕ ТОЛЬКО ПРЕСТИЖНЫЙ МИРОВОЙ ФОРУМ, НА КОТОРОМ ЗАКЛЮЧАЮТСЯ КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ, НО И ПЛОЩАДКА ДЛЯ ОБЩЕНИЯ ЛЮДЕЙ, ОБЪЕДИНЕННЫХ ОДНОЙ ПРОФЕССИЕЙ. ЖИЗНЬ В КАННЕ НЕ ЗАМИРАЕТ С НАСТУПЛЕНИЕМ ТЕМНОТЫ И ЗАКРЫТИЕМ ДВОРЦА ФЕСТИВАЛЕЙ, А ПРОДОЛЖАЕТСЯ В ОТЕЛЯХ, НА ЯХТАХ И ВИЛЛАХ, ДА И ПРОСТО НА УЛИЦАХ ЭТОГО КРАСИВЕЙШЕГО ГОРОДА ЛАЗУРНОГО БЕРЕГА.



ВАЛЕРИЙ ЛЕВИТИН

ВАЛЕРИЙ ЛЕВИТИН



ВАЛЕРИЙ ЛЕВИТИН



ВОЛКОВ СЕРГЕЙ

ДЕНИС ТЯЖУЛОВ



ДЕНИС ТЯЖУЛОВ



ВАЛЕРИЙ ЛЕВИТИН

ДЕНИС ТЯЖУЛОВ



ДЕНИС ТЯЖУЛОВ



1. ЕЛЕНА БАТУРИНА ПРЕДСТАВИЛА «АПЕЛЬСИН» НА СТЕНДЕ ИНТЕКО
2. ВЛАДИМИР РЕСИН И ВАЛЕРИЙ ШАНЦЕВ ОБСУДИЛИ ГЛОБАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ
3. УЧАСТНИКИ ВЫСТАВКИ ПРЕДПОЧИТАЛИ САМ ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ ЕГО СТЕНДУ
4. ГЕОРГИЙ БООС – САМЫЙ ЗАПАДНЫЙ ИЗ ГУБЕРНАТОРОВ
5. ЗАМЕСТИТЕЛЬ ВЛАДИМИРА РЕСИНА ВЛАДИМИР ХАЙКИН (В ЦЕНТРЕ) ПРЕДСТАВЛЯЛ НА СТЕНДЕ МОСКВЫ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
6. СЕРГЕЙ ПОЛОНСКИЙ (MIRAX GROUP) И МИХАИЛ БОРЗИН (ИФК «МЕТРОПОЛЬ») НА ЯХТЕ «МЕТРОПОЛЬ»
7. СЭР НОРМАН ФОСТЕР И ЕГО «РОССИЯ»
8. ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ (РЕНОВА-СТРОЙГРУП) ПОКАЗАЛ ДМИТРИЮ КОЗАКУ И ЗЛЬВИРЕ НАБИУЛЛИНОЙ «СОЛНЕЧНУЮ ДОЛИНУ»
9. ЗРИК ВАН ЗГЕРААТ РАССКАЗАЛ ВСЕ ПРО ХАНТЫ-МАНСЙСК
10. ЕКАТЕРИНА РУМЯНЦЕВА И ЛЕОНИД КРОНГАУЗ («КАЛИНКА-РИЗЛТИ») ДЕМОНИСТРИРУЮТ ВЗАИМНУЮ СИМПАТИЮ
11. ФЛЭШ-МОБ ОТ ОДНОГО ИЗ ДЕВЕЛОПЕРОВ: В КОЛЯСКАХ У ДАМОЧЕК МАКЕТЫ НЕБОСКРЕБОВ
12. ШАЛВА ЧИГИРИНСКИЙ: «ПОДОЖДИТЕ, МЫ ВАМ ЕЩЕ И НЕ ТАКОЕ ПОКАЖЕМ!»



НИЖНИЙ РАСТЕТ ВВЕРХ

В ЭТОМ ГОДУ ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРЕДСТАВИЛО НА MIPIM ПЯТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА СЧЕТ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ, СОСТАВЛЯЕТ БОЛЕЕ 3500 ГЕКТАРОВ. НЕОБХОДИМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ РАЗНЫХ ПРОЕКТОВ ВАРЬИРУЕТСЯ ОТ \$280 МЛН ДО \$30 МЛРД.

ОЛГА СОЛОМАТИНА

ВЫБОР ИЗ МНОГИХ ИЗВЕСТНЫХ В прошлом году правительство Нижегородской области рассмотрело более 1100 проектов, претендующих на участие в каннской выставке в нижегородском павильоне. Общая капитализация всех представленных проектов составила 460 млрд руб. В итоге были отобраны пять проектов одной направленности. Каждый из них предполагает реконструкцию действующего города — Нижнего Новгорода.

«Мы выбирали, основываясь на опыте участия в предыдущих выставках», — рассказывает Валерий Шанцев, губернатор Нижегородской области, возглавлявший делегацию региона на MIPIMe. — На опыте, который мы приобрели, дважды приезжая на MIPIM, а также участвуя в экспозициях, которые регулярно проходят в Лондоне и Париже. Здесь у инвесторов пользуются популярностью проекты реконструкции уже существующих исторических районов — санаций, как здесь это называют. То есть проекты строительства новых микрорайонов рядом с районами существующей исторической застройки, где можно не строить на ее фоне современные кварталы, сохраняя сложившийся образ городов. Исходя из этих условий, мы и отбирали участников».

САМЫЙ ГЛОБАЛЬНЫЙ В центре экспозиции нижегородского стенда на MIPIMe был представлен макет города в городе — Globe Town. Это целый район жилой и офисной застройки, гостиничных, спортивно-развлекательных комплексов и объектов инфраструктуры общей площадью в 20 млн кв. м, который должен появиться на берегу Волги напротив исторического центра Нижнего Новгорода. Проект самодостаточного города в историческом городе разрабатывало итальянское архитектурное бюро Dante O. Benini & Partners Architects. По замыслу архитекторов, максимальная высота доминант будет достигать 600 метров. Все сооружения Globe Town отвечают самым высоким современным стандартам повышенной комфортности и безопасности, строгим техническим, санитарным и экологическим стандартам и нормам.

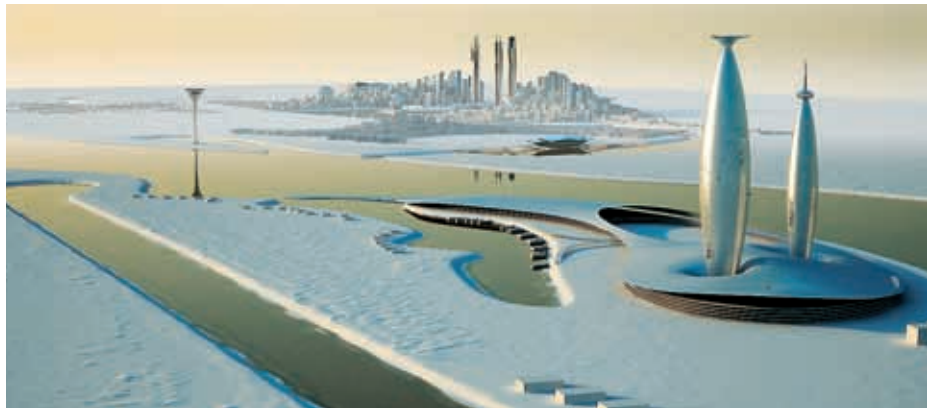
На обширной территории в 3000 га будут возведены жилые, офисные, гостиничные, спортивно-развлекательные комплексы общей площадью 20 млн кв. м, предназначенные как для местных жителей, так и для самых различных международных и российских компаний. Предполагается, что в новом квартале смогут проживать около 500 тыс. человек. Сегодня мировые инвесторы имеют уникальный шанс принять непосредственное участие в реализации проекта Globe Town.

По различным оценкам, инвестиции в проект могут составить от \$20 млрд до \$100 млрд.

ПАРК НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Второй объект — нижегородский технопарк, проект, реализуемый в рамках общегосударственной программы по развитию инновационных центров. Он должен стать еще одним деловым центром Нижнего Новгорода.

Программа развития технопарков поддерживается в России на государственном уровне, что говорит о ее высокой востребованности и потенциале. Нижегородская область вошла в число семи регионов для создания техно-

У ИНВЕСТИТОРОВ ПОЛЮЗУЮТСЯ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ УЖЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНОВ — САНАЦИЙ, КАК ЗДЕСЬ ЭТО НАЗЫВАЮТ



В РАЙОНЕ БУДУЩЕГО — GLOBE TOWN — ПОЯВЯТСЯ ЗДАНИЯ ВЫСОТОЙ ДО 600 М

парков. По замыслу инициаторов проекта, нижегородский технопарк должен стать своего рода магнитом, притягивающим в регион новые крупнейшие российские и мировые компании, вовлеченные в наукоемкий высокотехнологичный процесс. Благодаря своим технологическим и инфраструктурным решениям проект будет интересен компаниям таких отраслей, как информационные технологии, телекоммуникации, конструирование, биотехнологии, нанотехнологии, энергосбережение.

Территория объекта находится в 15 минутах езды от центра Нижнего Новгорода. Новый наукоград будет расположен в районе с высокой концентрацией научных институтов, способствуя продолжению славных традиций Нижегородской области как колыбели научной мысли. В рамках проекта «Нижегородский технопарк» на территории 38 га будет построено 560 тыс. кв. м жилых, офисных и гостиничных площадей. Помимо различных офисно-лабораторных комплексов предполагается строительство жилых зданий для научных сотрудников, а также объектов социальной и бытовой инфраструктуры.

ЖИТЬ И РАЗВЛЕКАТЬСЯ Жилая недвижимость Нижнего Новгорода была представлена на выставке проектом жилого комплекса «Резиденция». Колоссальный масштаб «Резиденции» дает все основания говорить о нем как о беспрецедентном региональном проекте и катализаторе рынка недвижимости в Нижегородской области. Резиденция — это жилой квартал повы-

шенной комфортности с развитой инфраструктурой и условиями для отдыха населения на берегу реки Волга.

В архитектурной концепции проекта широко используются и обыгрываются все преимущества красивого естественного ландшафта, которыми обладает данная территория. Разрабатывая оформление береговой линии, городского пространства и рекреационных зон, архитекторы и дизайнеры использовали опыт и варианты соответствующих решений, успешно примененных в шведском Мальме, канадском Ванкувере и столице Великобритании Лондоне.

Проект «Резиденция» предусматривает строительство множества разнообразных видов сооружений: жилых домов, административных и деловых центров, гостиниц, учебных заведений, спортивно-оздоровительных комплексов, торговых и развлекательных центров. Для его реализации выделено 200 га земельных участков, а предполагаемый объем инвестиций составляет €900 млн.

Еще один представленный на выставке объект — новый микрорайон «Большие овраги». Комплекс зданий будет возведен на высоком берегу Волги, что гарантирует замечательный панорамный вид. Архитектура застройки гармонично вписывается в ландшафт набережной: высота зданий увеличивается по мере удаления от реки.

Проектом предусматривается строительство многофункциональных комплексов, включающих жилые помещения, офисные и торговые площади, социальные объекты. Серьезное внимание будет уделено созданию удобной транспортной инфраструктуры, включая подземные и многоэтажные паркинги. Площадь земельного участка составит 110 га, общая площадь помещений будет равна 700 тыс. кв. м, в том числе 450 тыс. кв. м жилья.



Наконец, регион представил и будущую рекреационную зону — спортивно-развлекательный парк «Остров». Это проект освоения территории острова на гребном канале, подразумевающий возведение культурно-развлекательного комплекса в центре Нижнего Новгорода. Несмотря на название и путаницу, возникшую из-за множества представленных на MIPIMe проектов искусственных островов, это проект освоения настоящего острова, а не намывания искусственного.

Достоинства участка — удачное местоположение, исключительные ландшафтные характеристики, как со стороны реки, так и со стороны берега, сочетание пространственной изолированности и близости к историческому и административному центру города. Основная концепция проекта — формирование качественно нового уровня инфраструктуры в центре города, направленной на широкие группы потребителей, обеспечивающей разнообразный и здоровый досуг с акцентом на семейный отдых.

В составе комплекса будут построены досуговый общественный центр, мультимедийный центр научных открытий, океанариум, развлекательно-торговый центр, кинотеатр, фитнес-центр, бассейн, аквапарк.

Площадь «Острова» составит 61 га, площадь застройки — порядка 18 га, площадь помещений — 240 тыс. кв. м. Объем инвестиций для реализации данного проекта оценивается в €280 млн.

ВТОРОЙ СРЕДИ МИЛЛИОНЕРОВ По данным исследований компании Jones Lang LaSalle, Нижний Новгород занимает второе место среди одиннадцати российских городов с населением свыше миллиона человек по величине потенциального спроса на объекты недвижимости. Привлекательное место в рейтинге городу и всему нижегородскому региону обеспечивает уникальное географическое положение: это, по сути, транспортный узел между двумя российскими столицами — Москвой и Санкт-Петербургом. Кроме того, здесь есть собственный международный аэропорт, который в скором времени ожидает модернизация.

В 2007 году объем иностранных инвестиций, привлеченных в экономику региона, составил \$409,6 млн (189,5% по сравнению с аналогичным показателем 2006 года).

Все проекты, представленные нижегородским правительством на MIPIM-2008, оказались в Канне впервые. «Те проекты, которые мы привозили на Лазурный берег в прошлом году, реализуются», — рассказывает Валерий Шанцев. — Это два торговых центра, проектируется деловой район «Сити-Стрелка» и вот-вот начнется его строительство. Работа над этим проектом идет по частям, поскольку на месте будущего бизнес-квартала есть здания и земли, принадлежащие третьим лицам, и нужно время, чтобы с ними договориться».

Губернатор признает, что инвесторов для проектов, представленных в 2007 году, удалось найти именно на MIPIMe, и надеется, что так же успешна будет экспозиция нынешняя. Пока же — во время проведения выставки — нижегородцы подписали договора о сотрудничестве с компаниями Fruedenberg Politeh, Alcatel Lucent, Бельгийско-люксембургской торговой палатой, Rettenmayer и «Пома». ■

GLOBE TOWN РАСПОЛОЖИТСЯ НА БЕРЕГУ ВОЛГИ НАПРОТИВ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА НИЖНЕГО НОВГОРОДА



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

ОСТРОВ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ НАХОДИТСЯ НА ОСОБОМ ПОЛОЖЕНИИ СРЕДИ ДРУГИХ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ. КРАСНОДАРСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ — САМАЯ ПРОТЯЖЕННАЯ В СТРАНЕ РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА, А ГРЯДУЩАЯ ОЛИМПИАДА ПРИБАВИЛА ЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ. НА ВЫСТАВКЕ В КАННЕ КРАСНОДАРСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАКЛЮЧИЛИ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ДОГОВОРЫ НА РЕКОРДНУЮ СУММУ — €4,4 МЛРД.

ЕЛЕНА МАКСИМОВА

ПОЧТИ КАК В ДУБАЕ Разумеется, говоря об «олимпийских» проектах, нельзя обойти вниманием самый масштабный и амбициозный из них — «Остров Федерации», рукотворный архипелаг в российской части Черного моря, общей площадью 330 га. Свое название остров получил благодаря тому, что очертание его береговых линий соответствует очертанию границы Российской Федерации. Архипелаг состоит из основной земли, волнозащитных островов, предохраняющих от размыва основную территорию и частные острова, на которых планируется строительство жилья, гостиниц, офисных зданий, ресторанов, спа-курорта и т. д.

Общая концепция проекта искусственного острова состоит в том, чтобы увеличить береговую линию моря. Для этого остров будут пересекать «реки», обеспечивая доступ к воде для всех его жителей и гостей. Начало намывных работ острова намечено на II квартал 2008 года, а окончательное завершение строительства запланировано на 2013 год.

Макет проекта занимал центральное место в экспозиции края, а сам архипелаг позиционируется краем как единственный в своем роде проект намывного острова, который прошел согласование Экспертным межведомственным инвестиционным советом при администрации Краснодарского края.

Представлять проект в Канне приехали президент компании «М-Индустрия» Магеррам Бехбудов, чья компания и является инициатором и организатором проекта (соглашение между администрацией Краснодарского края и «М-Индустрией» было подписано как раз на MIPIM-2008), и вице-президент ООО «Управляющая компания „Остров Федерации“» Григорий Усаченко. Разработкой концепции и проектом острова занимался известный голландский архитектор Эрик ван Эгераат.

«ПРИМОРСКАЯ-ЛЮКС» Но и кроме «Острова Федерации» Сочи привез немало крупных проектов. Например, тут же, в Канне, было подписано соглашение между Объединенной промышленной корпорацией и администрацией Краснодарского края о реализации проектов ОПК в городе Сочи.

Подписанный документ предполагает государственно-частное партнерство администрации с корпорацией в рамках федеральной программы развития туристического сектора юга России — строительство на базе существующей гостиницы «Приморская» многофункционального комплекса и возведение торгово-развлекательного комплекса на месте Центрального универмага.

Согласно проекту, комплекс «Приморская» расположится на 1,39 га земли и будет включать в себя отель класса люкс и апартаменты под управлением международного гостиничного оператора. Комплекс будет рассчитан на 150–200 гостиничных номеров и до 500 элитных апартаментов, также там будут располагаться конгресс-холлы, рестораны, спортивно-развлекательные учреждения, подземная парковка, рассчитанная на 639 машиномест. А на месте старого здания ЦУМа будет построен один из лучших, как заявляют представители ОПК,

ЗОНА ПРОТЕКЦИОНИЗМА

Как и в прошлом году, на MIPIM-2008 Краснодарский край стал регионом-фаворитом. Плакаты с рекламой кубанцев были развешаны чуть ли не по всему Лазурному побережью. На стенде, к слову сказать, огромном — 350 кв. м, за 4 дня отметились все крупные чиновники, прибывшие на выставку. Там побывали, к примеру, присутствовавшие на выставке россий-

ские министры экономического развития Эльвира Набиуллина и регионального развития Дмитрий Козак. Вместе с заместителем губернатора края Александром Ремезковым он открывал стенд в первый день выставки. Дмитрий Козак отметил, что приход частных инвесторов в Сочи будет всячески поддерживаться государством, и до конца 2008 года инвесторам будут представлены проекты олимпий-



ИТАР-ТАСС

МАКЕТ ЗАСТРОЙКИ ОЛИМПИЙСКИМИ ОБЪЕКТАМИ НИЖНЕ-ИМЕРЕТИНСКОЙ БУХТЫ В АДЛЕРСКОМ РАЙОНЕ СОЧИ

торгово-развлекательных комплексов Краснодарского края. Здесь будет находиться супермаркет, торговые галереи, кафе, рестораны и объекты развлекательной инфраструктуры.

СВОЕ СИТИ

Еще одно здание, которому предрекают стать визитной карточкой города — многофункциональный комплекс «Сочи-Сити», строительство которого уже началось. Его возводят на месте старой гостиницы «Чайка». Комплекс будет состоять из банков, торговых зон, семи кинотеатров, развлекательного центра, кафе и ресторанов, казино, офисно-делового центра, двух 21-этажных жилых домов, пятизвездной гостиницы и двухъярусной парковки на тысячу машиномест. Общая площадь делового комплекса составит 240 тыс. кв. м. Внешне комплекс будет выглядеть как четыре высотных здания, соединенных между собой стеклянными галереями.

Главный архитектор проекта итальянец Алессандро Мильц подчеркивает, что строительство ведется в бывшем русле реки Сочи, а поэтому для укрепления фундамента здания придется строить под землей колонны высотой до десяти метров.

Завершить возведение многофункционального комплекса «Сочи-Сити» планируется через три года. Стоимость проекта держится пока в секрете.

КРАСНОДАР ПЕРЕСТРАИВАЕТСЯ

Не отставала от Сочи и столица региона — город Краснодар, который привез с выставки €2 млрд. Самые значительные из подписанных соглашений — договор с компанией «Контини» о строительстве многофункционального жилого комплекса на месте троллейбусного депо по улице Дзержинского, на территории площадью 2,9 га. Срок воз-

ских объектов и объектов по обслуживанию олимпиады. Регион привез на этот раз рекордное количество инвестиционных проектов — полторы тысячи, на сумму €5,5 млрд. А с собой увез €4 млрд инвестиционных денег, что втрое больше, чем в прошлом году. Среди представленных проектов наиболее крупные — по реконструкции центральной части Краснодара, строитель-

ства жилых и логистических комплексов в Новороссийске и столице края, проекты благоустройства курортов Анапы, Темрюка, Ейска и строительства туристско-рекреационных комплексов на побережье и в предгорье Туапсинского района. Ну и, конечно же, Сочи — город грядущей Олимпиады, в первую очередь привлекающий внимание к Кубани.

ведения — два года, начать строительство планируется в 2009 году, полностью завершить — в 2011, а инвестиции в проект должны составить 3,2 млрд руб.

Это не единственное соглашение города с «Контини». Компания также построит в Краснодаре мини-завод по производству цемента и железобетонных конструкций. Общая сумма инвестиций «Контини» составит более €100 млн.

Среди самых важных соглашений — договор с компанией «Газпромбанк Инвест Кубань» о строительстве нового жилого микрорайона у Ростовского шоссе. В него компания готова вложить €1,3 млрд. Общая площадь жилой застройки многоквартирными домами и коттеджами должна составить приблизительно 700 тыс. кв. м. В микрорайоне будет построена гостиница, торговые и офисные центры, создана развитая инфраструктура.

Тут же можно упомянуть о соглашениях города с «Русско-азиатской инвестиционной компанией», которая собирается построить в центре Краснодара современные административно-гостиничные комплексы. Отметим решение компании «Сок „Ниагара“» и «Раинко» инвестировать в строительство офисно-гостиничных комплексов, жилых микрорайонов и реконструкцию кварталов № 114 и № 195 в Краснодаре. Есть соглашение с компанией «Пересвет-Регион-Кубань», которая собирается построить административно-жилой комплекс в центральной части города, на территории квартала № 192. Там также будет построен развлекательный, физкультурно-оздоровительный и детский центры, подземная автостоянка. Компания готова инвестировать в этот проект порядка 8 млрд руб.

Кроме того, активно велись разговоры о возможном строительстве в Краснодаре Зимнего театра. Ранее такой театр был в столице Краснодарского края, сейчас же в его здании располагается краевая филармония. Переговоры о строительстве велись в Канне с главным архитектором Парижа. Об итогах переговоров пока, правда, ничего не слышно.

ПО ВСЕМУ ПОБЕРЕЖЬЮ Среди прочих городов региона особо отличилась Тамань — одно из самых крупных соглашений региона заключил именно этот город с компанией «Отеко-Портсервис». Согласно ему, €700 млн отправлены на строительство грузового терминала в порту Тамани. Он должен решить проблему нехватки мощностей для перевалки угля, и сможет переваливать до 10 млн тонн грузов в год. Также он будет соответствовать всем требованиям экологической безопасности, как отмечают представители компании.

В порту Геленджика построят грандиозную марину — стоянку на 1,2 тыс. яхт. Власти Кубани и ЗАО «Геленджикский морской порт» договорились об этом там же, на MIPIM. Компания намерена инвестировать более €27 млн в превращение морского порта в Геленджике в современный яхтенный порт с развитой инфраструктурой. Всего же город представил 25 проектов, главным образом, строительства жилья и инфраструктуры.

В Армавире нашел инвесторов проект аквапарка: крупная испанская компания, название которой держится в секрете, на второй день выставки в Канне подписала соглашение с мэром Армавира Джамбулатом Хатуовым. Всего же город привез на конференцию проектов на сумму €450 млн, среди которых — строительство сети парковок, торгового центра под главной площадью города, жилого и гостиничного комплексов.

Еще одно довольно примечательное соглашение — в Туапсе московская инвестиционная компания «Регнум» намерена построить наукоград и курорт. Международный образовательный центр разместится на территории 140 га, и половину его площади займет ориентированный на nano- и биотехнологии технополис.

БИТВА ЗА СТОЛИЦУ

Некоторые компании собираются работать с регионом в целом, либо с несколькими городами одновременно. К примеру, автономная некоммерческая организация «Центр межрегиональных связей» собирается инвестировать €44 млн в строительство на территории Краснодарского края комплексов по сортировке и утилизации мусора. Данное соглашение вызвало особый энтузиазм со стороны администрации края, поскольку масштабы проблемы утилизации твердых бытовых отходов, по словам пресс-службы администрации, росли год от года в геометрической прогрессии. Теперь же на Кубани должно быть построено 12 мусороперерабатывающих комплексов и 202 сортировочные станции, что решит существующую проблему.

Если же подвести итог выступлению краснодарцев в Канне, можно сказать, что Краснодарский край в очередной раз сразился за звание южной столицы России. Борьба за это звание не прекращается у него с Ростовом-на-Дону. Очевидно, что Краснодар в этом споре одержал победу, по крайней мере, на территории выставочных павильонов. Талантливо сыграв на своих специфических преимуществах и не поспушившись продемонстрировать русский, а к тому же еще и кубанский размах, Краснодарский край увез с собой внушительный объем западных инвестиций. ■

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ В ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ СРАЗИЛСЯ ЗА ЗВАНИЕ ЮЖНОЙ СТОЛИЦЫ РОССИИ, ТАЛАНТЛИВО СЫГРАВ НА СВОИХ СПЕЦИФИЧЕСКИХ ПРЕИМУЩЕСТВАХ



АРХИТЕКТУРНЫЙ КОЗЫРЬ

ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД МИРОВЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ЗВЕЗДЫ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ БЮРО НЕ ЖАЛОВАЛИ РОССИЙСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ. А СЕГОДНЯ ИЗВЕСТНЫЕ ИМЕНА И БРЕНДЫ ПОПОЛНИЛИ ПРОЕКТНОЕ ПОРТФОЛИО РОССИЙСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ТАКОЕ НЕСОМНЕННОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ПРОЕКТА, КАК ЗНАМЕНИТЫЙ АРХИТЕКТОР, ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ПРЕМИНУЛИ ПРОДЕМОНСТРИРОВАТЬ НА КРУПНЕЙШЕЙ ВЫСТАВКЕ MIPIM-2008.

ЕКАТЕРИНА КРЫЛОВА, COMMERCIAL REAL ESTATE, СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ „Ъ“

ГИГАНТЫ ИЗ «МОСКВА-СИТИ» Безусловно, самые интересные проекты сегодня строятся в ММДЦ «Москва-Сити» на территории общей площадью около 60 га на Краснопресненской набережной Москвы-реки. Поскольку ММДЦ является официальной визитной карточкой московского правительства как для внутреннего, так и для внешнего пользования, чиновники дали зеленый свет многим современным архитектурным решениям.

Пожалуй, самым знакомым из них станет центральная 100-этажная башня «Россия» — самое высокое здание в деловом комплексе и во всей Европе. В нижней части небоскреба пирамидальной формы расположатся офисные помещения, в средней — гостиница, верхние этажи займут апартаменты. Деловая часть предназначена для крупного конгресс-центра, а в гостиничной зоне будут SPA и досуговый комплекс. Строительство башни уже начато, оно ведется по проекту известного английского архитектора Нормана Фостера.

К архитектурному и строительному проектированию ММДЦ «Москва-Сити» привлечены и другие специалисты мирового класса. Capital Group на своем стенде выставила проект «Город столиц». Напомним, что проект представляет собой две башни высотой 73 и 62 этажа, которые названы в честь Москвы и Санкт-Петербурга, и прилегающий офисный комплекс. Проект выполнен американским архитектурным бюро NBBJ. Как заверяют девелоперы, архитектурное решение комплекса уходит корнями в русский конструктивизм начала прошлого века с его четко просчитанными геометрическими формами. Прямоугольные башни имеют сдвиги вокруг своей оси на уровне технических этажей, что добавляет движения всему силуэту.

На стенде компании MosCityGroup был представлен многофункциональный комплекс Imperia Tower. Архитектурную концепцию проекта создавало также американское бюро NBBJ.

Футуристичная, зеркальная Imperia Tower, расположенная на первой линии ММДЦ «Москва-Сити», представляет собой устремленный вверх небоскреб эллипсоидной формы, высота которого достигает 60 этажей. Примечательностью проекта станет самый крупный в Москве аквапарк, площадь которого составит 80 тыс. кв. м. Собственная набережная и причал дают возможность не только автомобильного, но и речного доступа. Концепция башни объединяет высококлассный деловой центр (100 тыс. кв. м), отель мирового уровня (de luxe), частные апартаменты, управляемые гостиничным оператором, различные объекты инфраструктуры. В составе комплекса предусмотрены торговые площади, зоны развлечений, кафе, рестораны, фитнес-клуб, SPA-центр, многоуровневый подземный паркинг на 1200 машино-мест. Общая площадь проекта, включая объекты инфраструктуры, составит 300 тыс. кв. м. Генподрядчиком выбрана компания Епка. Окончание строительства комплекса Imperia Tower запланировано на четвертый квартал 2009 года.

По словам Андрея Петрова, партнера компании Knight Frank, эксклюзивного агента по сдаче в аренду офисных

площадей комплекса, в создании Imperia Tower участвуют лучшие международные консультанты, архитекторы, дизайнеры и проектировщики и он станет главным украшением одного из самых престижных деловых районов Москвы.

Инвестиционно-строительная компания MCG была учреждена осенью 2006 года. Председателем совета директоров компании является Павел Фукс. Компания развивает проекты в области коммерческой, жилой и загородной недвижимости. Сегодня компания является девелопером более 15 крупномасштабных проектов в Москве и Московской области общей площадью более 4 млн кв. м. До 2011 года господин Фукс планирует инвестировать в строительство около \$6 млрд.

ЛЮБОВЬ К «АПЕЛЬСИНАМ» Естественно, география работ мировых архитектурных звезд не ограничивается только территорией «Москва-Сити».

Тот же сэр Норман Фостер на презентации на стенде компании RussianLand (бывшая STT Group), контролируемой известным бизнесменом Шалвой Чигиринским, рассказал о своих совместных с девелопером проектах. По-

мимо вышеупомянутой башни «Россия» это проект «Новая Голландия» в Санкт-Петербурге и застройка на месте бывшей гостиницы «Россия».

С архитектурной точки зрения новая «Россия» впечатляет — умелым совмещением различных функций в рамках одного проекта, вписыванием его в окружающую застройку, открывающимся из концертного зала видом на Кремль. Однако у девелопера с реализацией проекта сегодня большие сложности. 1 апреля 9-й арбитражный апелляционный суд признал недействительными три договора, заключенных между правительством Москвы и ООО «СТ Девелопмент». Эти договоры позволяли компании снести гостиницу «Россия», построить на ее месте новый комплекс, 51% которого должен был стать собственностью «СТ Девелопмент», 49% — собственностью правительства Москвы. Таким образом, компания «СТ Девелопмент» Шалвы Чигиринского лишилась права строить новый комплекс на месте снесенной гостиницы «Россия».

Еще один проект Нормана Фостера и возглавляемого им бюро Foster & Partners — здание в форме разрезанного апельсина — планирует реализовать компания «Инте-

ко». Его презентацию на MIPIM провела лично руководитель компании Елена Батурина. Примечательно, что госпожа Батурина не исключает возможности, что «Апельсин» может быть построен на месте ЦДХ в случае победы в конкурсе на реконструкцию последнего.

Бионический подход, который применили архитекторы к зданию, предполагает уподобление архитектурных структур природным прототипам. В данном случае — разрезанный на пять долей апельсин. Каждая доля — отдельный сегмент здания, расположенный под наклоном. В центре композиции сделан акцент на многоугольное пространство. Закругленная форма фасадов придает зданию футуристический вид.

Фасады «Апельсина» выполнены в двух цветах — оранжевый в основании, плавно перетекающий к верхним этажам в серебряный.

Части комплекса соединены стеклянными панелями. Днем они будут пропускать в здание большое количество света, а вечером за счет специальной интерактивной технологии их можно будет использовать как экраны. Многофункциональный комплекс будет состоять из жилых апартаментов, гостиничных номеров и музея в центральной части. Проект также предусматривает трехэтажную парковку, магазины на нижних этажах здания и внутренний дворик с кафе и ресторанами.

САДЫ И ПЛОЩАДИ Интересный проект жилого комплекса Paradise Living известного японского архитектора Кионори Кикутате был представлен на стенде корпорации Miraх. Точнее, представлен общественности он был еще в марте 2006 года, когда архитектор приезжал в столицу. На выставке в Канне было объявлено о начале его реализации и непосредственном начале строительства в третьем квартале текущего года. Элитный жилой комплекс будет расположен в районе Дорогомилово (Кутузовский проезд, вл. 16) на площади 4,86 га. Общая площадь здания — 306 340 кв. м. Предполагается, что инвестиции в проект составят более \$850 млн. Особенность комплекса заключается в «небесных садах» — четырехуровневых атриумах с живыми деревьями, цветами и другими растениями, объединяющих на разных уровнях по восемь и более квартир. Всего в здании на разных этажах будет от 25 до 35 «небесных садов».

По проекту известного архитектора Жан-Мишеля Вильмонта Объединенная промышленная корпорация планирует провести реконструкцию объекта со знаковым адресом — Красная площадь, д. 5. По словам председателя совета директоров компании Александра Гнусаева, здесь будет построен отель и апартаменты площадью 78 тыс. кв. м, включая подземный паркинг.

ВСЕ СТОРОНЫ КАЗАНИ На стенде города Казани также были представлены проекты международных архитекторов. Один из них — проект национальной библиотеки Эрика ван Эгераата, по форме напоминающий открытую книгу. Сумма инвестиций в проект составляет

КТО ПРОЕКТИРУЕТ ДЛЯ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

NIKKEN SEKKEI
Nikken Sekkei — многопрофильная японская архитектурная компания, работающая в различных сферах строительства, планирования и реализации экологических проектов. В компании трудится около 2 тыс. специалистов. Nikken Sekkei имеет уникальный опыт

осуществления проектов для международных клиентов в более чем 40 странах мира. За более чем столетнюю историю компании ее специалисты разработали и реализовали более 20 тыс. проектов.

«ЭРИК ВАН ЭГЕРААТ АССОШИЕЙТЕД АРХИТЕКТС»
Компания «Эрик ван Эгераат Ассошиейтед Архитектс» (ЭЭА) основана в Роттердаме в 1995 году. Сегодня в офисах ЭЭА,



ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В РАЙОНЕ ДОРОГОМИЛОВО БУДЕТ ВЫСТРОЕН ПО ПРОЕКТУ КИОНОРИ КИКУТАТЕ



ЗДАНИЕ В ФОРМЕ РАЗРЕЗАННОГО АПЕЛЬСИНА — ШОКИРУЮЩИЙ ПРОЕКТ СЭРА НОРМАНА ФОСТЕРА

€80 млн. Планируется, что проект будет самоокупаемым за счет включения в него коммерческих площадей.

План комплексного освоения правого берега реки Казанки, также представленный на стенде, был разработан компанией NBBJ. Еще один масштабный проект предполагает комплексную застройку одного из центральных районов Казани и включает в себя строительство более 50 объектов — офисов, гостиниц, выставочных зданий, парковок, театров, школы, художественных мастерских. Дизайн проекта выполнен известным испанским архитектором Хосе Асебильо из архитектурного бюро AUS Architecture & Urban Systems (Швейцария). В рамках проекта предполагается построить четыре 95-метровые высоты под условным названием «Стороны света», в которых будут располагаться жилые квартиры, гостиница, офисные и коммерческие площади. Ориентировочный объем инвестиций в проект — \$230 млн.

«МОСКВИЧ» СТАНЕТ «МЕТРОПОЛИЕЙ»

Из проектов, представленных на MIPIM, было видно, что иностранные архитекторы привлекаются российскими заказчиками не только для создания единичных проектов. Комплексное освоение территории, создание новых городов стало трендом на российском рынке недвижимости, что и нашло свое отражение на выставке. К ряду таких масштабных проектов, где требуется стратегическое решение в рамках участка на десятки, а то и тысячи гектаров, привлекаются иностранные архитекторы.

Один из ярких проектов, мастер-план которого был выполнен крупной японской архитектурно-инжиниринговой

компанией Nikken Sekkei, представила компания «Метрополь Девелопмент», входящая в группу «Метрополь».

По сути, это освоение 21 га бывшего завода «Москвич», имущество которого было приобретено группой «Метрополь» в 2006 году. Здесь, на пересечении третьего транспортного кольца и Волгоградского проспекта, ориентировочно через семь-восемь лет появится новый многофункциональный комплекс «Метрополия».

Это первый крупный проект японских архитекторов в России. Компания была основана в 1900 году, и за более чем вековую историю ею было спроектировано свыше 20 тыс. объектов. По словам исполнительного директора компании Nikken Sekkei Такеси Накавакэ, при проектировании «Метрополии» Nikken Sekkei использует самые современные технологии, позволяющие создать комплекс, в котором будут гармонично сочетаться экономическая эффективность и забота об окружающей среде.

Высота центральной башни «Метрополии» составит около 400 м. Находящиеся рядом с башней девять зданий, расположенные по спирали, образуют единое пространство, которое, подобно цветку лотоса, открывается на восток, навстречу восходящему солнцу.

На территории, где будет построен комплекс, в настоящее время отсутствуют высотные ориентиры. Мастер-план проекта предусматривает создание высотного здания как центра комплекса, который будет хорошо виден с основных прилегающих магистралей и окрестных улиц.

В целом «Метрополия» — это 700 тыс. кв. м офисной недвижимости класса А, 80 тыс. кв. м торговой недвижимости, 80 тыс. кв. м апартаментов и 40 тыс. кв. м гостиниц категории «три-четыре звезды», единая парковочная зона на 15 тыс. мест. Все парковки соединены со зданиями

наиболее известных проектов компании — аэропорт в Пекине, внутренний двор Британского музея, Башня Херста в Нью-Йорке, Башня столетия в Токио, небоскреб страховой компании Swiss Re в Лондоне и многие другие.

NBBJ

В NBBJ объединены лучшие большие и маленькие фирмы, где специализирующиеся студии в рамках мегаструктуры

обеспечивают индивидуальный подход к клиентам. На территории США офисы NBBJ расположены в Сизтле, Сан-Франциско, Лос-Анджелесе, Колумбусе и Нью-Йорке; интернациональные офисы находятся в Лондоне, Пекине, Шанхае и Дубае. Имея более чем 60-летний опыт архитектурной практики, NBBJ стала экспертом в планировании, градостроительном проектировании, дизайне интерьеров, графиче-

подземными переходами, что позволяет человеку перемещаться по комплексу, не выходя на улицу. В соответствии с мастер-планом непосредственно на территории комплекса будет построен выход из станции метро «Волгоградский проспект». Комплекс будет окружен природным парком.

Примерный объем инвестиций в проект «Метрополия» составит \$4 млрд. Главным консультантом проекта стала ведущая мировая консалтинговая девелоперская компания CB Richard Ellis. Также в проекте принимают участие компания ГРАДО и НИИПИ Генплана города Москвы. Общая площадь объектов в России и за рубежом, находящихся под управлением компании «Метрополь Девелопмент», превышает 2 млн кв. м. Стоимость активов составляет более \$2 млрд.

«ЗВЕЗДЫ» В ХАНТЫ-МАНСЬИСКЕ

Над генеральным планом целого города — Ханты-Мансийска — работает в настоящий момент известный голландский архитектор Эрик ван Эгераат. Сегодня, по словам господина Эгераата, план города напоминает сыр с большими дырками, и при таком планировании город не может развиваться эффективно. О необходимости изменений и строительства зданий, соответствующих мировым стандартам, говорил на презентации стенда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и его губернатор Александр Филиппенко.

Цель нового облика города — представить обществу Ханты-Мансийск как сибирский туристический центр и город, привлекательный для международных инвестиций.

Архитектурное бюро ЭЭА под руководством господина Эгераата предложило развивать город по пути компактных европейских городов с развитой инфраструктурой. Для

ском дизайне и интерактивном дизайне, требующем привлечения различных специалистов.

КИОНОРИ КИКУТАКЕ

Родился в Куруме в 1928 году. В 1950-м окончил Университет Васада. В 1953-м основал свою архитектурную мастерскую Kikutake architects. Мировую известность архитектору принес его проект «Морского города», разработанный в соответствии с принципами метаболизма,

основателем которого он является. За 50 лет творчества он работал над проектами разного масштаба — от небольших частных домов до генеральных планов новых городов. Кионори Кикутаке проектировал административные здания, школы, музеи, спортивные сооружения. Архитектор активно занимается преподаванием и общественной деятельностью.



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС IMPERIA TOWER В «МОСКВА-СИТИ». АВТОР — АМЕРИКАНСКОЕ БЮРО NBBJ



ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ ХАНТЫ-МАНСЬИСКА СОЗДАВАЛСЯ ПРИ УЧАСТИИ ЭРИКА ВАН ЭГЕРААТА, А САМУЮ ВЫСОКУЮ БАШНЮ СПРОЕКТИРОВАЛ НОРМАН ФОСТЕР

этого следует увеличить плотность застройки в центре, объединить центр пешеходными улицами. Предполагается вывести из центра промышленные зоны, обеспечить доступ к береговой линии, разнообразить типы жилых домов.

В рамках создания генерального плана господин Эгераат начал также работу над конкретными проектами. Один из них — микрорайон «Западный» общей площадью застройки 570 тыс. кв. м. Также здесь предполагается создание нового городского центра с гипермаркетом, океариумом, гостиницей, разнообразными типами жилья и торгово-развлекательным центром. Еще интересные проекты — это шахматный и бильярдный клубы. Трехуровневое здание с уютными игровыми комнатами, гроссмейстерскими, конференц-залом и компьютерным центром. Основной шахматный зал площадью около 390 кв. м может трансформироваться в зависимости от мероприятий, также предусмотрена трансформация вестибюля. Предполагается, что шахматный центр общей площадью около 2865 кв. м сможет принять участников мирового шахматного чемпионата уже в 2010 году.

Бильярдный клуб представляет собой полукруглое здание, напоминающее разрезанный пополам бильярдный шар. В здании расположатся несколько залов для игры в бильярд, а также зал для отборочного тура. Проектом предусмотрен удобный подъезд и парковка.

Символом же города станет проект, разработанный английским архитектором Норманом Фостером, — башня «Югра», 280-метровый небоскреб в форме кристалла. ■

СЕГОДНЯ, ПО СЛОВАМ ГОСПОДИНА ЭГЕРААТА, ПЛАН ХАНТЫ-МАНСЬИСКА НАПОМИНАЕТ СЫР С БОЛЬШИМИ ДЫРКАМИ, И ПРИ ТАКОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОД НЕ МОЖЕТ РАЗВИВАТЬСЯ ЭФФЕКТИВНО

РОССИЙСКИЕ РЕГИОНЫ НА ВЫСТАВКЕ МІРІМ-2008

Башкортостан

«Уфа-Сити», многофункциональный комплекс в центре башкирской столицы стоимостью \$400 млн

Белгородская область

«Славянский», строительство нового квартала

Владимирская область

«Гранд Владимир», гостинично-офисный комплекс

Волгоградская область

Автомобильная дорога М6 «Каспий»
Проект реконструкции аэропорта г. Волгограда
«Снегири», жилой комплекс
«Пик», административное здание с ресторанным комплексом
«Царицын остров», универсальный административно-жилой комплекс
«Диамант-Гранд», ТРЦ
«Партнер-сити», бизнес-комплекс
«Волжская дуга», элитный жилой комплекс

Вологодская область

«Радуга», МФК

Ивановская область

Формирование текстильного кластера

Кабардино-Балкарская республика

«Чегет», рекреационная зона
«Приэльбрусье», горно-рекреационный комплекс
«Чиперазау», лыжный центр
«Юсенги», рекреационная зона
«Эльбрус», рекреационная зона
Развитие северо-восточных склонов Эльбруса, строительство СПА-центра

Калининградская область

«Озеро», МФК
Fish Village, этнографический и торговый центр
«Балтмбель», торговый центр
«Альштадт», реконструкция исторического здания Альштадта
«Гусев. Исторический центр», реконструкция центральной части г. Гусева
«Аквамарин», отель
Cranz SPA, СПА-отель, санаторный комплекс

Калужская область

«Кван», лыжный комплекс
«Калуга-Юг», индустриальный парк
«Габцево», индустриальный парк
«Сити-парк», многофункциональная рекреационная зона
«Правгород», жилой район
«Заовражье», жилой район
«Ворсино», индустриальный парк

Краснодарский край

«Остров Федерация»
«Приморская», отель



ВАЛЕРИЙ ЛЕВИТИН

Реконструкция Центрального универсального магазина г. Краснодара
Реконструкция центральной части г. Белореченска
Строительство грузового терминала в порту Тамань
Реконструкция центральной части г. Краснодара
«Хомар», базовая марина
«Новый берег», морской ландшафтно-рекреационный комплекс
«Дагомар», базовая марина
«Золотая рыбка», ритейл-парк
«Карасун», МФК
«Медвежий угол», туристская гостиница
«Новомихайловский посад», комплексная застройка территории
Строительство мусороперерабатывающих заводов, обустройство полигонов для утилизации твердых бытовых отходов

Красноярский край

«Красноярск-Сити»

Ленинградская область

«Петровский арсенал», МФК
Логистический комплекс в Тосно

Москва

«Павелецкий», МФК
«Космо-парк» и «НьюТон-парк», МФК
«Смоленская застава», жилой комплекс
«Остоженка Парк Палас», элитный жилой комплекс
«Crystal House», жилой комплекс
«Алкон», деловой комплекс класса A
Yarri Town, МФК
«Эвоком Плаза», офисный комплекс класса A
«Метрополис», офисный центр класса A
«Пять столиц», жилой комплекс
Snegiri Eco, жилой комплекс
«Ривер Молл», ТРЦ
«Шоколад», жилой комплекс
«Спорт Лайн», спортивный клуб
Mercury City, жилой комплекс, бизнес-центр
«Садовые кварталы», элитный микрорайон

Московская область

«Терново-2», индустриальный парк
«Калужская застава», жилой микрорайон
«Константиново», частный город
«Рублево-Архангельское», жилой район
Дмитровский логистический парк
«Афродита», гостиничный комплекс
ИРА, жилой дом
«Александр Великий», отель, бизнес-центр

«Домодедово-парк», бизнес-парк
«Ромашково», жилой комплекс
«Рассказовка», жилой комплекс
«Заречье», жилой комплекс
«Черная», жилищное строительство, рекреационная зона
«Зеландия», МФК
«Томилино», логистические комплексы
«Поречье», клубный коттеджный поселок

Нижний Новгород

«Большие овраги», жилой район
Globe Town, многофункциональный центр
«Остров», мультифункциональный комплекс
«Резиденция», проект комплексной застройки территории
IT-Park, мультифункциональный комплекс (МФК)
Мультиформатный загородный коттеджный поселок

Новосибирская область

«Апельсин» и «Калина», торговые центры
«Кронос», бизнес-центр

Омская область

Sun Valley, новый район

Пермский край

Район «Ново-Бахаревка»

Приморский край

«Остров Русский», проект комплексной застройки
«Приморье Океанариум»
Строительство медицинского центра
Конференции-центр
Модернизация Владивостокского аэропорта
Модернизация транспортно-коммуникационной системы
Реконструкция порта Владивостока

Ростовская область

«Ростов-Сити»
«Северный тоннель»
Мост через реку Дон
Застройка территории Зеленого острова
Соборный пассаж
«Азов-Сити»
Торгово-спортивный комплекс «Динамо Mini-Towns — города-спутники Ростова



ТАТЬЯНА КРЫЛОВА

«Приазовская», туристическая рекреационная зона

Самарская область

Logoport, логистический комплекс

Санкт-Петербург

«Невская ратуша», административно-деловой квартал
«Аэропорт-Сити», проект четырехзвездной гостиницы и бизнес-центра
«Юнтолово», новый жилой район
«На царскосельских холмах», проект комплексной застройки территории
Строительство тоннеля «Орловский» под Невой
Развитие городской транспортной системы
Строительство международного аэропорта на базе аэропорта Пулково
Строительство морского пассажирского порта
«Балтийская жемчужина», МФК
«Морской фасад», комплексное развитие территории
«Новая Голландия», новый культурный центр на острове Новая Голландия
Строительство нового футбольного стадиона
«Дюны», гольф-клуб

Саратовская область

Проект строительства нового аэропорта в Саратове
«Солнечный-2», комплексная застройка территории
Реконструкция железнодорожного и автовокзалов

Свердловская область

«Академический», создание нового района
«Парк-Хаус», торговый центр
«Екатеринбург-сити»

Смоленская область

«Вазуза и Яуза парк», экокурорт

Ставропольский край

Комплексная застройка района «Южный»
Создание российской национальной системы контроля геофизических явлений и изменений в реальном времени
Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс с аквапарком

Татарстан

«Стрекоза», проект зоопарка и ботанического сада
«Омега», торговый центр
«Алабуга», бизнес-парк

Тверская область

Реконструкция Тверского академического театра драмы
«Паллада», ТРЦ
«Донской», многофункциональный торгово-офисный комплекс
«Восточный мост», торговый центр

Застройка микрорайонов «Южный-2», «Гостиный двор»
«Завидовские дали», курортно-оздоровительный комплекс
«Волга Кантри Клуб», четырехзвездный отель
Комплексная застройка по Рябеевскому шоссе в пос. Мигалово
«Редькино», индустриальный парк
«Боровлево I», логистический комплекс
«Боровлево II», индустриальный парк
«Михиловское», индустриальный парк
«Кимри», технопарк
«Волок», технопарк
«Торжок», индустриальный парк



ДЕНИС ТЫЖУЛОВ

«Ржев», индустриальный парк
«Граничный плес», проект создания комплекса отдыха на воде
«Холуй», гостиничный комплекс

Тульская область

«Тульская Ривьера», сити-парк
«Велегож», гостинично-курортный комплекс

Тюменская область

«Премьер», торгово-развлекательный центр (ТРЦ)
«Премьер-Дом», центр интерьера
«Даудель», жилой комплекс
«Тройка», жилой комплекс
«Полярная сова», ТРЦ
«Гудвин», ТРЦ

Ульяновская область

Набережная реки Свияги
«Волга Транзит», логистический комплекс
Строительство цементных заводов в Ульяновской области
«Теренга», индустриальный парк
Строительство отельного комплекса в Ульяновске
«Аквамолл», строительство ТРЦ на набережной реки Свияги

ХМАО-Югра

«Ханты-Мансийск — город будущего», МФК с небоскребом в форме кристалла

Челябинская область

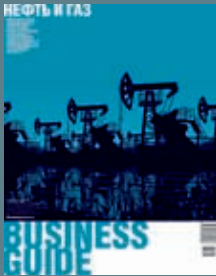
«Солнечная долина», город-спутник Челябинска
«Город-сад»
«Белый хутор»

Ярославская область

«Галерея „Золотое кольцо“», торговый центр

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ



**ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС**



**BUSINESS
GUIDE**



РЕНОВА СТРОЙГРУП

ЕКАТЕРИНБУРГ

ЧЕЛЯБИНСК

СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

АКАДЕМИЧЕСКИЙ

КРАСНОДАР

ПЕРМЬ

ЯРОСЛАВЛЬ

Мы строим города будущего

www.renova-sg.ru

+7 495 755 80 81