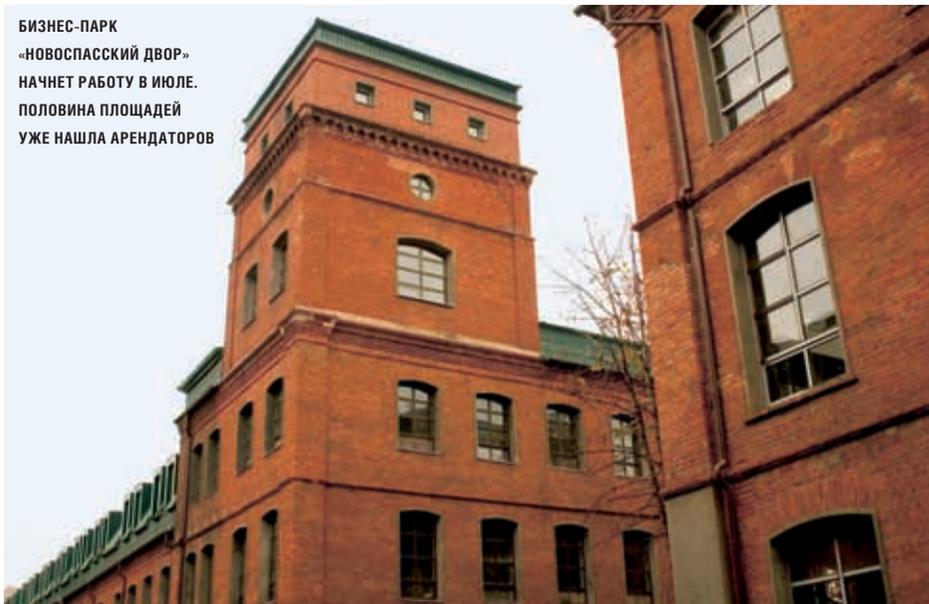


**БИЗНЕС-ПАРК**  
«НОВОСПАСКИЙ ДВОР»  
НАЧНЕТ РАБОТУ В ИЮЛЕ.  
Половина площадей  
уже нашла арендаторов



90% ПЛОЩАДЕЙ WHITE SQUARE  
ВЫКУПЛЕНЫ, А ПОСТРОЕН ПОКА  
ТОЛЬКО ПАРКИНГ

«Чем раньше обратится к девелоперу арендатор, тем полнее будут удовлетворены его запросы, — уверен Кирилл Субботин, руководитель департамента офисной недвижимости компании „ДС-Девелопмент“. — Иногда, чтобы получить серьезного клиента, девелопер идет на некоторую корректировку проекта. Это касается нестандартных запросов, касающихся инженерных систем и конструкций. Например, требования нагрузки на перекрытия, превышающей стандартную (для части банковских помещений), наличия систем бесперебойной подачи электропитания и охлаждения для серверного и иного ИТ-оборудования».

Ранним арендаторам могут предложить длительные «арендные каникулы» на время внутренней отделки помещения, высокую компенсацию за ремонт, что дает компаниям возможность сделать его под себя. Предварительная аренда позволяет заблаговременно спланировать переезд из одного офиса в другой, а на это тоже требуется время.

Соответственно, предаренда экономически выгодна и удобна тем, кто готов занять внушительные площади. Маленьким компаниям ее преимущества недоступны. На на-

чальном этапе строительства сдаются помещения площадью от 1 тыс. кв. м, иначе, реализовав несколько небольших офисных помещений, девелопер рискует столкнуться с трудностями при реализации оставшихся площадей.

**ОЦЕНИТЬ РИСКИ** Любой арендатор строящегося объекта рискует. Об этом не стоит забывать для того, чтобы оценить и минимизировать возможные потери.

Прежде всего, предарендатору следует знать, что выплата аванса девелоперу не является гарантией того, что объект будет завершен и зарегистрирован в согласованные сроки.

«В Москве существует высокий риск несдачи объекта госкомиссии в срок. Конечно, бизнес-центр все равно будет построен, поскольку их доходность достаточно высока и инвесторы заинтересованы в завершении проектов, но вероятность просрочки составляет около 80%, — отмечает Андрей Бушин, директор управления коммерческой недвижимости и девелопмента компании „Миэль“. — Переезд в новое здание может затянуться как минимум на три-шесть месяцев».

Если ввод здания в эксплуатацию серьезно затягивается, даже штрафные санкции не решают некоторых проблем. Скажем, договор аренды в бизнес-центре, который компания покидает, заканчивается, и ей некуда деваться. В ряде случаев суммы компенсации, выплаченной застройщиком нового БЦ, оказывается недостаточно, чтобы продлить на необходимое время предыдущий договор аренды.

Не всегда возможно узнать заранее, с кем придется соседствовать. Кроме того, велик риск несоответствия заявленных девелопером технических условий реальным. Законодательные ограничения, например, могут отменить call-центр, хотя договор аренды был заключен задолго до изменения условий.

К окончанию строительства может понизиться класс объекта. К примеру, девелопер не смог получить разрешительную документацию на дополнительный участок земли для запланированной парковки — и класс офисного центра автоматически понизился. Поскольку для части арендаторов определен статус объекта — вещь принципиальная, его изменение может привести к изме-

нению или даже разрыву договорных отношений. Штрафные санкции при этом несет застройщик, однако эти выплаты не компенсируют затрат компании на поиск и аренду нового офиса.

Наконец, от возникновения форс-мажорных обстоятельств не застрахованы даже самые надежные застройщики. Пример тому — недавний пожар в бизнес-центре Ducat Place III, где все площади были арендованы задолго до окончания строительства. Обошлось без жертв и пострадавших, но работа офисов остановилась на несколько недель. От огня помещения почти не пострадали, зато были сильно залиты водой. Среди потерпевших — представительства известных юридических компаний Clifford Chance (8-й этаж), Skadden. Arps. Slate. Meagher & Flom LLP (11-й этаж) и Jones Day Limited Partnership (12-й этаж), консалтинговая компания The Boston Consulting Group (9-й этаж) и крупнейший российский судовладелец «Совкомфлот» (10-й этаж). Часть сотрудников компании Goldman Sachs, арендовавшей 14-й этаж центра, на время ремонта переехали в Лондон. ■

1 2 3 4 5 6

01 земельный участок - 4,5 Га

02 общая площадь здания - 135000 кв. м

03 подземно-наземная парковка

04 готовность объекта - IV квартал 2008 года

ЗАО ОСК "Объединенная Строительная Компания"

**ОСК**

место приземления

**МАРЬИНО**

многофункциональный культурно-спортивный и торговое-развлекательный комплекс

С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте [www.osk.ru](http://www.osk.ru)

Уникальный многофункциональный комплекс, расположенный в экологически благополучном и благоустроенном районе Москвы. Особенностью комплекса является включение разнообразных развлекательных составляющих, объединенных уникальной для России концепцией "entertainment-center". Данная концепция предполагает сочетание развлекательной и образовательной функций в одном центре.

**СЕКТОР КУЛЬТУРЫ И СПОРТА** (29 тыс. кв. м): театральный комплекс на 400 мест, концертный зал на 600 мест, зал для проведения общественных мероприятий на 1000 мест, центр искусств, спортивно-оздоровительный комплекс с тренажерным залом, спортивным залом и бассейном.

**ТОРГОВАЯ составляющая** (35 тыс. кв. м): продуктивный супер-

маркет, магазин бытовой техники и электроники, гипермаркет спортивных товаров, круглый магазин детских товаров, торговая галерея. Предприятие общественного питания — 2200 кв. м.

**РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР** (46 тыс. кв. м): зимний сад под крышей атриума. Развлекательные зоны — 9000 кв. м (в т.ч. мультимедиа). Залы компьютерных игр, аттракционов, скалолазания.

РЕКЛАМА

**продажа, аренда**

**(495) 737.8822; (495) 737.7744**

**ЗАГЛЯНИ В БУДУЩЕЕ!**