

ДОМ

Парк под опекой государства

Управляющих отрегулировал рынок

Промышленники ждут равноправного партнерства с властями

развитие территорий

Кризис оказал неоднозначное влияние на развитие сегмента индустриальной недвижимости. Дефицит ликвидности и отсутствие проектного финансирования сделали практически нереальным реализацию индустриальных проектов на открытом рынке. Соответственно основной тенденцией на рынке сейчас является продажа/покупка земельных участков для строительства единичных объектов под собственные нужды. Поэтому, как говорят участники рынка, единственным разумным решением сегодня является создание определенных промышленных зон или кластеров, в которых будущим резидентам предоставляются определенные преимущества, такие как подведенные коммуникации, гарантии реализации со стороны властей.

Государственно-частное партнерство имеет смысл тогда, когда проект является долгосрочным и требует большого объема инвестиций и долгой реализации. В таких проектах участие и поддержка государства наиболее актуальны. На правительственном уровне должны решаться и вопросы инфраструктуры. Именно с инфраструктурой обычно возникают сложности: нужно получить и выкупить мощности, достроить или реконструировать необходимые объекты и т. д. Благодаря созданию промышленных территорий европейского уровня есть возможность говорить о повышении инвестиционной привлекательности России и регионов. «Примером является развитие промышленной зоны „Парнас“, где активно открываются автомобильные заводы крупных западных марок. При этом одной из проблем остается привлечение квалифицированной рабочей силы. Для полноценного функционирования промышленных зон необходимо привлечение большого количества специалистов. Поэтому до активного развития промышленных зон, расположенных в удалении от крупных городов, необходимо решать вопрос с обеспечением работников жильем и социальной инфраструктурой. Также для начала активного развития территорий необходимо и строительство как жилых, так и коммерческих объектов. Значимым объектом, например, является порт в Усть-Луге», — говорит управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге Илья Андреев.

Есть куда расти

Индустриальная недвижимость — неразвитый в России сегмент. Качественные проекты единичны, а спрос даже в кризис превышает предложение. «В ближайшие два года данное направление будет активно развиваться, в том числе и в формате индустриальных парков. Что касается инвестиционной привлекательности, то надо понимать, что рентабельность бизнеса по строительству объектов



Сегодня большинство промзон создаются по кластерному типу. И это имеет под собой логичное объяснение: гораздо проще и эффективнее развивать территорию, когда на ней расположены производства, к которым предъявляются общие требования с точки зрения санитарно-защитных зон и функциональному назначению

индустриальной недвижимости заведомо ниже других сегментов коммерческой недвижимости. Поэтому говорить сейчас о преимуществе индустриальных парков по сравнению с другими объектами не приходится. Офисные и торговые объекты, например, для иностранного инвестора более привлекательны с точки зрения выхода в России в условиях кризиса вариант», — считает Виталий Антонов, генеральный директор «Эспиро Девелопмент».

Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA, уверен, что государство должно принимать активное участие в подготовке зон промышленного использования. «Если мы хотим привлекать инвесторов, то речь может идти только о привлечении их на подготовленные территории. Государство должно развивать инфраструктуру и инженерные коммуникации промышленных территорий. В любой стране мира, если инвестор хочет строить завод, муниципальные власти с готовностью обеспечивают ему все необходимые условия. Административные единицы ведут конкурентную борьбу за инвесторов, предлагая им лучший участок, лучшие условия. Власти осознают, что открытие завода это не только прямые денежные инвестиции, это также новые рабочие места, решение социальных и кадровых проблем», — считает господин Волошин. Он уверен, что для государства проще реализовывать подготовку промышленных территорий, создавая кластеры зон промышленного назначения, индустриальные парки. На одной территории создается вся инженерная инфраструктура,

которая затем распределяется между инвесторами. «Это дешевле и удобнее. В таком подходе есть свои преимущества и для инвесторов. Большой плюс, когда соседи известны и можно разделить вложения в инфраструктуру. Создание индустриальных парков, безусловно, повысит инвестиционную привлекательность России. В настоящее время взаимодействие регионов с инвесторами пока строится неоднородно: отлично работают с инвесторами в Ленинградской области, в Калуге, но при этом есть регионы, где не только не помогают инвестору, но и ставят препяны», — говорит господин Волошин.

Дмитрий Рябов, генеральный директор ОАО «Корпорация развития Ульяновской области», считает, что создание новых промышленных территорий должно вестись в соответствии со стратегиями развития и схемами территориального планирования, и это дело государственных и муниципальных органов власти, либо созданных при их участии структур. Ключевой момент при создании новых промышленных зон — это решение вопросов с землей и строительством инфраструктуры. «Земельные участки должны быть либо государственными и муниципальными, либо выкуплены на управляющую компанию, занимающуюся развитием промышленной зоны. Необходимо снять все риски для инвесторов — прежде всего правовые и экологические. В Ульяновской области, например, мы землю выкупаем на „Корпорацию развития“ региона (100 процентов государственного капитала) и проводим все необходи-

мые геологические и экологические исследования; планировку территории нам будет выгодно предоставить ресурс в требуемые сроки и по приемлемой цене. Если же энергетика пойдет по пути монополизма развития, а сейчас похоже, что именно так оно и будет, то государство должно взять на себя роль регулятора и тарифной политики и контролировать выполнение сроков», — говорит господин Альев.

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов обращает внимание на то, что при создании технопарков используются современные модульные легкие конструкции, что позволяет возводить подобные помещения достаточно быстро и технологично. «Если создана соответствующая инфраструктура, то кластерные терминалы устраиваются достаточно быстро, и из-за их невысокой стоимости они достаточно быстро окупаются. Однако это и накладывает определенные ограничения на использование коммерческих помещений. Поскольку подобные здания не являются капитальными, то их перепрофилирование практически невозможно. Если инвестор ошибается с проектом, то цена ошибки довольно высока. Сегодня под склады класса С используются промышленные помещения и здания, но их можно перепрофилировать, несмотря на их низкую рентабельность в склад, промпредприятие. Сегодня основные проблемы технопарков — дороги, транспортная доступность, квалифицированная рабочая сила», — добавляет он пункты в список проблем, стоящих перед промышленниками.

счет частных инвестиций, то владельцам таких компаний будет выгодно предоставить ресурс в требуемые сроки и по приемлемой цене. Если же энергетика пойдет по пути монополизма развития, а сейчас похоже, что именно так оно и будет, то государство должно взять на себя роль регулятора и тарифной политики и контролировать выполнение сроков», — говорит господин Альев.

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов обращает внимание на то, что при создании технопарков используются современные модульные легкие конструкции, что позволяет возводить подобные помещения достаточно быстро и технологично. «Если создана соответствующая инфраструктура, то кластерные терминалы устраиваются достаточно быстро, и из-за их невысокой стоимости они достаточно быстро окупаются. Однако это и накладывает определенные ограничения на использование коммерческих помещений. Поскольку подобные здания не являются капитальными, то их перепрофилирование практически невозможно. Если инвестор ошибается с проектом, то цена ошибки довольно высока. Сегодня под склады класса С используются промышленные помещения и здания, но их можно перепрофилировать, несмотря на их низкую рентабельность в склад, промпредприятие. Сегодня основные проблемы технопарков — дороги, транспортная доступность, квалифицированная рабочая сила», — добавляет он пункты в список проблем, стоящих перед промышленниками.

РОМАН РУСАКОВ

объединения

(Окончание. Начало на стр. 15)

К сожалению, на рынке недвижимости много случаев, когда управляющая компания неграмотно работает на объекте и собственник несет убытки. Среди основных преимуществ СРО — устранение бюрократических барьеров, возможность передачи в СРО работ, которые предполагают повышенную опасность. Для нас такой организацией является СРО „Строители Петербурга“, которое создано строительными компаниями, являющимися членами Союза строительных объединений и организаций. Статус СРО объединению был присвоен Ростехнадзором 31 декабря 2009 года», — рассказал господин Шарапов.

Несмотря на то, что управление недвижимостью как бизнес в России существует уже более 15 лет, единых стандартов управления в нас стране до сих пор нет. Каждая управляющая компания устанавливает критерии обслуживания, исходя из собственных возможностей и представлений о том, как это должно быть. В итоге сегодня нередко на объектах, заявленных их владельцами как объекты одного и того же класса, на самом деле, предоставляются совершенно разные пакеты услуг по управлению — и в качественном отношении, и в количественном. А значит, страдают заказчики — и арендаторы, желающие получить за свои деньги достойный уровень обслуживания, и собственники, который рискует потерять арендаторов, а значит, и доход.

В затруднительном положении из-за отсутствия стандартов находятся и сами управляющие компании. Главным критерием победителя тендера на управление сегодня являются цены на услуги, лучшей из которых определяется простым арифметическим сравнением — лучше та, что ниже. Не имея стандартов, собственник не имеет возможности адекватно оценить полученные коммерческие предложения с точки зрения качества. Требуется большой профессионализм и опыт, чтобы понять, какой набор услуг и в каком количестве стоит за предложенной ценой. Совершенно очевидно, что наличие стандартов сделало бы эту процедуру гораздо прозрачнее и объективнее.

Каждая саморегулируемая организация имеет перечень документов, которые компания должна предоставить для вступления. Как правило, это учредительные документы, документы, подтверждающие факт внесения в государственную реестр записи о государственной регистрации и т. д.

Однако для вступления в СРО этого пакета недостаточно. Саморегулируемая организация берет на себя ответственность за профессиональный уровень своих членов. Естественно, она хочет иметь как можно больше доказательств того, что компания, вступающая в ее ряды, что называется, не «поддавит» организацию, ведь риски, возникшие в результате недобро-

совестно предоставленных услуг покрывать придется всем членам СРО.

Как показывает практика, среди дополнительных документов, которые запрашивают СРО, могут быть, например, подробное описание материально-технической базы, которой располагает компания, информация о квалификации сотрудников, причем это не формальный список с перечислением сотрудников по специальностям, а персонализированные данные об образовании, стаже работы по профессии, послужной список, а также портфолио компании, отзывы заказчиков и т. д. Практически везде приветствуется наличие сертификата менеджмента качества ISO-9001.

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов напоминает, что, в отличие от строительной СРО, СРО управляющих, ТСЖ и риелторов строятся на добровольной основе, что не предполагает обязательного участия. Часть компаний пользуется едиными стандартами, а часть — находится вне профессиональных регламентов, что накладывает повышенные обязательства на первых и менее высокие требования — на вторых. «Очевидно, что саморегулирование должно быть не только добровольным, но и обязательным. Не должно быть огромного количества предпринимателей, предлагающих разнородные услуги. Услуги должны стандартизироваться в рамках профессиональных сообществ. Конечно, на втором этапе появится конкуренция внутри самого сообщества, появится конкуренция внутри СРО, но основные вопросы качества должны выстраиваться на основе профессиональных сообществ. СРО, несомненно, будет только на пользу рынку эксплуатации недвижимости, упорядочит деятельность управляющих компаний и установит некий минимальный ценовой порог вхождения на этот рынок. Необходимо более четко прописать критерии приема и членства, с тем чтобы в СРО не привлекались компании с сомнительной репутацией, что в дальнейшем может привести к банкротству самих СРО», — заключает Павел Созинов.

Кто ответит?

Марина Великоречкая, генеральный директор УК «Colliers International FM», рассказала: «Участвуя в тендерах на управление объектом, мы довольно часто в последнее время слышим от собственников вопрос о членстве в СРО. Вопрос этот в целом вполне оправдан, поскольку членство в СРО — не только имиджевая составляющая. Для владельцев недвижимости, передающих свои объекты в управление, это своего рода страховка на случай, если компания все же по каким-то причинам не сможет качественно обеспечить техническую эксплуатацию. В такой ситуации отвечать за это будет не только сама компания, а вся саморегулируемая организация, членом которой является „бракодел“.

Совершенно очевидно, что при такой постановке вопроса собственник объекта более защищен». Кроме того, отмечает она, поскольку СРО берет на себя ответственность за своих членов, то и требования к ним она предъявляет достаточно высокие, а это в свою очередь значит, что, привлекая к управлению компанию, состоящую в СРО, собственник может быть уверен в том, что работы на его объекте будут оказываться на действительно профессиональном уровне.

Объединение в СРО происходит не столько по общности профессиональных интересов и сферы деятельности, сколько по видам работ, которые выполняют члены СРО. Перечень этих работ в сфере строительства регламентирован приказом Министерства регионального развития РФ №624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства».

Ряд работ по технической эксплуатации, которые проводят управляющие компании на объектах, обеспечивая безопасность и комфортное пребывание арендаторам и посетителям, в этом перечне оговорены — это работы по подготовке проектной документации, а также работы по строительству, реконструкции и капитальному ремонту. СРО, в ведении которых находятся эти работы, уже созданы. Проектными вопросами занимается СРО «Проект», строительными и монтажными работами — СРО «Монтаж». «Вступление управляющей компании в СРО необходимо и оправдано в том случае, когда компания оказывает услуги, указанные в перечне видов работ, самостоятельно. Наша компания управляет объектами на всех стадиях их существования — от этапа проектирования до этапа эксплуатации уже готового объекта. Поэтому для нас актуально вступление в обе саморегулируемые организации, чем мы и занимаемся в данный момент», — говорит Марина Великоречкая. — Если же компания готова отдать эти виды работ на аутсорсинг компаниям-членам СРО, то ей самой иметь такое членство совершенно не обязательно. Правда, компания должна быть готова к тому, что в этом случае ее услуги будут дороже, а значит, могут не выдержать конкуренции. Что же касается создания СРО для управляющих компаний, то, на мой взгляд, появление какой-то дополнительной структуры с теми же полномочиями, что и у первых двух, но специально „заточенной“ под управляющие компании, не имеет смысла, поскольку противоречит самой идее СРО, членство в которой определяется не столько цеховой принадлежностью, сколько видами работ, которые производит компания».

РОМАН РУСАКОВ



РОСГОССТРАХ
ПОД КРЫЛОМ СИЛЬНОЙ КОМПАНИИ

8 (800) 200 0 900

0530 МТС, Билайн,
Мегафон

www.RGS.ru

ВЫПЛАТЫ **1** **МИЛЛИАРД**
В НЕДЕЛЮ **РУБЛЕЙ***

* Общие средневзвешенные данные по выплатам за 2009 год страховыми обществами группы компаний РОСГОССТРАХ

000 «Росгосстрах», лицензия С № 0917/50 выдана ФСФР 07.12.2009 г.