

коммерческая недвижимость

Коммерчески-инвестиционный интерес

Министр инвестиционной политики Нижегородской области Наталия Казачкова об освобождении площадки под строительство футбольного стадиона от частных объектов недвижимости, а также о новых гостиницах и торговых центрах региона.

— интервью —



— Сейчас и участники рынка коммерческой недвижимости, и правительство региона живут подготовкой к чемпионату мира по футболу, матчи которого пройдут и в Нижнем Новгороде в 2018 году. В связи с этим первый вопрос. Как в регионе прошло освобождение площадки под стадион от частных объектов недвижимости? Насколько нам известно, некоторые компании были недовольны финансовой оценкой своей собственности и подавали судебные иски. На какой стадии сейчас находятся эти разбирательства?

— Ситуации с освобождением земли под глобальные проекты по большому счету очень похожи. Понятно, что собственникам всегда хочется получить больше. Они закладывают затраты на переезды, организацию своих собственных производств, бизнесов, которые находились в этих зданиях. Между тем оценщиком абсолютно четко определен порядок оценки и порядок оформления убытков при переездах, и не всегда всех собственников это устраивает. В этой связи, конечно же, все стараются сделать свою оценку и пытаться ее стыковать с нашей. Могу сказать, что на площадке под строительство стадиона у нас было девять собственников и правообладателей, и только трое, причем с достаточно небольшими объектами, не согласились с оценкой и пошли в суды. Площадь этих земельных участков составила 2,5 тыс. кв. м, что в общей массе не так уж много. Первый этап изъятия мы уже завершили, 21,6 га сейчас подготовлены для передачи в собственность Российской Федерации. Со всеми собственниками мы проводили переговоры и неоднократно обсуждали все эти вопросы. Объем информации и общения между нами, теми, кто делал экспертизу, и собственниками был колоссальный. К сожалению, если люди не соглашались, то другого выхода, поскольку мы находимся в жестких временных рамках, кроме как решать эти вопросы в судебном порядке, у нас нет.

— Помимо строительства стадиона региону нужна развитая инфраструктура. Сколько объектов в итоге будет построено к чемпионату мира? Что регион будет делать с этими объектами потом? Изучался ли опыт других стран, в которых проводились чемпионаты мира по футболу?

— Безусловно, надо понимать, что подготовка к чемпионату — это отнюдь не только стадион. К 2018 году в регионе многое изменится: будет построен стадион на Стрелке, новая станция метро, терминал аэропорта, строительство которого уже началось, пройдет модернизация гостиничного комплекса области и, конечно, появятся спортивная инфраструктура — тренировочные поля и базы. Что касается назначения всех построенных объектов — сложностей, на мой взгляд, не возникнет. Безусловно, мы

внимательно изучаем мировой опыт в решении данной проблемы. В регионе активно развивается сфера туризма. С 2005 года турпоток в Нижегородской области увеличился в 1,6 раза — с 525 до 870 тысяч человек в год. Губернатор Валерий Шанцев утвердил программу развития туризма в Нижегородской области, в результате реализации которой мы предполагаем, что количество туристов к 2020 году увеличится более чем в 3 раза — до 3,1 млн человек в год. Поэтому гостиницы, благоустроенные достопримечательности, кафе и рестораны будут востребованы. А стадион может быть использован не только для спортивных, но и для культурно-массовых мероприятий.

— На сегодняшний день, когда до чемпионата осталось по сути три с половиной года, нижегородский номерной гостиничный фонд приближается к требованиям FIFA?

— Согласно требованиям FIFA в Нижнем Новгороде необходимо предоставить 6 тыс. номеров для болельщиков в 2-, 3- и 4-звездочных гостиницах. Данная потребность закрывается за счет действующих гостиниц без учета мини-отелей, кают-теплоходов ООО «Ама» и ООО «Водоход» и нескольких инвестпроектов, предполагающих строительство номеров в гостиницах разных категорий в зоне 100 км от стадиона. Таким образом, мы планируем покрыть потребность в номерном фонде. Все проекты находятся на разных стадиях реализации, и у инвесторов порой возникают разные сложности в процессе строительства, поэтому каждый отдельный проект требует индивидуального подхода. Сейчас обсуждается вопрос создания дорожной карты в рамках реализации каждого из инвестпроектов.

— Как регион привлекает инвесторов для реализации этих проектов, помимо закона о господдержке отелей?

— В Нижегородской области инвестор может получить ряд льгот. Так, проекту может быть присвоен статус «приоритетного». В случае присвоения такого статуса инвестор может получить поддержку в виде финансовых и нефинансовых мер. Финансовые меры господдержки включают предоставление налоговых льгот (по налогу на прибыль и имуществу), освобождение от арендной платы при аренде земельных участков, частичную компенсацию инвесторам процентной ставки по кредитам. Нефинансовые меры господдержки предполагают поддержку обращений в федеральные органы государственной власти об оказании содействия инвесторам при реализации инвестиционного проекта, оказание помощи в создании инфраструктуры бизнеса, которая в том числе предполагает подбор земельных участков для размещения производства в соответствии с техническими условиями инвестора.

Вообще министерство инвестиционной политики старается помочь инвестору по целому ряду вопросов. Особенно актуально это для иностранных инвесторов, которым необходимо оказывать содействие по, так сказать, «навигации» в пространстве. Их порой интересуют вопросы чисто бытовые: устройство детей в сады и школы, где преподавание ведется на иностранном языке, размещение, медицинское обслуживание. И эти вопросы мы также стараемся по возможности решать. Во многом в этом нам помогает ICANN — это организация международного сообщества инвесторов Нижегородской области, которая была основана в 1997 году с целью объединения иностранных компаний и граждан в регионе для возможности налаживания контактов представителями местной администрации и создания более благоприятных условий ведения бизнеса.

— Развитая инфраструктура — это не только гостиницы, но и торговые, и офисные центры. Есть ли сейчас запросы на получение земельных участков для строительства подобных объектов как от крупных нижегородских застройщиков, так и от федеральных девелоперов. Если да, то что это за проекты?

— Данная сфера инвестиций, на мой взгляд, сейчас также находится на подъеме. Цифры говорят сами за себя. Например, только за последние три месяца на инвестсовете одобрено четыре проекта под строительство офисных центров на улицах Красных партизан, Зеленодольской, Архангельской и Ванеева в Нижнем Новгороде. И такие заявки продолжают поступать. Что же касается торговых центров, то в скором времени будут построены торговые центры на улице Ларина и на Комсомольском шоссе, также будет построено торгово-офисное здание на улице Ивлиева. Эти объекты дадут области 50 тысяч квадратных метров площади. Кроме того, будет построен многофункциональный торгово-административный и спортивно-развлекательный комплекс в границах улиц Ванеева, Васонина, Ивлиева и Богородского. Площадь этого объекта еще больше — 85 тысяч квадратных метров. Так что динамика показывает, что перспектива развития этой отрасли вполне позитивна. Ведь где есть спрос, всегда найдется предложение.

Кроме того, в марте этого года на международной профессиональной выставке коммерческой недвижимости и инвестиций MIPIM в Каннах французская компания «Декатлон» выразила заинтересованность в реализации инвестиционных проектов на территории Нижнего Новгорода. Компания планирует в городе строительство трех гипермаркетов спортивных товаров. Буквально недавно представители «Декатлона» посетили Нижний Новгород, мы провели совещание под руководством губернатора. Сейчас на стадии подписания находится проект строительства на участке земли около Мещерского озера. Кроме того, мы в данный момент прорабатываем еще два участка, где будут размещаться гипермаркеты спортивной одежды.

Беседовала Елизавета Зубаккина

Инфраструктурный переворот

— Экспертное мнение —



На мой взгляд, самым ожидаемым событием на рынке недвижимости Нижнего Новгорода в ближайшие три года станет строительство стадиона к чемпионату мира по футболу. Сейчас на площадке начала работу техника, ведется подготовка земельного участка к строительству. Планируется, что индустриальная зона Стрелки будет полностью трансформирована и станет одним из красивейших мест Нижнего Новгорода. Нужно сказать, кардинально изменится и территория микрорайона Мещерское озеро. Более того, один объект подобного масштаба способен значительно повысить уровень всей городской инфраструктуры. Уже сейчас проектируется спортивная база на Бору, заканчиваются подготовительные работы для строительства новой станции метро «Стрелка», активно возводятся новый терминал международного аэропорта Стригино, на очереди — третья взлетно-посадочная полоса. Будет пересмотрена работа всей транспортной инфраструктуры Нижнего Новгорода: кроме еще одной ветки метро предполагается строительство новых и расширение старых дорог, возведение пешеходных переходов, вынос за пределы города автовокзалов, выделение полос для движения общественного транспорта. И это далеко не все изменения, которые ждут нижегородцев. На координационном совете по подготовке к проведению чемпионата мира была высказана идея признать регионы, участвующие в мировом футбольном первенстве, туристскими кластерами. Для того чтобы Нижегородская область могла носить этот «титул», мы разрабатываем программу по поддержке гостиничного бизнеса. Кроме того, до нового года по поручению губернатора нижегородский оргкомитет подготовки к мундиалю напишет концепцию работы такси в Нижнем Новгороде. По мнению ФИФА, именно этот вид городского транспорта отвечает всем запросам туристов: он быстрый, надежный и должен быть доступным для большинства гостей. Разумеется, на проведении чемпионата ничего не закончится. Важно, как будет использоваться стадион после этого события. Мы планируем, что со временем он станет местом общественного притяжения и будет принимать больше двухсот мероприятий в год.

Дмитрий Сватковский, заместитель губернатора Нижегородской области

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ.

«СОЛЯНАЯ БИРЖА»

«Соляная биржа» расположена в центре современного жилого комплекса «Седьмое Небо» и микрорайона «Мещерское озеро», в которых проживают около 70 000 человек, на живописном берегу Волги. Развитая инфраструктура, современное благоустройство, красивая набережная, школы, детские сады, новые внутриквартальные автомобильные дороги.

НАЗНАЧЕНИЕ:

Торговля/Сервис/Услуги/Спортивно-развлекательные учреждения/Концертные залы, дискотеки/ Многофункциональные развлекательные комплексы

СДАЮТСЯ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЯ:

В двухэтажном отдельностоящем здании в жилом микрорайоне «7 небо», на берегу Волги.

Первый этаж — 3200 кв. м., второй этаж — 1300 кв. м.

Потолки — 6 метров. Первый этаж с четырьмя входными группами. Нарезка площади — от 300 кв.м. Отопление, водопровод, канализация — центральные.

Цена — 500 руб. за кв.м., коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендные каникулы — до 12 месяцев.

+7 920 0 558 558

95.6

КоммерсантъFM

НИЖНИЙ НОВГОРОД

НОВОСТИ

С ХАРАКТЕРОМ

16+ Реклама. Лицензия РВ №24018 от 07.08.2013г.