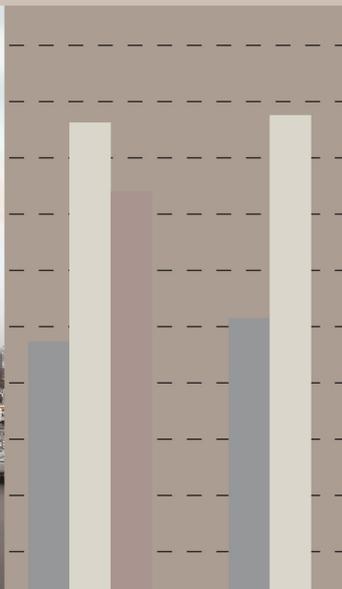
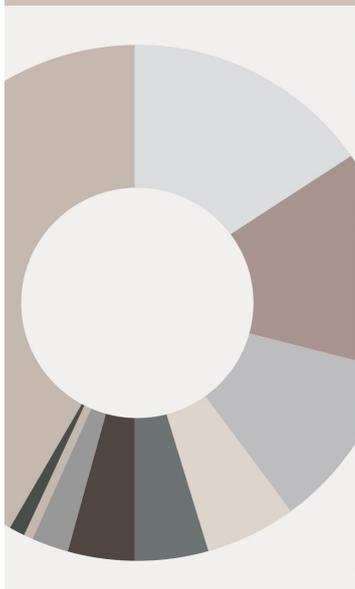


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27.05.13-31.05.13

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.05.13: Столичным инвесторам власти Москвы предложили три участка	3
27.05.13: Власти Москвы отказались от строительства крупного МФК в ЮЗАО	3
29.05.13: Москва получит 413 федеральных земельных участков. Но не под жилье	4
29.05.13: Муниципальных депутатов Москвы наделили дополнительными полномочиями в сфере недвижимости	4
29.05.13: СФ поддержал закон о порядке прекращения прав на земельный участок	5
31.05.13: Застройщикам подняли цену	5

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.05.13: Два новых торговых центра построят в Москве	6
27.05.13: Около 1,3 млн кв. м коммерческой недвижимости построят у Малого кольца МЖД	6
27.05.13: В Новой Москве построят два складских комплекса	6
27.05.13: Две «дочки» Mirax Group построили бизнес-центр вместо центра реабилитации	7
28.05.13: Власти Москвы утвердили проект застройки 40 га на западе столицы	7
28.05.13: Еще один Lotte	8
29.05.13: Власти продлили сроки строительства комплекса на 135 тыс. кв. м в ЮВАО Москвы	8
29.05.13: За самовольную перепланировку офисов в Москве введут штрафы до 100 тыс. рублей	8
29.05.13: На рынке складов закрыта крупнейшая сделка этого года	9
29.05.13: Бывший совладелец «Копейки» продает склады	9

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

27.05.13: Собянин: Железная дорога до Зеленограда станет аналогом метро	11
27.05.13: В Котельниках появится метро с ТПУ и автовокзалом	11
28.05.13: Развязку МКАД и Волгоградки реконструируют в следующем году	11
29.05.13: Ленинградское шоссе будет расширено до 10 полос	12
29.05.13: Шесть новых станций московского метро откроются в этом году	12
29.05.13: На пересечении Дмитровки и МКАД скоро появится новая эстакада	12
30.05.13: Налог на квартиру будет зависеть от качества ремонта и вида из окна	13
31.05.13: Строить жилье можно будет без разрешения местных властей	13

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.05.13: Столичным инвесторам власти Москвы предложили три участка

Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила реализацию на торгах трех земельных участков на юго-востоке, юго-западе и западе столицы, сообщает пресс-служба Москомстройинвеста.

Площадь земельного участка, расположенного на ул. Верхние Поля на юго-востоке столицы, составляет 0,29 га. На нем планируется строительство автомойки с шиномонтажом и комплексом сервисных услуг площадью 880 кв. м. По представленному проекту прошли положительные публичные слушания. В настоящее время участок не огорожен, на нем находятся зеленые насаждения.

В коммунальной зоне «Чечера» на Чечерском проезде, вл. 45, стр. 2 (ЮЗАО) планируется строительство объекта размещения ветеринарных лабораторий, центров, участков ветеринарных лечебниц, участков, клиник без содержания в них животных площадью 2 тыс. кв. м. Поскольку участок расположен в границах коммунальной зоны, проведение публичных слушаний не требуется. Площадь будущей стройплощадки составляет 0,55 га. В настоящее время участок не огорожен, не охраняется, свободен от застройки, работы не ведутся.

На ул. Производственная планируется возвести центр технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств площадью 1,33 тыс. кв. м. Рассматриваемая территория свободна от зданий, строений и сооружений, частично огорожена железобетонным забором, не охраняется, доступ на участок свободный. В непосредственной близости размещен гаражный комплекс. Проект дальнейшего использования земельного участка площадью 0,269 га получил одобрение жителей в ходе публичных слушаний.

<http://www.irm.ru/news/75809.html>

27.05.13: Власти Москвы отказались от строительства крупного МФК в ЮЗАО

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) решила отказаться от строительства многофункционального комплекса площадью 145 тысяч квадратных метров на улице Фотиевой на юго-западе столицы, так как проект не был одобрен на публичных слушаниях, говорится в сообщении на сайте Москомстройинвеста.

"На участке по адресу: улица Фотиевой, владение 10, строения 1-4 и владение 12, корпус 3 планировалось строительство МФК с апартаментами и медицинскими учреждениями общей площадью 145 тысяч квадратных метров. Разработанный проект был представлен жителям на публичных слушаниях. Однако на публичных слушаниях проект не был одобрен большинством участников. В связи с этим на ГЗК было принято решение отказаться от строительства данного объекта", - рассказывает в материалах комитета.

В настоящее время земельный участок площадью более 4,7 гектара предоставлен на праве бессрочного пользования Российской академии наук для эксплуатации имущественного комплекса Центральной клинической больницы, отмечается в сообщении.

Согласно информации на сайте Москомстройинвеста, ГЗК Москвы согласилась также с прекращением реализации инвестпроектов в Южном административном округе города в связи с неосвоением участков. В частности, на Каширском шоссе, владение 86, ОАО "Новый Импульс-Центр" планировало возвести многофункциональный комплекс для реализации товаров. "Инвестор заключил договор аренды участка площадью 0,048 гектара еще в 2004 году. Данная территория будет использована под благоустройство и озеленение", - указывается в сообщении.

В свою очередь ООО "Вилладжио" планировало построить на участке площадью 0,04 гектара на Кавказском бульваре, владение 34, социальный объект шаговой доступности, однако участок с 2006 года так и не был освоен. Наконец, на участке площадью 0,13 гектара, который расположен напротив корпуса 1 владения 5 в Коломенском проезде, должен был появиться автомоечный пост. ООО "Русь-РТ" заключило договор аренды в 2005 году. В дальнейшем территории планируется благоустроить и озеленить.

<http://www.riarealty.ru/news/20130527/400493666.html#ixzz2Ulj8HQ5H>

29.05.13: Москва получит 413 федеральных земельных участков. Но не под жилье

В 1-й и 2-й зонах новых территорий Москвы определено 413 федеральных земельных участков общей площадью около 5295 га. Согласно сообщению Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда РЖС), они «являются потенциалом для развития города и должны быть использованы для обеспечения жителей Москвы необходимой транспортной и социальной инфраструктурой, рабочими местами, комфортным и доступным жильем, преимущественно малоэтажным».

Вчера, 28 мая, Фонд РЖС представил потенциальным жилищным инвесторам (в основном московским строительным компаниям) только четыре из них, отмечают в аналитическом центре «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU». Два в Ватутинках (участки 1 и 2, общей площадью 117 га) и два в Толстопальцево (пос. Марушкинское и пос. Первомайское, общей площадью 60 га). Аукцион по продаже прав аренды назначен на 18 июня. Выступая на презентации участков, глава Фонда РЖС Александр Браверман подчеркнул, что при приеме документов на участие в аукционе от заявителей будут неуклонно соблюдаться квалификационные требования, установленные фондом.

Но ажиотажа среди представителей застройщиков как-то не было. Всего четыре участка, объединенные в два лота. Условия хорошие, хотя и цены недешевые. И лотов мало – за них явно будут сражаться весомые компании, а остальным «ловить нечего».

Кажется странно: более 400 участков определено, а выставляется только четыре? Так сказать, КПД – 1%?

Как пояснил присутствовавший глава стройкомплекса правительства Москвы Марат Хуснуллин (выступать он не стал, ответил только на вопросы, обращенные лично к нему), большая доля участков будет передана городу Москве для решения транспортных проблем. «Часто федеральные участки примыкают к дорогам, трассам, необходимы для строительства развязок, поэтому они очень важны для нас, чтобы создать транспортный каркас Москвы», – сказал он.

На представленных четырех участках под жилищное строительство можно возвести в Ватутинках не менее 140 000 кв. м жилья, а в Толстопальцево – от 40 000 до 49 000 кв. м. Все жилье планируется малоэтажным. Отвечая на вопрос www.irm.ru, Хуснуллин отметил, что многоэтажное крупнопанельное жилье в Москве сможет строиться и дальше, но только если комбинаты перейдут на более гибкие технологии. «Привязывать» дома старых серий мы больше не будем ни в старой, ни в Новой Москве», – подчеркнул он.

<http://www.irm.ru/news/75861.html>

29.05.13: Муниципальных депутатов Москвы наделили дополнительными полномочиями в сфере недвижимости

Мосгордума на заседании в среду приняла в окончательной редакции законопроект, который наделяет органы местного самоуправления дополнительными полномочиями в сфере недвижимости.

Поправки были внесены в закон "О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы".

Когда изменения вступят в силу, органы местного самоуправления будут наделены полномочиями согласовывать проект градостроительного плана земельного участка для размещения объектов капитального строительства, чье строительство осуществляется за счет средств частных лиц, а также иных объектов, определяемых правительством Москвы. Данные объекты включают в себя, в частности, аптечные организации, учреждения для работы с детьми, объекты спорта, стационарные торговые объекты, объекты бытового обслуживания, рынки общей площадью до 1,5 тысячи квадратных метров, объекты религиозного назначения при отсутствии утвержденных актов выбора земельного участка.

Органы местного самоуправления теперь смогут рассматривать представленные в установленном порядке документы для перевода жилого помещения в нежилое, а также согласовывать проекты решений о переводе жилого помещения в нежилое в многоквартирном жилом доме.

Кроме того, активно участвующих в осуществлении своих полномочий депутатов будут поощрять за работу денежными субсидиями. При этом решения о том, как распределить средства между депутатами, будут принимать сами представители муниципальных образований города.

Ранее руководитель столичного департамента территориальных органов исполнительной власти Вяче-

слав Шуленин заявлял, что московские муниципальные депутаты смогут начать получать денежные поощрения за свою работу уже в июне текущего года. В настоящее время муниципальные депутаты работают на общественных началах.

<http://www.riarealty.ru/news/20130529/400511749.html#ixzz2UlkfHrpW>

29.05.13: СФ поддержал закон о порядке прекращения прав на земельный участок

Сенаторы в среду одобрили поправки в Земельный кодекс РФ, уточняющие основания и процедуру прекращения прав на земельный участок.

В соответствии с документом, основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования участком являются использование участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, использование не в соответствии с его целевым назначением, а также в случае, если использование приводит к существенному снижению плодородия земли или значительному ухудшению экологической обстановки.

Среди причин для прекращения права пользования участком также невыполнение обязанностей по рекультивации земель, приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользование в течение трех лет земельного участка, предназначенного для сельхозпроизводства либо жилищного или иного строительства. Предусматривается, что принудительное прекращение права на земельный участок осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного решения.

Устанавливается особый порядок принудительного прекращения постоянного (бессрочного) права на земельный участок, предоставленный государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию.

В таком случае прекращение права происходит по решению, принятому исполнительным органом госвласти или органом местного самоуправления, обладающим правом предоставления соответствующих участков. Порядок принятия такого решения должен быть установлен правительством РФ, а до этого момента решение об изъятии участка принимается судом и может быть обжаловано.

<http://www.riarealty.ru/news/20130529/400516497.html#ixzz2UlomMfJJ>

31.05.13: Застройщикам подняли цену

Правительство Москвы приняло поправки в городской закон о землепользовании и постановление, которые изменяют механизм оплаты земли для нового строительства в городе. Фактически речь идет о плате за разрешение, объясняет руководитель департамента городского имущества Москвы Владимир Ефимов.

Для собственников земли размер платы — это процент от разницы между кадастровой стоимостью участка на момент подачи заявления об изменении вида разрешенного использования и кадастровой стоимостью по новому виду использования, говорится в документе. Решение принимается за 45 дней, а собственник должен эту плату внести в течение 30 дней со дня получения уведомления. Для арендаторов — процент от новой кадастровой стоимости.

До 2010 г. в Москве существовала так называемая доля города — застройщик передавал городу до 50% построенной недвижимости (или денежный эквивалент). Затем долю отменили, инвестор стал платить за право аренды земельного участка процент от его кадастровой стоимости. Два года назад город стал взимать при строительстве 30% от рыночной стоимости вновь создаваемых объектов (по независимой оценке).

Теперь плата девелоперы будет меняться в зависимости от плотности строительства — от 5 до 80%. Чем выше плотность, тем выше плата. Например, при плотности 3000 кв. м на гектар ставка составит 5%, при 20 000-23 000 кв. м — 30%, а при плотности более 40 000 кв. м — 80% (см. таблицу).

Если планируется реконструкция объекта и площадь увеличивается не более чем на 20%, то вносится минимальная доплата — 5%. При строительстве социальных, промышленных и транспортных объектов плата не взимается вовсе. Для гостиничных проектов плата будет ограничена 30%.

http://www.vedomosti.ru/realty/news/12581911/zastrojschikam_podnyali_cenu#ixzz2UsOV7hZG

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.05.13: Два новых торговых центра построят в Москве

На западе и на юге столицы построят два новых торговых центра, сообщает пресс-служба Москомстройинвеста.

Градостроительно-земельная комиссия Москвы согласилась с оформлением градостроительного плана земельного участка по адресу: ул. Никулинская, вл. 13А, для строительства торгово-складского комплекса.

Площадь объекта составит более 52,8 тыс. кв. м, высота – 35 м. Участок расположен на территории коммунальной зоны №12 района Тропарево-Никулино. В настоящее время по указанному адресу расположена стоянка автобетоносмесителей.

По адресу: ул. 6-я Радиальная, вл. 28, на юге Москвы инвестор ООО «Альдекор» планирует построить торгово-развлекательный центр. ГПЗУ на строительство объекта было также одобрено на заседании ГЗК. Наземная площадь объекта, согласно утвержденным параметрам, не превысит 13,8 тыс. кв. м, высота – 15 м. На подземной автостоянке запроектировано 138 машиномест и еще 216 мест на приобъектной территории. В настоящее время на рассматриваемой территории расположено восемь объектов капитального строительства общей площадью 6,032 тыс. кв. м.

<http://www.irn.ru/news/75797.html>

27.05.13: Около 1,3 млн кв. м коммерческой недвижимости построят у Малого кольца МЖД

Около 1,3 миллиона квадратных метров коммерческой недвижимости и 282 тысячи квадратных метров недвижимости для обслуживания пассажиров появится в составе 31 транспортно-пересадочного узла на Малом кольце Московской железной дороги, пишет в понедельник газета «РБК daily».

Как сообщает издание со ссылкой на материалы, предоставленные ОАО «МЖД» мэру Москвы Сергею Собянину, коммерческие площади появятся в составе 15 ТПУ - у станций «Сити», «Варшавская», «ЗИЛ», «Хохловская», «Рязанская», «Измайлово», «Черкизово», «Открытая», «Ярославская», «Ботаническая», «Владыкино», «Окружная», «Николаевская», «Песчаная» и «Пресня».

В том числе на станции «Ярославская», по информации газеты, появится комплекс площадью 224 тысячи квадратных метров, включая 107 тысяч «квадратов» офисов, 23,8 тысячи квадратных метров торговых помещений, 15 тысяч квадратных метров гостиниц и 78,3 тысячи квадратных метров паркингов. В рамках ТПУ на «Николаевской» построят 240 тысяч «квадратов», в том числе 135 тысяч «квадратов» торговых площадей, 15 тысяч квадратных метров гостиниц и 90 тысяч квадратных метров парковки.

Кроме того, на станциях «Пресня» и «Сити» у «Москва-Сити» планируется возвести 172 тысячи квадратных метров офисов и парковок. Другими крупными стройками станут ТПУ у станций «Песчаная» (130 тыс. кв. м), «Ботаническая» (110 тысяч квадратных метров), «ЗИЛ» (88,7 тысячи квадратных метров) и «Окружная» (75 тысяч квадратных метров).

При этом для строительства 282 тысяч «квадратов» технологических площадей, предназначенных для обслуживания пассажиров, потребуется 25,3 миллиарда рублей, рассказал газете глава столичного департамента транспорта Максим Ликсутов. По его словам, создание коммерческой недвижимости позволит покрыть эти расходы, но предварительно надо будет вложить еще 100 миллиардов рублей.

В целом же стоимость проекта по запуску пассажирского движения на МК МЖД Ликсутов оценивает более чем в 200 миллиардов рублей, из которых 54 миллиарда рублей приходится на железнодорожную инфраструктуру, 50 миллиардов рублей — на закупку и сервисное обслуживание подвижного состава из 330 вагонов, а остальные средства — на строительство ТПУ.

http://www.riarealty.ru/analysis_media/20130527/400489419.html#ixzz2UiloiT4C

27.05.13: В Новой Москве построят два складских комплекса

Возле деревень Пыхтино и Крекшино появятся новые складские помещения, сообщает пресс-служба

Москомстройинвеста.

Склады появятся на территории Новой Москвы в Троицком и Новомосковском административных округах.

Так, градостроительно-земельная комиссия Москвы согласилась с оформлением градостроительного плана земельного участка, расположенного северо-восточнее деревни Пыхтино для строительства склада и пристройки к магазину.

Площадь складского объекта составит 6,196 тыс. кв. м, пристройки – 800 кв. м. Высота обоих объектов не превысит 3 м. На рассматриваемом участке уже расположены нежилые здания площадью более 13 тыс. кв. м.

Также на заседании ГЗК был одобрен ГПЗУ на строительство пристройки к складскому комплексу вблизи деревни Крекшино, поселка Марушкинское. Площадь объекта нового строительства составит 5,113 тыс. кв. м, высота не превысит двух этажей. В настоящее время на участке расположено пять зданий многофункциональных складских комплексов суммарной площадью почти 114 тыс. кв. м.

<http://www.irn.ru/news/75790.html>

27.05.13: Две «дочки» Mirax Group построили бизнес-центр вместо центра реабилитации

Следователи заинтересовались бизнес-центром Pollars, который компания Mirax Group несколько лет назад построила вместо центра реабилитации спортсменов-инвалидов, пишет газета «Коммерсантъ».

Бизнес-центр возводили дочерние структуры Mirax - ЗАО «ИПК «Строймонтаж» и ООО «Ленстроймонтаж» с привлечением средств инвесторов. Объект был сдан в эксплуатацию в 2006 году, а затем его площади купили новые собственники.

По данным издания, земельный участок размером 1,56 га, на котором построен Pollars, был выделен московским правительством под центр социальной и физической реабилитации инвалидов по слуху. Центр должен был появиться на месте стадиона «Труд», участок под которым получила в долгосрочную аренду общественная организация «Российский спортивный союз глухих» (РССГ). Первоначально, все здание должно было отойти РССГ, но при составлении инвестиционного соглашения доля РССГ сначала сократилась до 30%, а по заключенному в 2006 году допсоглашению 95,5% площади здания перешли структурам Mirax. В ЗАО «ИПК «Строймонтаж» Сергею Полонскому принадлежало 80% акций, остальными владела член совета директоров Mirax Алексей Адикаев и Артур Кириленко.

Как пишет газета, в бизнес-центре Pollars следователи недавно допросили ряд собственников помещений.

Ранее следователи изъяли документы в рамках другого дела о хищении 5,7 млрд руб. у дольщиков ЖК «Кутузовская миля». Обыски прошли у бывших и действующих топ-менеджеров девелоперского холдинга «Поток8» (ранее Mirax Group), ООО «Аванта» и ЗАО «Конкордия-эссет менеджмент».

<http://www.irn.ru/news/75752.html>

28.05.13: Власти Москвы утвердили проект застройки 40 га на западе столицы

ГЗК утвердила проект планировки территории деревни Мякинино района Кунцево в Западном округе столицы, сообщает «Интерфакс-Недвижимость».

Площадь проектируемой территории составляет 39,5 га. Здесь будет построено 83,8 тыс. кв. м. различной недвижимости. В частности, на указанной территории планируется построить поликлинику, магазины, парковки, а также подземно-очистные сооружения и газораспределительную подстанцию.

Кроме того, в прибрежной полосе Москвы-реки в рамках застройки будет организована природно-рекреационная зона. Сейчас в деревне Мякинино много частных жилых домов и пятиэтажек. В деревне практически отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, считают в Москомстройинвесте. В этой связи, столичные власти запланировали строительство Центра социального обслуживания магазина шаговой доступности и другие социально-бытовые объекты.

Также планируется строительство гостинично-делового комплекса на 362 номера с подземной автостоянкой на 250 машин.

<http://www.cre.ru/rus/archivnews/22/0/27063/>

28.05.13: Еще один Lotte

22-этажный бизнес-центр Lotte общей площадью 58 860 кв. м введен в эксплуатацию на юго-западе Москвы.

Это уже второй крупный объект южнокорейского девелопера в российской столице станет успешным, считают эксперты рынка офисной недвижимости. Ко-эксклюзивными консультантами по сдаче делового комплекса в аренду выступают компании Knight Frank и Cushman & Wakefield.

Здание располагается в пешей доступности от станции метро Калужская, неподалеку от крупных транспортных артерий города – Севастопольского и Ленинского проспекта, а также в выгодной локации по отношению к международным аэропортам Внуково и Домодедово.

На первых трех этажах здания располагаются торговые помещения. Арендуемая торговая площадь составляет 9620 кв. м, тогда как офисы занимают 38 480 кв. м, с 4-го по 21-ый этаж. Кроме того, вне офисных этажей будут располагаться торговые галереи, культурный центр, ресторан, кафе, столовая, банк и химчистка. Технические характеристики здания отвечают всем современным инженерным требованиям.

Людмила Мамедова, старший консультант офисной группы Cushman & Wakefield: «На юго-западе Москвы в настоящий момент построено около 1,4 млн. кв. м качественных офисных площадей, при этом за прошлый год было арендовано 229 тыс. кв. м что является рекордным значением с 2005 г. Интерес арендаторов к району сохраняется, только в 1 кв. 2013 г. было арендовано 74 974 кв.м. БЦ Lotte пользовался спросом еще на стадии строительства, когда нами были подписаны два предварительных договора аренды. Уверена, что с получением документов на право ввода объекта в эксплуатацию, процесс сдачи в аренду выйдет на новый уровень, и здание будет полностью сдано до конца года».

<http://www.cre.ru/rus/archivnews/57/0/27062/>

29.05.13: Власти продлили сроки строительства комплекса на 135 тыс кв м в ЮВАО Москвы

Власти Москвы продлили до конца 2014 года инвестконтракт на строительство культурно-спортивного и общественно-делового центра площадью 135 тысяч квадратных метров, который должен расположиться на территории Парка 850-летия Москвы на юго-востоке Москвы, сообщил в среду РИА Новости источник в мэрии столицы.

В документах столичного правительства уточняется, что власти Москвы ранее разрешили инвестору "Малаб Энтерпрайзис Лимитед" спроектировать и построить до 1 июня 2013 года комплекс на земельном участке площадью 4,5 гектара в районе пересечения улиц Братиславской и Поречной. Комплекс будет осуществлять киноконцертную, театральную, досуговую и спортивную деятельность, причем 35 тысяч квадратных метров его площадей будет выделено для осуществления общественно-деловой и торгово-выставочной деятельности.

Собеседник агентства также сообщил, что срок выполнения обязательств в части строительства и ввода в эксплуатацию гаражного комплекса по адресу: Алтуфьевское шоссе, владение 100, продлен до 1 февраля 2015 года. Гаражный комплекс общей площадью почти 31 тысяча квадратных метров будет рассчитан на 450 машиномест.

Сроки строительства еще одного гаража по адресу: Осенний бульвар дом 12, корпус 5 и дом 12, корпус 7, по словам собеседника агентства, были продлены до конца текущего года.

Кроме того, по его словам, до 1 сентября 2013 года продлен инвестконтракт на проектирование и строительство делового центра по адресу: Зеленый город, 16 микрорайон, пересечение проездов №657 и №649. Деловой центр площадью 11,8 тысячи квадратных метров предполагается построить на участке площадью 0,68 гектара.

<http://www.riarealty.ru/news/20130529/400510984.html#ixzz2UImFYItc>

29.05.13: За самовольную перепланировку офисов в Москве введут штрафы до 100 тыс. рублей

Первые и вторые этажи в Москве массово переоборудуются под офисы и магазины, а вот получить разрешение на ремонт собственники почему-то забывают. В связи с этим, Мосгордума сегодня приняла в первом чтении законопроект, вводящий штрафы до 100 тыс. руб. за самовольную перепланировку нежилых помеще-

ний в многоквартирных домах, пишет "Коммерсантъ".

Отныне собственники помещений будут расплачиваться за свою "забывчивость": для частных лиц размер штрафа составит от 2 тыс. до 2,5 тыс. руб., для должностных лиц – на сумму от 5 тыс. до 50 тыс. руб., а юридических лиц, владеющих помещениями, – на сумму до 100 тыс. руб. Стоит отметить, что инициатива не распространится на общее имущество собственников в многоквартирных домах. Что касается собственников, которые купили офис в жилом доме с уже проведенной незаконной перепланировкой, то им следует незамедлительно обратиться в Мосжилинспекцию. В этом случае ремонт будет узаконен.

Работа над поправками к законопроекту продлится до 3 июня. Возможно, изменятся суммы штрафов. Столичный депутат Андрей Клычков, к примеру, уже предложил ужесточить санкции, поскольку штрафы до 100 тыс. руб., по его мнению, незаконную перепланировку не остановят. Напомним, что для собственников квартир в жилых домах процедуры согласования перепланировки были упрощены в октябре 2011 года. Гражданам разрешили сносить ненесущие стены или устраивать в них проемы, самостоятельно устанавливать кондиционеры на фасадах домов, остеклять лоджии и балконы и переносить сантехнику на кухнях или в ванных комнатах без согласования с властями.

При этом штраф за самовольную перепланировку составляет 2,5 тыс. руб., однако в случае отказа собственника квартиры привести ее "в прежнее состояние в разумный срок" суд может обязать продать жилье с публичных торгов.

<http://rway.ru/moscow/news/54195/>

29.05.13: На рынке складов закрыта крупнейшая сделка этого года

Компания «Твин» (дистрибутор бытовой техники и электроники) арендовала почти 42 000 кв. м в складском комплексе «Инфрастрой Быково» в Раменском районе Подмосковья, говорится в сообщении консультанта сделки Jones Lang LaSalle. На сегодняшний момент это крупнейшая сделка 2013 г. на рынке аренды складских помещений.

В этом году Holiday Classic арендовала 29 200 кв. м в «ПНК-Толмачево» в Новосибирске, а компания «Эльдорадо» — примерно 19 600 кв. м в «Логопарке Север» в Подмосковье. В предыдущие годы были и более крупные сделки. Так в 2007 г. Smart Logistic арендовала в общей сложности около 82 000 кв. м в «Северном Домодедово», а в 2011 г. X5 — 77 500 кв. м в «ЛП Ногинск».

Сроки и ставку аренды участники сделки не разглашают. Сейчас средняя ставка в складах класса А, по данным опрошенных консультантов, составляет \$130-135 за 1 кв. м в год. Таким образом, склад может ежедневно обходиться «Твину» примерно в \$5,4-5,6 млн.

<http://www.vedomosti.ru/realty/news/12539461/>

29.05.13: Бывший совладелец «Копейки» продает склады

Компания Accent Real Estate Investment Managers экс-совладельца «Копейки» Александра Самонова выставляет на продажу складской комплекс «А-Терминал» на Симферопольском шоссе.

Эту информацию подтвердил глава департамента складской недвижимости AREIM Дмитрий Хлебников. Брокером по продаже складов выступает компания Colliers International.

Среди возможных покупателей актива общей площадью 55,6 тыс. кв. м - группа БИН и британская Raven Russia. Однако последняя посчитала цену завышенной.

Этот комплекс AREIM построила в сентябре 2009 года, инвестировав \$78 млн. Сегодня компания Александра Самонова является его главным собственником, среди миноритариев — ряд частных инвесторов.

«А-Терминал» состоит из обычного склада площадью около 20 тыс. кв. м, морозильного — на 19 тыс. кв. м, а также холодильника на 10 тыс. кв. м и офисов на 5 тыс. кв. м. По словам директора департамента индустриальной и складской недвижимости, земли Knight Frank Вячеслава Холопова, продаж таких активов еще не было, поэтому оценить его стоимость сложно. Набор различных по функциям складов в одном комплексе может как привлечь, так и отпугнуть потенциальных инвесторов, если они не умеют с ними работать.

Директор департамента рынков капитала Colliers International в России Саян Цыренов пояснил, что ограниченность предложения на рынке низкотемпературных складов привела к тому, что ставки аренды на холодные и морозильные склады достигают \$250—300 за 1 кв. м, тогда как на стандартные склады — \$135—140, сообщает «РБК Dayli».

<http://www.im.ru/news/75867.html>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

27.05.13: Собянин: Железная дорога до Зеленограда после реконструкции станет аналогом метро

В 2014 году планируется завершить реконструкцию участка железной дороги от Москвы до платформы Крюково в Зеленограде, сообщил мэр Москвы Сергей Собянин 25 мая на встрече депутатов муниципального образования Зеленограда.

«Фактически это будет аналог метро. За 20-25 минут можно будет добраться до Ленинградского вокзала. Также мы планируем закупить новые комфортные электрички», - сообщил градоначальник.

По его словам, после реконструкции электрички будут ходить с интервалом 5-7 минут.

Кроме того, уже ведутся работы по реконструкции здания Ленинградского вокзала, благоустроена привокзальная площадь и прилегающая территория.

Собянин сообщил о необходимости также реконструировать ряд небольших дорог внутри Зеленограда, сообщает ИА «Интерфакс».

«Уже ведутся работы в этом направлении, появились новые проезды, переходы. В результате этих мер пропускная способность улиц Зеленограда улучшилась на 20%», - сообщил мэр.

<http://www.irm.ru/news/75753.html>

27.05.13: В Котельниках появится метро с ТПУ и автовокзалом

Рядом со станцией метро «Котельники» в Подмосковье разместится ТПУ с перехватывающей парковкой на 7 тыс. машиномест. Врио губернатора Московской области Андрей Воробьев посетил строительную площадку 24 мая.

«7 мая президент поручил создать в Подмосковье 300 тыс. рабочих мест. А где мы их будем создавать? В первую очередь, около метро... Тут будут создаваться рабочие места, бизнес-парки, которые позволят развивать экономику страны и региона», - сообщил Воробьев.

По его словам, метро в Котельниках – это давно ожидаемый жителями Подмосковья проект. Станцию планируется открыть летом 2014 года.

Рядом со станцией метро будет организован ТПУ, зал ожидания, автовокзал. При этом проект ТПУ будет реализован за счет средств инвесторов, сообщает ИА «Интерфакс».

<http://www.irm.ru/news/75789.html>

28.05.13: Развязку МКАД и Волгоградки реконструируют в следующем году

Проект планировки транспортной развязки на пересечении МКАД с Волгоградским проспектом утвержден на заседании правительства Москвы, он будет реализован в 2014 году.

Об этом сообщил мэр Москвы Сергей Собянин.

Как пояснил председатель Москомархитектуры Андрей Антипов, в рамках реконструкции планируется построить боковые проезды вдоль МКАД в зоне развязки на две полосы движения в одном направлении для организации поворотного движения общественного транспорта. Кроме того, будут реконструированы существующие левоповоротные съезды, построенные по типу «клеверный лист», в местах примыкания к боковым проездам.

Также предполагается улучшить планировочные параметры элементов транспортной развязки, исключить зоны переплетения транспортных потоков по прямому ходу Волгоградского проспекта - Новорязакского шоссе и МКАД.

По словам Антипова, во время реконструкции будут возведены левоповоротные эстакадные съезды с Волгоградского проспекта из центра города на внешнюю сторону МКАД и с Новорязанского шоссе на внутрен-

нюю сторону МКАД. Предусмотрено и переустройство инженерных коммуникаций, пишет «Интерфакс».

<http://www.irm.ru/news/75831.html>

29.05.13: Ленинградское шоссе будет расширено до 10 полос

До десяти полос будет расширено Ленинградское шоссе, следует из генерального плана развития подмосковных Химок до 2035 года.

«Транспортный вопрос очень важен для города. Будет расширено Ленинградское шоссе до 10 полос, одна из которых будет специально предназначена для движения общественного транспорта», - сообщил глава городского округа Химки Олег Шахов.

По его словам, также планируется строительство городской скоростной транспортной системы эстакадного типа от станции метро «Планерная» до торгового центра «Мега-Химки». Такая линия сможет обслуживать до 50 тыс. горожан.

Как сообщает глава городского округа, генплан развития Химок пока не принят, но обязательно будет подписан, сообщает ИА «Интерфакс».

Проект генерального плана подкреплен финансовыми гарантиями муниципалитета. Кроме того, план поддерживают жители города, которые, я уверен, не останутся безучастными», - добавил глава Химок.

<http://www.irm.ru/news/75872.html>

29.05.13: Шесть новых станций московского метро откроются в этом году

В 2013 году будут введены рекордные 14 км линий и шесть станций, сообщает пресс-служба правительства Москвы.

По словам руководителя департамента строительства Андрея Бочкарева, за всю историю строительства московского метро одновременно участки такой протяженности не вводились. Как отметил он, отвечая на вопросы читателей портала М24, будет запущено движение на участке Калининско-Солнцевской линии от станции «Деловой центр» до станции «Парк Победы» протяженностью 2,4 км, а также станционный комплекс «Деловой центр».

Также в нынешнем году завершится строительство участка Бутовской линии протяженностью 5 км от станции «Улица Старокачаловская» до станции «Битцевский парк», откроются две новые станции - «Битцевский парк» и «Лесопарковая».

До конца года метро дойдет и до Котельников – планируется запустить движение на участке Таганско-Краснопресненской линии от станции «Выхино» до станции «Котельники» (протяженность - 6,6 км). На участке откроются станции «Лермонтовский проспект», «Жулебино» и «Котельники».

<http://www.irm.ru/news/75877.html>

29.05.13: На пересечении Дмитровки и МКАД скоро появится новая эстакада

Департамент строительства Москвы приступил к возведению пролетных строений на эстакаде направленного съезда с Дмитровского шоссе при движении из области на внутреннюю сторону МКАД, сообщает пресс-служба стройкомплекса.

Полностью завершены работы по строительству опор. Завершена надвигка стальной конструкции над МКАД с Юго-Западного сектора в Северо-Западный. Идет подготовка к монтажу стальных конструкций пролетных строений над Дмитровским шоссе. В ближайшее время строители приступят к монтажу опалубки для заливки мостового полотна.

При реконструкции развязки на пересечении Дмитровского шоссе с МКАД предстоит построить 2 тоннеля суммарной протяженностью 940 м, эстакаду направленного съезда длиной 770 м, подземный пешеходный переход, оборудовать две автобусные остановки.

Работы на объекте начались в марте 2012 года, по госконтракту должны быть завершены в августе 2013 года.

<http://www.irm.ru/news/75883.html>

30.05.13: Налог на квартиру будет зависеть от качества ремонта и вида из окна

Чем для россиян обернется расчет налога на недвижимость по кадастровой, а не инвентаризационной стоимости, рассказала в интервью "Российской газете" глава Росреестра Наталья Антипина. По ее словам, теперь граждане будут платить больше за квартиру с хорошим видом из окна и качественным ремонтом. В целом, размер платежа будет зависеть от размера налоговой ставки, которую установят в отношении налога на недвижимость, и от порядка определения налоговой базы – кадастровой оценки.

Узнать кадастровую стоимость своей квартиры можно оценить через сайт Росреестра: в разделе "Государственные услуги" есть специальный подраздел – "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line". Также можно заказать справку о кадастровой стоимости земельного участка в любом филиале кадастровой палаты. Или подождать пока органы власти регионов и местного самоуправления опубликуют результаты оценки в СМИ – сделать это они обязаны в течение 10 рабочих дней.

На кадастровую оценку недвижимости влияют такие факторы, как экономическая ситуация в регионе, непосредственное расположение объекта (удаленность от центра населенного пункта, наличие транспортной инфраструктуры), а также факторы, которые непосредственно характеризуют объект, – год постройки, площадь объекта, из чего он построен и др.

По словам Натальи Антипиной, результаты оценки зависят и от состояния квартиры. Например, в одной квартире – "свежий" дорогостоящий ремонт, а в другой – требуется замена коммуникаций. Ценится хороший вид из окон: между квартирой, выходящей на парк, и жильем рядом с Третьим транспортным кольцом – большая разница. Важно также наличие лифта, детской площадки, на каком этаже находится квартира и т.д.

Совокупность этих факторов может привести к существенным различиям в стоимости аналогичных квартир. "В любом случае каждый собственник сам решает, согласен он с результатами кадастровой оценки или нет, и будет ли он эти результаты оспаривать", – уточнила Наталья Антипина. Обжаловать результаты оценки можно либо в арбитражном суде, либо – в комиссии, которая создана при каждом территориальном органе Росреестра. Оснований для оспаривания может быть два. Первое – недостоверность данных, которые были использованы при оценке в части характеристик объекта. К примеру, неверно указана площадь помещения.

И второе основание – если человек сам в индивидуальном порядке заказал рыночную оценку объекта по состоянию на ту же дату, на которую была установлена кадастровая стоимость, и ее результаты сильно отличаются от тех, что получены в результате массовой кадастровой оценки. Кстати, суммарную кадастровую стоимость земельных участков по всей стране Росреестр вывел еще в прошлом году – она составила 186 трлн руб.

<http://rway.ru/russia/news/54198/>

31.05.13: Строить жилье можно будет без разрешения местных властей

В Госстрое России подготовили законопроект, наделяющий застройщиков правом возводить объекты без разрешения со стороны муниципальных властей - в том случае, если они не приняли соответствующее решение в срок. Мера направлена на сокращение времени прохождения административных процедур, из-за чего строительные компании длительное время не могут приступить к работе и несут убытки, пишет газета "Известия".

В законопроекте о поправках в Градостроительный кодекс речь идет о необходимости введения уведомительного порядка начала строительства, который предполагает, что в случае нарушения чиновниками срока принятия решения о выдаче разрешения на возведение объекта застройщик может начать работы, не дожидаясь ответа. Законопроектом предлагается запуск упрощенного механизма с 1 января 2015 года.

Так, сейчас, согласно Градостроительному кодексу, разрешение на строительство уполномочены выдавать власти того муниципального образования, где расположен земельный участок, на котором планируется возведение объекта. Для этого застройщик должен предоставить в местные органы власти заявление и требуемые документы, в числе которых, например, градостроительный план земельного участка, положительное заключение экспертизы и др.

При этом в Градостроительном кодексе оговорено, что чиновникам отводится ровно 10 дней на то, чтобы принять решение либо о выдаче разрешения, либо об отказе с указанием причин. Впрочем, нередко эти сроки не соблюдаются и застройщики теряют время в ожидании ответа властей.

Уведомительный порядок, согласно законопроекту Госстроя, будет распространен на все объекты капитального строительства, к которым не относятся только временные постройки (гаражи, киоски и пр.). Действовать он будет на всей территории страны, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, уточняют "Известия".

<http://realty.rbc.ru/articles/31/05/2013/562949987169983.shtml>

КОНТАКТЫ

Основной офис «Ордынка»:
119017, МОСКВА
УЛ. Б. ОРДЫНКА, 40, СТР. 4,
БЦ ЛЕГИОН I, ОФИС 311
(+7 495) 221-33-15
welhome@welhome.ru
consult@consultestate.ru

Дополнительный офис «Жуковка»:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
Д. ЖУКОВКА, Д.71
(+7 495) 221-33-15
welhome@welhome.ru
consult@consultestate.ru

