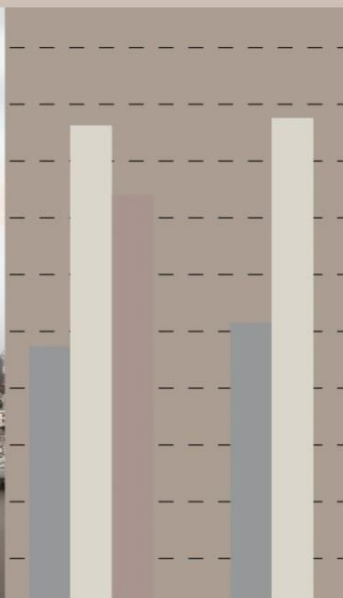


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№3 (38)  
ФЕВРАЛЬ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15.02.16 – 21.02.16

[www.welhome.ru](http://www.welhome.ru)  
[www.consultestate.ru](http://www.consultestate.ru)

## СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	3
15.02.2016: «Домостроитель» возвели в «Абсолют» .....	3
17.02.2016: Валютные цены снизились, рублевые выросли .....	3
18.02.2016: В квартале «Сколково Парк для Жизни» стартуют продажи квартир в отделкой .....	3
20.02.2016: Компания «Инград» Романа Авдеева построит 222 000 кв. м в Кунцеве.....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
15.02.2016: В нескольких городах ближнего Подмосковья запрещено новое строительство жилья .....	5
16.02.2016: Рядом с администрацией Московской области в Мякинине появится 500 000 кв. м апартаментов5	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
15.02.2016: Торговый дом «Дружба» планирует расширение торговых площадей .....	6
15.02.2016: Хобби гипермаркет «Леонардо» арендовал в ТЦ Авиапарк более 1000 кв.м торговых площадей6	6
15.02.2016: Торговый центр «Мега Химки» увеличится в полтора раза .....	6
16.02.2016: Компания AVITO расширила свои офисы в БЦ «Белые Сады».....	7
16.02.2016: Центр новых технологий «Парус» снял крупный офис в БЦ «Light Tower» .....	7
20.02.2016: «Яндекс» покупает часть делового квартала «Красная Роза» .....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	8
17.02.2016: Банк ВТБ стал владельцем почти 20% группы ПИК.....	8
17.02.2016: В ГД внесен проект об отмене коэффициентов на землю для застройщиков.....	8
17.02.2016: Правительство обсуждает, как регулировать риэлторов.....	8
18.02.2016: «Российский капитал» создаст строительный холдинг из активов «СУ-155» .....	9
18.02.2016: Спикер Мосгордумы: нужно законодательно закрепить понятие «апартаменты» .....	9
КОНТАКТЫ .....	10

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 15.02.2016: «ДОМОСТРОИТЕЛЬ» ВОЗВЕЛИ В «АБСОЛЮТ»

Основатель группы "Абсолют" Александр Светаков, чье состояние оценивается в \$3,1 млрд, мог получить в управление девелоперский бизнес своего друга детства и партнера Глеба Галина, который последние шесть лет владел холдингом "Домостроитель", построившим в целом более 5 млн кв. м жилья.

Группа компаний "Домостроитель", принадлежавшая Глебу Галину, перешла в управление к бывшему партнеру предпринимателя — основателю группы "Абсолют" Александру Светакову, сообщили "Ъ" два девелопера, работающие в Подмоскowie. Информация о смене учредителя ООО "Домостроитель-Девелопмент" (головная структура группы) содержится в базе Kartoteka.ru: в конце декабря 2015 года единственным участником компании стало ООО "Диана трейд", принадлежащее кипрской Lazioco Holdings Ltd.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2916706>

### 17.02.2016: ВАЛЮТНЫЕ ЦЕНЫ СНИЗИЛИСЬ, РУБЛЕВЫЕ ВЫРОСЛИ

По оценке экспертов компании Welhome, в 2015 году район Хамовники стал лидером среди всех районов ЦАО, как по объему предложения элитной недвижимости, так и по количеству совершаемых сделок. Еще в начале 2000-х годов здесь начали активно возводиться высокобюджетные проекты на участках бывших промышленных предприятий. Примером развития промышленных зон стали такие проекты, как «Литератор», Barrin House, Knightsbridge Private Park, «Садовые Кварталы», «Фьюжн Парк» и другие.

Сегодня на долю района приходится около 30% от общего объема предложения первичной элитной недвижимости, а это восемь жилых комплексов. Всего же за прошедший год в Хамовниках напрямую от застройщиков реализовано около 180 элитных квартир и апартаментов.

Полная версия: [http://www.loft-apart.ru/articles/valyutnye\\_tseny\\_snizilis\\_rublevye\\_vyrosli.html](http://www.loft-apart.ru/articles/valyutnye_tseny_snizilis_rublevye_vyrosli.html)

### 18.02.2016: В КВАРТАЛЕ «СКОЛКОВО ПАРК ДЛЯ ЖИЗНИ» СТАРУЮТ ПРОДАЖИ КВАРТИР В ОТДЕЛКОЙ

С февраля в комплексе «Сколково Парк для Жизни» начали реализовывать первичное жилье с дизайнерским оформлением от бюро Scott Brownrigg (Англия). Застройщик предлагает готовые к заселению двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в 6 корпусе квартала. Стоимость «квадрата» площади объекта – от 395 тыс. руб.

В предлагаемых квартирах сделана чистовая отделка, оснащены и укомплектованы ванны и кухни. Покупателю предоставляется выбор из двух вариантов стиля Contemporary, которые отличаются преобладанием светлых либо темных тонов.

Игорь Пятибратов (компания Millhouse) говорит, что готовая к заселению первичная недвижимость становится все более популярна среди покупателей. Среди преимуществ: финансовая выгода до 20% за счет более выгодных условий у застройщика от подрядчиков, а также экономия времени и сил на ремонт.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2101-v-kvartale-skolkovo-park-dlya-zhizni-startuyut-prodazhi-kvartir-v-otdelkoy>

**20.02.2016: КОМПАНИЯ «ИНГРАД» РОМАНА АВДЕЕВА ПОСТРОИТ 222 000 КВ. М В КУНЦЕВЕ**

Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы разрешила построить на 6,3 га на ул. Петра Алексева в Кунцеве общественно-жилой комплекс на 222 300 кв. м, рассказал чиновник правительства Москвы. Из них примерно 122 200 кв. м придется на жилье, 90 500 кв. м – на коммерческую недвижимость, остальное займут объекты инфраструктуры.

«Инград» входит в концерн «Россиум», которым, в свою очередь, владеет основной акционер Московского кредитного банка (МКБ) Роман Авдеев. На 31 декабря 2015 г. сам бизнесмен, «Россиум» и МКБ были аффилированы с камвольным объединением «Октябрь».

«Инград» планирует начать строительство в мае 2016 г. и завершить за три года. Себестоимость строительства подобных проектов может составлять 80 000–90 000 руб./кв. м, получается, весь комплекс может обойтись «Инграду» в 17,7–20 млрд руб.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/20/630893-ingrad-postroit-kuntseve>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 15.02.2016: В НЕСКОЛЬКИХ ГОРОДАХ БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ ЗАПРЕЩЕНО НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Они и так на грани транспортного и инфраструктурного коллапса.

«Мы объявили мораторий на новое строительство в Балашихе и Королеве – на среднесрочный период», – рассказал «Ведомостям» губернатор Московской области Андрей Воробьев. – Ограничено новое строительство и в Химках». Балашиха застроена, по его мнению, просто «безбожно»: «Дело даже не в том, что появились безумные каменные джунгли, а в том, что не создано сколько-нибудь значимых рабочих мест: около 150 000 человек ездит в Москву на работу – 70% трудоспособного населения».

Отменены все разрешения на новое строительство, которые можно было отменить, говорит Воробьев. «Например, в Балашихе были желающие построить стадион «Криогенмаш» – мы это остановили, – приводит он пример. – Но есть проекты со всей разрешительной документацией – их власти отменить не могут».

Проблема еще и в том, что проекты планировки, утвержденные в этих городах до 2012 г. (до назначения Воробьева врио губернатора), имеют отложенный дефицит объектов социальной инфраструктуры, говорит представитель областного правительства.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/15/629396-zaprescheno-novoe-zhilya>

### 16.02.2016: Рядом с администрацией Московской области в Мякинине появится 500 000 кв. м апартаментов

Их построит «Самолет Девелопмент», стоимость проекта – 30–35 млрд рублей.

«Самолет Девелопмент» планирует построить рядом с деревней Мякинино в Одинцовском районе Московской области многофункциональный комплекс «МОСity» общей площадью около 500 000 кв. м, рассказали двое работающих в этом районе девелоперов и подтвердил один из партнеров застройщика. Функциональное назначение комплекса пока точно не определено; предполагается, что большую часть площадей займут апартаменты и объекты инфраструктуры, но часть придется и на коммерческие объекты – офисы и торговую недвижимость.

У компании «Самолет Девелопмент» действительно есть несколько участков между Мякининским, Новорижским шоссе и МКАД суммарной площадью 21 га. Расположены они рядом с коттеджным поселком «Резиденция Рублево» группы Snegiri (ее владельцы – Александр Чигиринский и Роман Абрамович), знает один из партнеров «Самолет Девелопмент». Здесь же неподалеку администрация Московской области. На одном из этих участков и планируется возвести «МОСity».

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/16/629709-ryadom-administratsiei-moskovskoi-oblasti-myakinine-virastet-500-000-apartamentov>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 15.02.2016: Торговый дом «Дружба» планирует расширение торговых площадей

В 2016 г. начнутся работы по реконструкции торгового дома «Дружба» на Новослободской улице в Москве, сообщает Москомстройинвест.

Представительство «Центра развития и управления инвестиции в Европу» (Китай) планирует осуществить реконструкцию ТД за 12 месяцев. В настоящий момент инвестор завершает подготовку исходно-разрешительной документации. ГПЗУ данного участка был одобрен ГЗК Москвы в 2014 г.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/22/0/38338/>

### 15.02.2016: Хобби гипермаркет «Леонардо» арендовал в ТЦ Авиапарк более 1000 кв.м торговых площадей

Гипермаркет товаров для рукоделия и творчества «Леонардо» арендовал 1048 кв. м на 3 этаже ТЦ «Авиапарк», пополнив галерею якорных арендаторов торгового комплекса, Открытие магазина в «Авиапарке» запланировано на первую половину мая 2016 г.

Сегодня сеть «Леонардо» насчитывает 52 магазина в 29 российских городах.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/57/0/38299/>

### 15.02.2016: Торговый центр «МЕГА Химки» увеличится в полтора раза

Площадь торгового центра "МЕГА Химки" увеличится в полтора раза. Проект одобрили Градостроительный совет Московской области и администрация городского округа Химки, говорится в документации Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области. В настоящее время идет подготовка проекта реконструкции объектов.

"Компания Ikea Centres Russia продолжает реализацию инвестиционной программы, направленной на долгосрочное развитие бизнеса в России. В рамках этой программы мы планируем инвестировать в расширение и обновление торговых центров МЕГА Химки и МЕГА Теплый Стан. Если говорить о МЕГЕ Химки, то после реализации проекта общая площадь застройки увеличится на 50%", – рассказали в пресс-службе Ikea в России.

Полная версия:  
<http://www.m24.ru/articles/97229>

*Мнение экспертов Welhome:*

**Суздальев Андрей,**

*Аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований*

В условиях экономического кризиса любые инвестиции в новые объекты подвержены мало прогнозируемым рискам. Выходом для крупных игроков рынка торговой недвижимости становится расширение уже построенных, раскрученных и широко известных торговых объектов. Для суперрегионального торгового центра расширение в полтора раза позволит повысить представленность различных брендов в своем составе. Стоит отметить, что с расширением торговых площадей необходимо увеличение территории парковки и расширение дорожной инфраструктуры объекта, в противном случае могут возникать серьезные автомобильные пробки, как на Ленинградском шоссе, так и на территории, прилегающей к торговому центру.

**16.02.2016: КОМПАНИЯ AVITO РАСШИРИЛА СВОИ ОФИСЫ В БЦ «БЕЛЫЕ САДЫ»**

Avito, владеющая крупнейшим российским сайтом для размещения объявлений, арендовала дополнительные два этажа в московском бизнес-центре "Белые Сады".

Как сообщает пресс-служба собственника проекта, компании Millhouse, арендатор занял еще 4,2 тыс. кв. м.

В общей сложности в данном бизнес-центре Avito арендует помещения суммарной площадью около 8 тыс. кв. м.

На двух новых этажах будут организованы современные пространства формата open-space, новая просторная обеденная зона, а также переговорные комнаты и места для отдыха. Планируется, что новые офисы заработают в третьем квартале года.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146108-avito\\_rasshirilas\\_v\\_belyh\\_sadah/](http://www.arendator.ru/news/146108-avito_rasshirilas_v_belyh_sadah/)

**16.02.2016: ЦЕНТР НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ «ПАРУС» СНЯЛ КРУПНЫЙ ОФИС В БЦ «LIGHT TOWER»**

Центре новых технологий "Парус" арендовал крупный офис в московском бизнес-центре класса B+ Light Tower.

IT-компания заняла помещение площадью почти 800 кв. м сроком на три года.

Уточняется, что "Парус" занял офисы сразу на двух этажах БЦ: на третьем (604,3 кв. м) и 21-м (182,4 кв. м). В данный момент идут ремонт и внутренняя отделка помещения, но уже к началу весны компания планирует переехать в свой новый офис.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146087-light\\_tower\\_v\\_lefortovo\\_prinyal\\_parus/](http://www.arendator.ru/news/146087-light_tower_v_lefortovo_prinyal_parus/)

**20.02.2016: «ЯНДЕКС» ПОКУПАЕТ ЧАСТЬ ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА «КРАСНАЯ РОЗА»**

Продавец – KR Properties Александра Клячина – получит около 3,9% акций интернет-компания.

«Яндекс» сообщил, что подписал соглашение о покупке у компании «Красная Роза 1875 лимитед» (входит в KR Properties Александра Клячина) части делового квартала «Красная Роза» на ул. Тимура Фрунзе. Речь идет о 80 000 из 137 000 кв. м, которые занимает весь комплекс. По условиям соглашения «Яндекс» становится единственным собственником нового юридического лица, к которому перейдет право владения семью офисными зданиями. Примерно 53 500 из 80 000 кв. м сейчас арендует сам «Яндекс». Площади, занятые другими компаниями (банк «Открытие», Regus, Correas, Semifreddo), будут и дальше сдаваться в аренду, а когда сроки договоров истекут, интернет-компания намерена использовать их для расширения своего офиса.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/20/630899-yandeks-krasnaya-roza>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 17.02.2016: БАНК ВТБ СТАЛ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ПОЧТИ 20% ГРУППЫ ПИК

Банк ВТБ 16 февраля увеличил долю в ПАО "Группа компаний "ПИК" с нуля до 19,95466% в результате сделки репо, говорится в сообщении кредитной организации. Контрагент по сделке не раскрыт.

Похожую сделку недавно проводил Московский кредитный банк — 1 февраля он увеличил долю в ПАО "Группа компаний "ПИК" с 4,77% до 19,99% в рамках сделки репо. Источник "Интерфакса" в банковских кругах сообщил тогда, что контрагентом МКБ могли быть структуры группы "Открытие". Источник, близкий к "Открытию", пояснил, что владельцы акций "ПИКа" реповали их через банк "ФК Открытие" в ЦБ, но в связи с решением Банка России исключить любые акции из ломбардного списка сделки с ЦБ были закрыты. В этой связи банком были заключены биржевые сделки репо с клиентами, проявившими интерес к бумагам.

В июне прошлого года ВТБ сообщил, что стал владельцем 19,27% акций "ПИКа" в результате сделки репо. Однако с тех пор, как следует из сообщения в ленте раскрытия, ВТБ уже вышел из капитала компании.

Пакет в размере 20% — это почти половина free float "ПИКа", который компания оценивает в 44%. Остальное по состоянию на апрель прошлого года было у Сергея Гордеева (29,9%), Александра Мамута (16%) и Михаила Шишханова (9,8%).

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/63623>

### 17.02.2016: В ГД ВНЕСЕН ПРОЕКТ ОБ ОТМЕНЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Законопроект об отмене повышающих коэффициентов для застройщиков на владение землей внесен в Госдуму, сообщила РИА Новости первый заместитель председателя комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы Елена Николаева.

"Одним из действенных методов повышения доступности жилья для россиян является снижение налогового и иного бремени застройщиков. Мы выступаем с инициативой отменить повышающие коэффициенты на владение земельными участками для застройщиков жилья, особенно занятых в проектах комплексного освоения территорий", — сказала Николаева.

Полная версия: <http://ria.ru/economy/20160217/1376154783.html>

### 17.02.2016: ПРАВИТЕЛЬСТВО ОБСУЖДАЕТ, КАК РЕГУЛИРОВАТЬ РИЭЛТОРОВ

Отсутствие в России законодательства, регулирующего деятельность риэлторов, не дает гарантировать права потребителей их услуг, отмечает ФАС в письме в Росфинмониторинг. ФАС готова участвовать в подготовке законопроектов, регулирующих отрасль, пишет ФАС. Счетная палата также за специальный закон, рассказал ее представитель.

Без надзора сами риэлторы оказываются не защищенными от «криминализованных элементов», в том числе группировок с участием коррумпированных государственных, муниципальных служащих, отмечал Росфинмониторинг в январе, собирая с ведомства предложения по наведению порядка на этом рынке.

Лицензирование риэлторов было отменено в 2002 г. Его заменила сертификация компаний и аттестация специалистов. В России 11 000 риэлторов, в том числе индивидуальных предпринимателей, говорит представитель Росфинмониторинга. Профессиональное сообщество представлено гильдией и саморегулируемыми организациями, рассказывает вице-президент Российской гильдии риэлторов Константин Апрелев, чтобы получить аттестат брокера по недвижимости, нужно сдать экзамен и проработать два года агентом.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/02/17/629979-pravitelstvo-obsuzhdaet-kak-regulirovat-rieltorov>



**18.02.2016: «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» СОЗДАСТ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ ИЗ АКТИВОВ «СУ-155»**

Все ключевые активы «СУ-155» до июля текущего года перейдут на баланс «дочек» «Российского капитала», включая созданную в декабре «РК Недвижимость», пишет РБК со ссылкой на вице-президента банка Владимира Голосова.

По его словам, «Российский капитал» создает холдинг, на который будут переведены все ключевые активы «СУ-155». Процесс создания нового холдинга займет 3–4 месяца.

«Нужно понимать, что все компании «СУ-155» обременены долгами, поэтому реальной стоимости у холдинга не будет. Но он необходим, чтобы централизовать управление», - подчеркнул Голосов.

Уточняется, что банк уже учредил несколько компаний, которые получают девелоперские проекты «СУ-155». Так, по данным СПАРК, в декабре 2015 года было зарегистрировано ООО «РК Инвест», которое на 99,99% принадлежит «Российскому капиталу», профиль его деятельности — капвложение в ценные бумаги. В свою очередь «РК Инвест» на 100% владеет ООО «РК Недвижимость», созданным 30 декабря 2015-го; также в числе его «дочек» — ООО «РК Актив» и ООО «РК Проект», зарегистрированные к началу 2016 года.

По словам Голосова, «Российскому капиталу» впоследствии будет принадлежать не менее 75% холдинга. Станет ли совладельцем новых структур основатель «СУ-155» Михаил Балакин, пока неясно.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/105937.html>

**18.02.2016: СПИКЕР МОСГОРДУМЫ: НУЖНО ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ЗАКРЕПИТЬ ПОНЯТИЕ «АПАРТАМЕНТЫ»**

В российском законодательстве необходимо закрепить понятие "апартаменты", заявил председатель Мосгордумы Алексей Шапошников, выступая в четверг на заседании президиума Совета законодателей РФ.

"Стоит рассмотреть возможность закрепления понятия "апартаменты" в российском законодательстве, включая законодательство о налогах и сборах, чтобы не возникало никаких двусмысленных толкований", — сказал он.

По словам А. Шапошникова, налогообложение в отношении таких объектов недвижимости, как апартаменты, вызывает ряд проблем.

"В Москве активно развивается данный рынок, так как стоимость квадратных метров "апартаментов" существенно ниже стоимости обычного жилья. Но зачастую данную категорию объектов покупают именно для постоянного проживания. При этом мы понимаем, что, согласно Налоговому кодексу РФ, апартаменты попадают под категорию "иных помещений", — отметил он.

При исчислении налога в отношении апартаментов вычеты и льготы не предусмотрены, а размер ставки в зависимости от назначения всего здания, в котором расположены апартаменты, колеблется от 0,5% до 2% кадастровой стоимости.

"Сумма налога по данным объектам будет весьма существенной. Это может привести к массовым обращениям по поводу пересмотра кадастровой стоимости. Подобные опасения высказывает и управление Росреестра. Поэтому, на наш взгляд, стоит рассмотреть возможность закрепления понятия "апартаменты" в российском законодательстве, включая законодательство о налогах и сборах, чтобы не возникало никаких двусмысленных толкований", — добавил спикер столичного парламента.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/63721>

## КОНТАКТЫ

**Основной офис «Ордынка»:**  
119017, МОСКВА  
УЛ. Б. ОРДЫНКА, 40, СТР. 4,  
БЦ ЛЕГИОН I, ОФИС 314  
(+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

