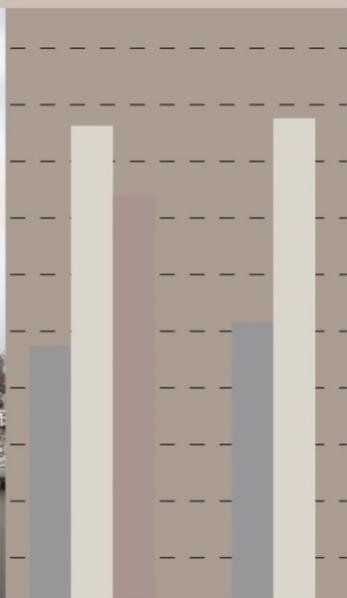


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№5 (24)
ОКТАБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26.10.15 – 01.11.15

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
26.10.2015: Трудности перевода: статус жилья получают не все апартаменты	3
26.10.2015: Capital Group планирует отреставрировать 5 исторических зданий на Софийской набережной...	3
29.10.2015: Проект планировки южного участка ЗИЛа утвердят в начале 2016 года	3
29.10.2015: Девелопер элитной недвижимости запустил три новых проекта в Москве	4
30.10.2015: «Дон-строй инвест» планирует построить 1 млн кв. м жилья в Раменках	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
27.10.2015: В Госдуме подготовили альтернативный правительственному проект закона о принципах кадастровой оценки в России	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
27.10.2015: Radisson Blu Olympiysky откроется в центре Москвы	6
28.10.2015: Москва утвердила новый порядок перевода жилых помещений в нежилые	6
28.10.2015: ГК «Ташир» инвестирует в строительство технопарка	6
28.10.2015: ГК «Мортон» построит два технопарка за 25 млрд. рублей	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
29.10.2015: Депо становятся недвижимостью	8
29.10.2015: Минэкономики придумало, как бороться с занижением земельного налога	8
30.10.2015: Правительство Московской области уедет из Москвы в 2017 году	8
КОНТАКТЫ	10

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

26.10.2015: ТРУДНОСТИ ПЕРЕВОДА: СТАТУС ЖИЛЬЯ ПОЛУЧАТ НЕ ВСЕ АПАРТАМЕНТЫ

Массового перехода апартментов в жилую недвижимость не будет, заявил в интервью РБК заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин. «Мы планируем там, где это возможно, придавать апартаментам статус жилья, но вопрос о статусе каждого объекта будет рассматриваться индивидуально», — заявил в интервью глава столичного стройкомплекса.

Придавать апартаментам статус жилья, по мнению Марата Хуснуллина, можно только там, где есть технологическая возможность и социальная инфраструктура. Хотя в целом идею перевода апартментов в жилье он считает правильной. «Апартменты используют не как временное жилье, а как постоянное, и это порождает проблемы: нельзя зарегистрироваться по месту жительства, нет социальной инфраструктуры в шаговой доступности и так далее», — заметил заммэра.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/26/10/2015/562949997860656.shtml>

26.10.2015: CAPITAL GROUP ПЛАНИРУЕТ ОТРЕСТАВРИРОВАТЬ 5 ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ НА СОФИЙСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

Capital Group планирует отреставрировать 5 исторических зданий на территории Софийской набережной в Москве.

"На участке расположено пять строений общей площадью около 8,7 квадратных метров, имеющих статус памятников культурного наследия, которые в настоящее время никак не используются в виду плачевного состояния", — отметил собеседник агентства. Он указал, что после восстановительных работ, к которым компания намерена привлечь ведущих экспертов, и здания "получат вторую жизнь".

В будущем эти здания можно будет использовать под бутик-отели, офисы, резиденции, в том числе и частные, дипломатических посольств или представительства иностранных компаний, уточнили в компании. "В настоящий момент на участке ведутся работы по консервации зданий для того, чтобы они без потерь пережили холодный период", — добавил собеседник агентства.

Полная версия: <http://riarealty.ru/news/20151023/406384067.html>

29.10.2015: ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЮЖНОГО УЧАСТКА ЗИЛА УТВЕРДЯТ В НАЧАЛЕ 2016 ГОДА

Начальник управления Генплана Москвы Москомархитектуры Александр Ильин сообщил, что проект планировки южного участка территории бывшего завода им. Лихачева (ЗИЛ) планируется утвердить в первом квартале 2016 года.

По словам Ильина, в настоящее время ведется проработка проекта планировки этого участка. Документ включает в себя развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

Кроме того, проектом предусмотрено строительство 1,1 млн. кв. м жилья, школы более чем на 3 тыс. мест, детские сады для 1500 малышей и детско-взрослую поликлинику. Инвестору предстоит освободить 109,33 га земли от старых построек, построить объекты согласно плану развития территории и безвозмездно передать городу участки площадью 42 га для размещения дорог, объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры. Застройка южного участка должна завершиться не позднее декабря 2025 года.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/proekt-planirovki-juzhnogo-uchastka-zila--utverdjat-v-nachale-2016-goda/

29.10.2015: ДЕВЕЛОПЕР ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАПУСТИЛ ТРИ НОВЫХ ПРОЕКТА В МОСКВЕ

В историческом центре Москвы началось строительство двух клубных домов – Nabokov и Chekhov, заявила сегодня на пресс-конференции девелоперская компания Vesper. Также компания реализует комплекс премиальных апартаментов «Современник» в районе Чистых прудов. В 2015–2016 годах компания инвестирует в реализацию этих проектов 6,5 млрд. руб.

Клубный дом Nabokov класса de lux возводится в Курсовом переулке, 10, В шестиэтажном доме планируется разместить 13 апартаментов площадью от 83 до 330 кв. м и пентхаус площадью 554 кв. м, из окон которого будут открываться виды на храм Христа Спасителя и Остоженку. Общая площадь объекта составит 5,1 тыс. кв. м. Фасад дома выполнят из светлого камня и украсят оригинальным остеклением, которое займет 50% всей плоскости стен. Строительство дома началось в третьем квартале 2015 года, окончание работ запланировано на первый квартал 2017 года.

Частная инвестиционная компания Vesper реализует проекты в премиальном сегменте клубной жилой недвижимости. В портфеле компании находится 11 объектов в историческом центре Москвы в разной стадии готовности, среди них объекты реновации исторических зданий и памятников культурного наследия. Ключевые объекты компании: «Булгаков» в районе Патриарших прудов, St. Nickolas на Никольской улице, «Дом Гельриха» в Пречистенском переулке и другие. Акционерами Vesper являются ее основатели – Денис Китаев и Борис Азаренко.



*Мнение экспертов Welhome:
Якимчук Надежда,
аналитик Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

Как и большинство проектов компании Vesper, клубный дом Nabokov в районе Пречистенской набережной относится к элитному классу столичной недвижимости. Как и предыдущий проект компании – Chekhov, архитектором проекта выступает бюро «Цимаило Ляшенко и партнеры». Предположительно, цена продажи будет известна в конце ноября.

Несмотря на высокую стоимость жилья – около \$25 000/кв.м, продажи в клубных домах, возводимых Vesper, идут весьма успешно. Более 80% от общего количества квартир реализуется менее чем за 2 года с момента начала продаж.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/29/10/2015/562949997918236.shtml>

30.10.2015: «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ» ПЛАНИРУЕТ ПОСТРОИТЬ 1 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ В РАМЕНКАХ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы разрешила компании ЗАО «Дон-строй инвест» разработать проект планировки территории между ул. Лобачевского, Мичуринским проспектом, рекой Раменкой и участком киевского направления Московской железной дороги, рассказал «Ведомостям» чиновник правительства Москвы. По его словам, речь идет о территории общей площадью около 172 га.

В частности, на участке в 55 га можно будет построить многофункциональный жилой комплекс общей площадью 1,15 млн кв. м, из которых 930 300 кв. м будет жилье, остальное – коммерческая недвижимость и объекты инфраструктуры, отмечает чиновник мэрии Москвы. Инвестором этого проекта выступает «Дон-строй инвест», добавляет он. Представитель компании от комментариев отказался.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/10/30/614944-don-stroi-invest-planiruet-postroit-1-mln-ramenkah>

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.10.2015: В Госдуме подготовили альтернативный правительственному проект закона о принципах кадастровой оценки в России

Депутаты Госдумы от «Справедливой России» Иван Грачев, Оксана Дмитриева, Андрей Крутов и Наталья Петухова подготовили проект закона (есть в распоряжении «Известий») «О государственной кадастровой оценке в РФ». Документом предлагается закрепить принцип открытости процедур кадастровой оценки, который реализуется установлением обязанности органов власти по размещению соответствующей информации на всех этапах проведения государственной кадастровой оценки. Парламентарии предлагают совершенно другой принцип формирования комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, нежели в недавно прошедшем общественные обсуждения правительственном законопроекте, а именно участие в комиссии по спорам не только чиновников, но и представителей бизнеса и профсообщества.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/593850#ixzz3qJin31lp>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

27.10.2015: RADISSON BLU OLYMPIYSKY ОТКРОЕТСЯ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Группа «БИН» в составе МФК планирует сдать отель Radisson Blu Olympiysky в начале 2017 года, сообщает гостиничный оператор.

Гостиница будет рассчитана на 31,3 тыс. кв. метров и расположится рядом со спорткомплексом «Олимпийский». Общая площадь МФК составляет 75 тыс. кв. метров.

Гостиничный оператор Carlson Rezidor управляет 59 отелями, насчитывающими 15,2 тыс. номеров. В стадии строительства и проектирования находятся 18 отелей. В Москве Carlson Rezidor управляет гостиницами с общим фондом более 2 тыс. номеров. Речь идет как о работающих, так и только о строящихся объектах.

Полная версия: http://comestate.ru/news/radisson_blu_olympiysky_otkroet_sya_v_tsentre_moskvy

***Мнение экспертов Welhome:**
Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

Будущий отель обладает удобной локацией, в районе Олимпийского проспекта частично уже сформировался кластер деловой активности. В непосредственной близости расположены такие бизнес-центры, как «Олимпик Холл» и Diamond Hall, гостиницы Azimut Moscow Olympic Hotel и Holiday Inn Суцеевский. Сам же Олимпийский проспект удачно расположен между Садовым кольцом и ТТК, а также вблизи от такой крупной магистрали, как проспект Мира.

28.10.2015: МОСКВА УТВЕРДИЛА НОВЫЙ ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ

Правительство Москвы утвердило новый порядок перевода жилых помещений в категорию нежилых. В соответствии с новыми правилами будет проводиться предварительная проверка подлинности протокола общего собрания собственников, на котором было дано согласие на перепланировку для перевода жилого помещения в нежилое.

Проверку будет проводить департамент городского имущества города Москвы. Ведомство намерено направлять запросы собственникам квартир с просьбой подтвердить факт проведения общего собрания и согласия на соответствующую перепланировку, поясняется на сайте департамента. Кроме того, информация о планируемом переводе жилого помещения в нежилое будет размещаться на официальном сайте ведомства.

Согласно Жилищному кодексу РФ, допускается перевод жилых помещений в нежилые только при условии наличия отдельного входа. В большинстве случаев оборудование отдельного входа требует проведения перепланировки, затрагивающей общее имущество многоквартирного дома (стены, фундаменты, перекрытия). В соответствии с законом согласие на такую перепланировку дает общее собрание собственников квартир жилого дома большинством не менее 2/3 голосов.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/28/10/2015/562949997896220.shtml>

28.10.2015: ГК «ТАШИР» ИНВЕСТИРУЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕХНОПАРКА

Девелопер собирается построить в Москве объект площадью 10 тыс. кв. метров.

ГК «Ташир» подписала меморандум о сотрудничестве в сфере инноваций с правительством Москвы. В рамках соглашения ГК «Ташир» будет реализовывать в столице проекты, направленные на поддержку инновационной

деятельности. Общий объем инвестиций в проекты, которые должны быть реализованы до 2020 года, составит 10 млрд рублей.

Первым совместным проектом станет инновационный детский центр «Город героев». Здесь будет реализовано обучение по направлениям: дизайн, мультимедиа, программирование и робототехника. Предполагается, что центр на территории ВДНХ заработает до конца 2016 года.

Полная версия: http://comestate.ru/news/gk_tashir_investiruet_v_stroitelstvo_tehnoparka

28.10.2015: ГК «МОРТОН» ПОСТРОИТ ДВА ТЕХНОПАРКА ЗА 25 МЛРД. РУБЛЕЙ

Первый технопарк будет находиться на территории Новой Москвы, второй – на юго-востоке столицы, сообщает девелопер.

В рамках форума «Открытые инновации» правительство Москвы подписало с ГК «Мортон» соглашение о сотрудничестве в целях реализации инновационной политики. До 2020 года девелопер инвестирует в создание технопарков 25 млрд. рублей.

Технопарк «Красноказарменная» на юго-востоке столицы будет иметь площадь 60 тыс. кв. метров, площадь объекта в Новой Москве не уточняется. Производства в технопарках, созданных ГК «Мортон», будут направлены на телекоммуникационную и космическую отрасли, совершенствование навигационных систем, на развитие энергоэффективных и берегающих технологий и т.д.

Полная версия: http://comestate.ru/news/gk_morton_postroit_dva_tehnoparka_za_25_mlrd_rubley

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

29.10.2015: ДЕПО СТАНОВЯТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Подконтрольная ОАО РЖД Федеральная пассажирская компания (ФПК) ищет инвесторов на освоение участков, освободившихся под незадействованными вагоноремонтными депо. Пока что речь идет о восьми площадках, которые можно получить в субаренду, притом что ФПК арендует такие участки по цене от 10 до 60 руб. за 1 га в год. Предложение уже получили Роскосмос и Danone.

ФПК готовит предложение для инвесторов по освоению площадей ремонтных депо, рассказали "Ъ" два источника на рынке коммерческой недвижимости. "Земля будет у инвестора в субсубаренде: ФПК арендует ее у материнской компании — РЖД", — пояснил один из собеседников "Ъ". В ФПК подтвердили, что прорабатывают возможности коммерческого использования ремонтных депо.

Речь идет о вагоноремонтных депо, расположенных в регионах. Из-за изменения системы капитального ремонта и обслуживания вагонов часть ранее использовавшихся мощностей оказалась невостребованной. Сейчас закрыты депо в Татарстане, Тамбовской, Амурской, Свердловской, Кемеровской и Ростовской областях; общая площадь недвижимости по этим объектам — более 150 тыс. кв. м. Один из собеседников "Ъ" сообщает, что сейчас проводится инвентаризация объектов, по результатам которой можно будет сформировать инвестиционные предложения. Кроме того, в процессе закрытия находятся депо в Астрахани и Шарье (Костромская область). "Возможно, ФПК будет участвовать в качестве соинвестора при реализации инвестиционных проектов на базе указанного имущества, какие-то объекты будут проданы или переданы в аренду с инвестиционными условиями", — рассказал он.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2842273>

29.10.2015: Минэкономики придумало, как бороться с занижением земельного налога

Минэкономразвития подготовило поправки в законопроект, который правительство внесло в Госдуму в декабре 2014 года. Правительство планировало с 2016 года увеличить более чем в два раза налоговое бремя тех владельцев участков для жилой застройки, которые за 10 лет дома не построили. Минэкономразвития считает возможным оставить действующие коэффициенты, но предложило свой способ, позволяющий пресечь схему ухода от повышенного налога. Новый механизм планируется ввести в 2018 году. По мнению экспертов, эти изменения активизируют рынок купли-продажи земли.

Сейчас по Налоговому кодексу после покупки гражданами участка для индивидуального жилищного строительства налог удваивается только спустя 10 лет, если за это время на нем не возведен объект. Законопроект правительства предусматривает увеличение коэффициента с 2 до 5. Проектом правительства (в настоящее время рассматривается Госдумой в первом чтении) также предусмотрено увеличение повышающих коэффициентов, применяемых в отношении земель, приобретенных для застройки организациями.

Сейчас если такая земля не застроена в течение 3 лет, то во все последующие годы применяется коэффициент, равный 4 (в первые 3 года действует двойная ставка, но при завершении строительства в трехлетний срок можно претендовать на возврат части налога). Законопроектом предусмотрено, что четырехкратный коэффициент действует на протяжении 2 лет, а в последующие годы действует увеличенная в шесть раз ставка налога. Такие изменения призваны стимулировать собственников земельных участков быстрее их застраивать и регистрировать возведенные объекты — в некоторых случаях объекты возведены, но права на них не оформлены, что позволяет не платить налога на недвижимость.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/594220#ixzz3q2CVZw32>

30.10.2015: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ УЕДЕТ ИЗ МОСКВЫ В 2017 ГОДУ

Бизнес-центр «Два капитана», куда планирует переехать правительство Московской области, будет сдан в конце 2017 года, сообщает зампред областного правительства Герман Елянюшкин.

Ранее сообщалось, что правительство региона собиралось переехать в область в 2016 году.

Напомним, недостроенный бизнес-центр перешел в собственность правительства после того, как обанкротилась компания RIGroup, которая принадлежала Жанне Буллок - супруге экс-министра финансов Подмосковья Алексея Кузнецова, обвиненного в мошенничестве и злоупотреблении служебными полномочиями.

Согласно адресной инвестиционной программе на возведение бизнес-центра «Два капитана» будет потрачено 3,1 млрд. рублей из бюджета региона.

Полная версия: http://comestate.ru/news/pravitelstvo_moskovskoy_oblasti_uedet_iz_moskvy_v_2017_godu

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

