

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

General/Office

Власти решили застроить Триумфальную

Парковку на Триумфальной площади, которую власти планируют построить еще с 2006 года, возведет компания «Галс Девелопмент».

Простая арифметика: метр за рубль

В конце 2011 года впервые была озвучена инициатива Департамента культурного наследия города Москвы по льготной сдаче в аренду памятников архитектуры.

Москва возобновит строительство инновационной зоны для малого бизнеса в Зеленограде

Власти Москвы намерены возобновить реализацию проекта по строительству Специализированной территории малого предпринимательства (СТМП) "Зеленоград", сообщил журналистам в понедельник руководитель департамента науки, промышленной политики и предпринимательства Москвы Алексей Комиссаров.

MR Group начинает в Москве масштабную стройку

Компания MR Group, построившая в Москве 450 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, получила разрешение ГЗК возвести еще 570 тыс. кв. м. Чиновники одобрили строительство двух многофункциональных комплексов и одного бизнес-центра на юге и западе столицы.

Подарок Мошковича

Как стало известно «Ведомостям», государство не намерено выкупать земли для строительства правительственного центра. С инвесторами обсуждается только один вариант — дарение.

Retail

Агаларов возведет ТРК рядом с кампусом ДВФУ

Компания «Крокус Интернэшнл» бизнесмена Араса Агаларова возведет торгово-развлекательный комплекс на острове Русский рядом с кампусом строящегося Дальневосточного федерального университета (ДВФУ).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, N° 24 (141)

Industrial

Реконструкцией ВВЦ займется заместитель Собянина

Проект реконструкции Всероссийского выставочного центра (ВВЦ) стоимостью 2 млрд долл., похоже, повторяет судьбу другой «стройки века» — Сочи-2014. Как некогда в «Олимп-строе», на знаковой площадке Москвы за минувший год сменились четыре руководителя.

Власти Москвы ищут арендаторов для сетевых магазинов

Столичные власти организуют конкурс на право заключения договоров аренды под размещение сетевых магазинов, на торги выставлены десять помещений, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Специализированного государственного унитарного предприятия (СГУП) по продаже городского имущества.

Regions

Группа компаний «МИЦ» продала 12,5 Га в Орудьево

Группа компаний «МИЦ» закрыла сделку по продаже земельного участка 12,5 Га на территории индустриально-логистического парка «Орудьево», принадлежащего группе компаний.

Ауга вводит первый этаж

Спустя четыре года после постройки торговый комплекс "Эталона" начнет работу.

Вид за полтора миллиарда

Российский аукционный дом ищет покупателей на здание в центре Петербурга почти за 1,5 млрд руб., возможный продавец — структура лесопромышленника Захара Смушкина.

Петербургский эксперт: Окологосударственным банкам всегда легче заниматься инфраструктурными проектами

Генеральный директор петербургского отделения международной консалтинговой компании Colliers International Николай Казанский.

Культура привлечет длинные деньги

В Северной столице обсуждают перспективы проекта «Новая Голландия».

Цена в подвешенном состоянии

На петербургском рынке строительства сложилась ситуация

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, N° 24 (141)

неопределенности.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

General/Office

ВЛАСТИ РЕШИЛИ ЗАСТРОИТЬ ТРИУМФАЛЬНУЮ

Парковку на Триумфальной площади, которую власти планируют построить еще с 2006 года, возведет компания «Галс Девелопмент».

Дочерняя компания ВТБ уже имеет проект неподалеку – «Галс девелопмент» реконструирует гостиницу «Пекин», строительные работы там должны начаться в следующем году.

Как сообщили в пресс-службе компании «Галс девелопмент», говорить об объеме инвестиций или сроках реализации проекта пока рано, так как параметры застройки еще окончательно не утверждены. Сейчас инвестор корректирует старый план с учетом результатов архитектурных и археологических работ. Затем проект будет представлен на утверждение столичного правительства, и после согласования можно будет приступить к реализации проекта, отметили в компании.

Стоимость парковки будет зависеть от количества подземных уровней и при строительстве двух-трех уровневой парковки может достигать до \$1,5 тыс. за кв. м, говорит начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. «В то же время на Триумфальной площади ситуация осложняется проходящим здесь тоннелем и линией метрополитена, потому итоговая себестоимость стройки может быть еще выше», - считает эксперт. **Несколько меньшую сумму – около \$1 тыс. за кв. м – называет директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова.**

Эксперты соглашаются в том, что строить только парковку девелоперу будет невыгодно. «Подземный паркинг в чистом виде окупиться не может – разве что за счет продажи машино-мест жителям соседних домов. К примеру, в жилых домах парковки продаются по &70-80 тыс. за машино-место. Однако, скорее всего, этот проект не предусматривает возможности продажи мест», - отмечает г-жа Никуличева.

«Даже если в дальнейшем парковка будет платной, окупаемость подобных вложений весьма длительна. Например, в Европе подобные объекты строятся на условиях государственно-частного партнерства. В противном случае, это неинтересно частному инвестору. У нас же чаще возникают ситуации, когда город просто предлагает интересные условия по другой площадке

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

взамен готовности вложиться в малоокупаемый проект, каким является строительство паркинга», - поясняет, в свою очередь, г-жа Тикова.

Напомним, мэрия собиралась возвести на Триумфальной площади парковку на 500 машиномест – в 2006 году вышло соответствующее постановление. В 2009 году после нескольких лет в ожидании инвестора проект заморозили, но уже через год реанимировали, увеличив количество машиномест до тысячи. После этого площадь, излюбленное место сбора оппозиционеров в защиту 31-й статьи Конституции, перегородили под предлогом археологических работ.

По словам помощника адвоката бюро «Юков, Хренов и партнеры» Александра Шемякина, на все процедуры согласования может уйти до трех лет. Сначала оформляется право на земельный участок и получается ГПЗУ, после инженерных изысканий и подготовки проектной документации инвестор должен пройти государственную экологическую экспертизу и получить разрешение на строительство.

Конечный объект, по словам г-на Шемякина, будет принадлежать «Галс девелопмент»: это следует из постановления столичного правительства о реконструкции гостиницы «Пекин» и прилегающей территории.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОСТАЯ АРИФМЕТИКА: МЕТР ЗА РУБЛЬ

В конце 2011 года впервые была озвучена инициатива Департамента культурного наследия города Москвы по льготной сдаче в аренду памятников архитектуры.

Программа предполагала проведение торгов, победитель которых обязан провести реставрацию здания за свой счет в течение пяти лет под строгим контролем, после чего ставка аренды составит для него 1 рубль/кв. м в год на весь оставшийся арендный срок (общая продолжительность аренды составляет 49 лет).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

По итогам первого аукциона, который прошел 25 апреля, арендаторов обрели: городская усадьба Морозовых, конец XVIII в. – XIX в. (ООО «Аверс Брик Плюс»); жилой дом Н.П. Баулина (ООО «Ирбис»); городская усадьба, XVIII–XIX вв. (ООО «Старый квартал»).

В момент подготовки этого материала обсуждается проведение второго «арендного» аукциона, на который должны быть выставлены: городская усадьба купца М.Н. Гусева, 1-я половина XIX в., 1858 г. (ул. Большая Полянка, д. 65/74, стр. 3); жилой дом, 2-я пол. XIX в., известный как «Дом с кариатидами» (Печатников пер., д. 7); городская усадьба В.Ф. Колесникова-Саргиных-М.Е.Шапатиной, конец XVIII в. – начало XX в. – главный дом с торговыми помещениями, кон. XVIII в., 1900–1910-е гг. (Таганская пл., д. 88). Надо напомнить, что эта усадьба несколько лет назад была изъята у недобросовестного собственника, изуродовавшего фасад здания.

Настроения инициаторов данной программы радужные: советник руководителя Департамента культурного наследия города Москвы Николай Переслегин считает торги успешными, поскольку заявок было много, а цена, по которой в результате ушли здания, была значительно выше стартовой. «От бизнеса получен ответ, и сегодня мы точно понимаем, что бизнесу это интересно. То, что такая система начала работать, это правильно и говорит о том, что эта схема может быть эффективной и взаимовыгодной. Не случайно на три первых здания претендовало более 60 участников торгов. Это очень серьезная заявка», – подчеркивает Николай Переслегин. Правда, замруководителя отдела офисной недвижимости Cushman&Wakefield Елена Малиновская поправляет г-на Переслегина: по ее словам, на три выставленных особняка претендовало около 20 инвесторов. Но в целом с позитивной оценкой инициативы она согласна: «Первые итоги пока видны только в виде интереса к проведенному аукциону. В результате торгов арендная цена возросла в 3–4 раза. То есть интерес налицо. Думаю, что к следующим лотам тоже будет проявлен подобный интерес».

Надо отметить, что Россия в данном случае не первопроходец, а лишь последователь. Ведь не случайно для разработки программы приглашали голландских экспертов. Как отмечает менеджер проектов отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International Дмитрий Онофрей, в странах с богатым историко-архитектурным прошлым «существует опыт налогового регулирования, когда ставка налога на недвижимость значительно меняется в зависимости от состояния и текущего использования помещения. Причем механизм продуман таким образом, что собственника помещений подталкивают к ремонту и обновлению своей недвижимости». «В большинстве европейских стран компания, которая проводит ремонт культурного объекта, получает налоговое послабление. Например, в Дании, Австрии и Великобритании компания платит пониженный НДС на проведение ремонтных работ», – дополняет коллегу Елена

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Малиновская. А директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова подчеркивает, что «есть практика отдавать старые, но дорогие городу объекты под реконструкцию на льготных условиях. Тем более что такой формат взаимодействия, как PPP (public private partnership – частное государственное партнерство) весьма развит на Западе. А это, по сути, одна из форм взаимодействия».

Словом, европейский опыт – тоже вроде бы в плюс, однако экспертов продолжают терзать смутные сомнения: слишком уж много подводных камней они видят на пути реализации данной программы.

Камни преткновения

Как отмечает председатель совета директоров группы компаний RRG Денис Колокольников, сама по себе программа, безусловно, представляется выходом из ситуации, когда памятник «спасать» надо, а инвесторов привлечь практически невозможно. Ведь это ветхие здания, которые нужно не только отреставрировать (причем с соблюдением множества условий и технологий, которые заметно удорожают восстановление), но и использовать впоследствии с целым рядом ограничений. В результате такой проект с экономической точки зрения становится не самым привлекательным. Поэтому государству приходится либо проводить реставрацию за счет бюджета, либо предлагать инвесторам те или иные преференции. Преференции, предложенные в данной программе, Денис Колокольников считает разумными и перспективными. Перспектива получить в аренду по ставке «рубль за метр» особняк с идеальным местоположением да еще и «с историей» может привлечь либо профессиональных инвесторов, либо структуры, которым важно сделать представительский офис «под себя». Однако приведенные экспертом расчеты заставляют задуматься: «Необходимо учесть, что ставка в 1 руб. за кв. м будет после реставрации, а аукцион проводится на ставку до реставрации. И стартовая ставка в 5000 руб./кв. м/год во время аукциона может превратиться в 10 000 или 15 000 руб./кв. м/год. Кроме того, надо подсчитать затраты на аренду в течение периода реставрации. Допустим, инвестор выиграл аукцион и начал платить аренду на уровне 10 000 руб./кв. м/год. По такой ставке он платит аренду первый год, пока проходит согласование и готовится проект, плюс еще 2–3 года, пока идет реставрация. К затратам на аренду надо прибавить еще и стоимость реставрации – минимум \$2500–3000/кв. м. Итого к моменту, когда начинает действовать ставка «рубль за метр», инвестор потратит за четыре года около \$4000/кв. м. Вернуть эти деньги за счет аренды он сможет в течение 5–6 лет. Таким образом, в итоге окупаемость проекта окажется не менее 9–10 лет. Что в принципе не так и выгодно, учитывая, что объект остается в аренде».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Сергей Матюхин, гендиректор KR-Properties, добавляет, что для девелоперов программа таит в себе немало подводных камней. В частности, это необходимость согласовывать проект реставрации во всех деталях, для чего требуется много времени, а специалистов, которые умеют качественно реставрировать, мало. «Программа «метр за рубль» может быть интересна компаниям, которые присматривают помещение для своих нужд, или небольшим компаниям, у которых нет текущих проектов. Для крупных девелоперов, которые занимаются большими проектами на территории города, эта программа неинтересна», – приходит в выводу г-н Матюхин.

Первый вице-президент Capital Group Валентина Становова обращает внимание на следующую особенность программы: «Выдача» объектов исторического наследия девелоперам должна сопровождаться полным пакетом документации, включающим планово-реставрационное задание на проведение работ для более точного расчета бюджета. Но на сегодняшний день такой документ девелоперам не предоставляется. А значит, нет возможности заранее детально оценить объем затрат на реставрацию объекта. Также в лотовой документации не было информации о земельно-правовых отношениях по каждому из объектов».

Помимо того, по мнению Валентины Становой, непрозрачно пока выглядит процесс принятия решения о предоставлении компании, реставрирующей объект, льготных условий по аренде. Сегодня процедура выглядит следующим образом: компания приобретает право на реконструкцию исторического объекта на аукционе, затем разрабатывает проект реконструкции/реставрации и предоставляет его на одобрение, после чего осуществляет все работы по плану и получает финальное согласование отреставрированного либо реконструированного проекта в Москомнаследии. Для участников девелоперского рынка, всегда оценивающих проект заранее с позиции соотношения планируемых затрат и прибыли, вхождение на вышеперечисленных условиях имеет высокую долю риска.

Интересный акцент ставит Татьяна Тикова: «Недостатком схемы, на мой взгляд, является универсальность подхода ко всем объектам по срокам. Ведь все понимают, что очень большое число ветхих зданий в настоящее время находятся в «сложных» с точки зрения дальнейшего развития местах: во дворах жилых домов, в теснейшем окружении зданий, где отсутствует какая-либо возможность доступа строительной техники, и проч. Поэтому для таких объектов, возможно, и пяти лет будет мало, чтобы сдвинуть с мертвой точки начало реконструкции. Однако, конечно же, это скорее исключение, чем правило».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Эксперт считает, что новая программа интересна прежде всего компаниям «старой» закалки, имеющим хороший административный ресурс, возможно, имеющим свои собственные проектные лаборатории. Кроме того, часть зданий по этой программе в настоящее время уже отключены от городских коммуникаций, и, соответственно, потребуются знание, умение и ресурс заново согласовать в нужных объемах все коммуникации, что гораздо легче делать компании, которая давно на рынке и хорошо знает все процедуры.

Дмитрий Онофрей высказывает опасение, что в случае с арендной программой может повториться история с «Макдональдсом», которому при начале работы на российском рынке была предложена ставка в 1 рубль за метр в год, а затем начали предъявлять обвинения в нерыночности оговоренных условий.

И, пожалуй, самый скептический настрой – у начальника отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлии Никуличевой, которая считает выработанную схему рискованной для инвесторов: «Объекты расположены преимущественно в центре Москвы, в «лакомых» местах, привлекательных для девелоперов. Земля под этими зданиями стоит очень дорого – в столице стоимость участка составляет 30% инвестиций в девелоперский проект, и компании будут бороться за объекты, несмотря на их неудовлетворительное состояние. Однако, согласно предложенной схеме, наибольшую финансовую нагрузку победитель торгов получает в течение и без того тяжелого для него периода – согласования проекта и его реализации. С одной стороны, городские власти, выставляя объект на торги, хотят максимизировать свою прибыль и фактически получить весь возможный доход – ведь в дальнейшем инвестор будет платить копейки. В свою очередь инвесторы сильно задумываются: имеет ли смысл бороться за объект, который в отдаленной перспективе стоит так дешево, если сейчас его цена довольно высока и к тому же придется вкладываться в реконструкцию».

Юридические «закавыки»

У юристов на программу свой взгляд. Они смотрят не столько на ее инвестиционно-девелоперскую привлекательность, сколько на юридическую грамотность и прозрачность ее конструкции. По мнению партнера Бейкер и Макензи – Си-Ай-Эс, Лимитед Максима Кузнеченкова, здесь свои сложности: «Не может считаться безупречной конструкция, при которой до завершения реставрационных работ арендатор считается пользующимся арендованным имуществом по его назначению и обязан уплачивать за такое пользование арендную плату». Остается только догадываться, считает Максим Кузнеченков, каким в этом случае является назначение объекта. На самом деле пользование объектом, находящимся в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

неудовлетворительном состоянии, является весьма условным, так как извлечь какие-либо полезные свойства из такого объекта невозможно. Установление за него платы – это искусственная конструкция. Такое пользование ничем не отличается от нахождения подрядчика на строительной площадке в ходе реконструкции объекта капитального строительства с той лишь разницей, что подрядчика при этом никто не заставляет платить арендную плату за его нахождение на возводимом объекте. То есть налицо компромисс между требованиями оборота и ограничениями регулирования.

Во-вторых, поясняет Максим Кузнеченков, возникают трудности с определением предмета аренды. Сторонам необходимо «сегодня» договориться об аренде объекта, характеристики которого будут известны только после завершения реставрации. Эта проблема – разновидность классической проблемы неопределенности предмета договора аренды, который в момент заключения договора аренды еще не создан. Но в данном случае проблема усложняется, так как внести изменения в такой договор аренды после завершения реставрации и привести в соответствие характеристики объекта аренды с положениями договора аренды не так просто. Положения о конкурсной процедуре и разъяснения ФАС по вопросам изменения предмета договора аренды государственного и муниципального имущества, заключенного на торгах, не предполагают возможности увеличения площади предмета аренды по такому договору аренды. Таким образом, описание объекта в договоре аренды и фактические характеристики объекта будут отличаться. Это может приводить к неопределенности по вопросу о правах и обязанностях сторон.

И, наконец, третья проблема, которую видит Максим Кузнеченков, – это специфические риски, которые возникают в случаях, если реставрация требует перестройки или глубокой реконструкции объекта. Ни в законодательстве, ни в судебной практике до конца не решен вопрос о последствиях существенного изменения предмета аренды в течение срока аренды. Есть мнение, что реконструкция предмета аренды может повлечь за собой прекращение договора аренды, так как первоначальный объект аренды, о владении и пользовании которым договорились стороны, по сути, прекращает свое существование. Хотя есть и противоположное мнение, сторонником которого является г-н Кузнеченков, что неопределенность, а следовательно, и риски для сторон остаются.

Помощник адвоката юридической компании «Юков, Хренов и партнеры» Олеся Салаева также считает, что арендаторы могут столкнуться с ограничениями. Так, например, исторические здания часто не могут удовлетворять таким требованиям, как наличие парковки, профессиональной УК и пр. При этом с точки зрения потребительского и инженерного качества

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

площадей они могут соответствовать самым высоким требованиям, предъявляемым к современным офисным зданиям. Кроме того, в соответствии с ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» №73-ФЗ от 25 июня 2002 г. в договоре аренды объекта культурного наследия обязательно должны быть указаны особенности, составляющие предмет охраны объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия независимо от формы собственности объекта.

Таким образом, напоминает Олеся Салаева, при заключении договора аренды арендатор должен понимать, что объектом культурного наследия можно пользоваться по своему усмотрению, но при соблюдении некоторых условий. Пользование объектом не должно: ухудшать его состояние; наносить вред окружающей историко-культурной и природной среде; нарушать права и законные интересы других лиц и пр. Кроме того, считает юрист, при определении характера использования объекта следует руководствоваться следующими основными требованиями: необходимо обеспечить неизменность облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта; должны проводиться согласование проектирования и проведения работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, проектирование и проведение землеустроительных, земляных и пр. работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объекта культурного наследия. Необходимо провести согласование с Минкультуры – в отношении объектов культурного наследия федерального значения; с территориальными органами Минкультуры – согласование в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия. Кроме того, следует обеспечить режим содержания земель историко-культурного назначения, установленного ЗК РФ, согласно которому земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность. Необходимо обеспечить доступ к объекту культурного наследия, условия которого устанавливаются собственником объекта культурного наследия по согласованию с Минкультуры или его территориальными органами.

Понятно, что все вышесказанное заставляет задаться вопросом – не получим ли мы через пять оговоренных программой лет массового расторжения договоров со стороны компаний-арендаторов, которые так и не смогли выполнить своих обязательств. «Надеемся, что этого не

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

случится, – говорит Елена Малиновская. – Но риск не уложиться в пять лет существует всегда. Реконструкция – очень хлопотное и дорогое дело. Кроме того, возможны задержки в согласованиях со стороны Мосгорнаследия». А Дмитрий Онофрей уверен: «После того, как компания пять лет оплачивала аренду по рыночной цене и не смогла приступить к ремонту, расторгнуть такой договор означало бы зафиксировать убыток. Скорее может появиться вторичный рынок, где можно будет купить юрлицо с таким льготным договором». Кстати, для оптимизации программы эксперт предлагает властям города глубже вникнуть в потребности инвесторов и не ограничивать жестко будущее назначение помещений (при условии, что все технические требования к реставрации будут соблюдены). «В договоре будет четко прописан график реставрации. И в случае его нарушения контракт будет расторгаться. Таким образом, если компания не сможет выполнять свои обязательства, это станет ясно на первых этапах. Так что одновременного массового расторжения договоров через пять лет я бы не прогнозировал. При этом массового появления в этом сегменте недобросовестных инвесторов, которые изначально будут планировать не реставрировать здание, а просто «попользоваться» пять лет по льготной ставке, наскоро «подновив» стены и пол, ожидать не приходится. Если при нарушении графика реставрации договоры действительно будут сразу расторгаться, подобные «инвесторы» вряд ли станут участвовать в аукционах», – подводит итог Денис Колокольников.

◆ CRE.ru◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ВОЗОБНОВИТ СТРОИТЕЛЬСТВО ИННОВАЦИОННОЙ ЗОНЫ ДЛЯ МАЛОГО БИЗНЕСА В ЗЕЛЕНОГРАДЕ

Власти Москвы намерены возобновить реализацию проекта по строительству Специализированной территории малого предпринимательства (СТМП) "Зеленоград", сообщил журналистам в понедельник руководитель департамента науки, промышленной политики и предпринимательства Москвы Алексей Комиссаров.

По его словам, сейчас из четырех очередей проекта построена только первая очередь, реализация оставшихся очередей была приостановлена еще несколько лет назад.

"Сейчас там все заморожено, но мы хотим активировать работу по реализации проекта. В этом году хотим активировать вторую очередь, а закончить ее уже в следующем году", - уточнил Комиссаров.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

По мнению чиновника, построенные офисные и производственные территории должны привлечь бизнес и позволить реализовать свои возможности малым инновационным предприятиям.

Как уточняется на сайте предприятия, открытое акционерное общество "Специализированная территория малого предпринимательства - Зеленоград" (ОАО "СТМП-Зеленоград") создано в соответствии с постановлением правительства Москвы в 2003 году в качестве управляющей компании создаваемой "Специализированной территории малого предпринимательства Зеленоградская-1", предназначенной для размещения объектов малого предпринимательства, специализирующихся в производственной и инновационной сферах, главным образом в перспективных для развития экономики города и округа высокотехнологичных и интеллектуальных отраслях и нуждающихся в новых современных производственных помещениях. Основное направление деятельности СТМП - осуществление за счет собственных и привлеченных средств проектирования, строительства и реконструкции зданий и сооружений, расположенных на территории бывшей станции аэрации Восточной коммунальной зоны Зеленоградского округа Москвы, с целью создания и обеспечения последующего функционирования СТМП в границах земельного участка общей площадью около 12 гектаров.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆◆ [К содержанию](#)

MR GROUP НАЧИНАЕТ В МОСКВЕ МАСШТАБНУЮ СТРОЙКУ

Компания MR Group, построившая в Москве 450 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, получила разрешение ГЗК возвести еще 570 тыс. кв. м. Чиновники одобрили строительство двух multifunctional комплексов и одного бизнес-центра на юге и западе столицы. Договорившись с девелопером разбавить офисы апартаментами, городские власти запустили первый проект на территории «Большого Сити».

Приступить к развитию «Большого Сити» (около 1 тыс. га в границах Хорошевского шоссе, Краснопресненской набережной и Большой Филевской улицы) чиновники планировали вслед за ММДЦ «Москва-Сити». До отставки Юрия Лужкова на территории северо-западных промзон предполагалось возвести 20 млн кв. м недвижимости. Команда нового мэра решила сократить эти объемы. Год назад глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин заявил, что проектируемый «Большой Сити» уменьшен до 8 млн кв. м. Чиновник не исключил дальнейшего сокращения параметров этого проекта (см. РБК daily от 03.06.11).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Пилотный проект в «Большом Сити», параметры которого недавно утверждены градостроительно-земельной комиссией (ГЗК), обещает стать и флагманской стройкой MR Group в столице. На участке 6,5 га в Береговом проезде девелопер сможет возвести 378 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, правда, вместо планировавшегося ранее офисного центра в районе станции метро «Фили» вырастет многофункциональный комплекс. Офисы в нем займут не более 88 тыс. кв. м. Большую часть составят апартаменты (100 тыс. кв. м) и гостиница (53 тыс. кв. м) с паркингом на 4,7 тыс. машино-мест.

Помимо офисов и апартаментов в «Большом Сити» ГЗК одобрила для MR Group строительство многофункционального комплекса «Лотос» на юго-западе столицы. Шесть лет назад компания обещала построить на пересечении Одесской улицы и Нахимовского проспекта МФК общей площадью 150 тыс. кв. м, причем около 90% коммерческих помещений должны были занять офисы класса А (см. РБК daily от 10.10.07). Столичные власти оставили неизменной площадь нового строительства, но скорректировали состав комплекса. Вместо трех офисных башен появятся две общей площадью 59 тыс. кв. м. Третью же займут апартаменты (30 тыс. кв. м). Емкость подземного паркинга составит 1269 машино-мест, а наземного — 16. В настоящее время идет строительство подземной части комплекса, заявили в MR Group.

В компании было принято решение провести реконцепцию ряда проектов, добавив в МФК апартаменты и объекты социальной инфраструктуры, рассказал РБК daily гендиректор MR Group Роман Тимохин. По его словам, это решение принималось городом и застройщиком обоюдно. Г-н Тимохин утверждает, что в течение ближайших двух лет MR Group рассчитывает построить в столице около 500 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

Московские чиновники согласились также изменить цель предоставления земельного участка 0,53 га на Новоданиловской набережной (вл. 6) на «проектирование и строительство». Таким образом, реализация проекта бизнес-центра общей площадью 39,4 тыс. кв. м с подземным паркингом на 445 машино-мест, который MR Group анонсировала еще накануне финансового кризиса 2008 года, перешла в активную стадию. Уже начато строительство нулевого цикла, заметили в MR Group.

На подходе еще три стройки MR Group, которые могут вывести компанию в лидеры девелоперского рынка столицы. На Головинское шоссе, Складочной улице и улице Двинцев планировалось возвести МФК с офисами, магазинами, апартаменты и объектами социнфраструктуры на 680 тыс. кв. м. В настоящее время эти проекты находятся в стадии разработки и согласования, заявили в MR Group.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Инвестиции в новую стройку MR Group можно оценить из расчета 2,5—3 тыс. долл. за 1 кв. м, полагает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. По его мнению, девелопер может рассчитывать на «высокую рентабельность — на уровне 25% годовых». Сегодня в условиях строительного голода любой согласованный проект в пределах МКАД становится успешным, объясняет эксперт.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОДАРОК МОШКОВИЧА

Как стало известно «Ведомостям», государство не намерено выкупать земли для строительства правительственного центра. С инвесторами обсуждается только один вариант — дарение.

Земли под строительство правительственного центра на территории новой Москвы планируется передать бесплатно, рассказали «Ведомостям» несколько федеральных и московских чиновников. В первую очередь рассматриваются земли около Коммунарки, которые принадлежат структурам члена Совета Федерации Вадима Мошковича. Он крупнейший землевладелец в новой Москве: около 13 000 га. Представитель Мошковича не комментировал эту информацию.

Правительство России может получить земли по договору дарения, подтверждает законность идеи адвокат юридической фирмы «Юков, Хренов и партнеры» Дмитрий Лобачев.

Сейчас обсуждается несколько участков, говорит один из собеседников «Ведомостей»: два поля (у поселка Газопровод между поселками Сосенки и Макарово), а также участок между Ивановским прудом, поселком Коммунарка, Южным Бутовым и Бутовским лесопарком. Скорее всего выберут участок, прилегающий к Калужскому шоссе, — сразу за поселком Газопровод, уверен сотрудник федерального правительства. В презентации НИИПИ генплана (есть у «Ведомостей») говорится, что площадь земельного участка под новый федеральный центр — 300 га и на них можно разместить объекты площадью 3 млн кв. м.

1 га земли на этой территории гендиректор «Гео девелопмента» Максим Лещев оценивает минимум в \$1,5 млн, т. е. за весь участок Мошкович мог бы выручить \$450 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Вариант с бесплатной передачей земли обсуждался и с компанией Coalco Василия Анисимова, сказал представитель компании. Coalco предлагает перевести федеральную власть на один из двух участков в районе Домодедова, где у Анисимова 20 000 га: 714 га около Константинова (12 км от МКАД, участок нужно выкупить у Казахстана) и 820 га около Данилова (35-40 км от МКАД).

Размещение правительственных объектов в разы повысит цену прилегающей земли, объясняет сотрудник правительства России: там появится инфраструктура. Если у землевладельца несколько тысяч гектаров и он отдает меньше 10%, эта жертва с лихвой окупится за счет роста, связанного в том числе и со строительством инфраструктуры, согласен председатель совета директоров МИЦ Андрей Рябинский.

По оценкам Института экономики транспорта и транспортной политики Высшей школы экономики, чтобы развить на присоединенных территориях такую же транспортную инфраструктуру, как в Москве, нужно \$15 млрд, а чтобы ситуация улучшилась — вдвое больше.

Мошкович уже неплохо заработал на расширении Москвы: его проект «А101» предполагает строительство 20 млн кв. м жилья, а за год, по словам Рябинского, цены на жилье в новой Москве выросли на 20-25%, в области — всего на 5%.

Всего, по словам сотрудника правительства России, в Москве около 210 000 чиновников. По данным НИИПИ генплана, они занимают около 2,884 млн кв. м (см. врез). Затраты на строительство для них новых зданий составят примерно 300 млрд руб., говорится в презентации НИИПИ генплана. Как следует из протокола совещания у первого вице-преьера Игоря Шувалова, помещения власти должны обойтись не дороже 100 000 руб. за 1 кв. м, включая отделку и мебель.

Сейчас будут привлекаться международные консультанты, которые должны детально изучить, сколько и каких помещений нужно каждому ведомству, появится техническое задание на проектирование. Сразу по завершении начнутся проектные работы, а весной — стройка, говорит федеральный чиновник. О необходимости завершить стройку к 2015 г. говорил зампред правительства России Аркадий Дворкович. Московские власти уже объявили реконструкцию Калужского шоссе: будет 10-полосное движение от Коммунарки до Ленинского проспекта.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Retail

АГАЛАРОВ ВОЗВЕДЕТ ТРК РЯДОМ С КАМПУСОМ ДВФУ

Компания «Крокус Интернэшнл» бизнесмена Араса Агаларова возведет торгово-развлекательный комплекс на острове Русский рядом с кампусом строящегося Дальневосточного федерального университета (ДФУ).

Об этом рассказал на расширенном заседании ученого совета ДВФУ первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов.

В новом комплексе расположатся кафе, магазины и кинотеатры. Комплекс построят не ранее лета 2013 года.

Шувалов отметил, что с одной стороны необходимо обеспечить досуг студентов, с другой стороны не должны нарушаться правила поведения внутри. Поэтому уже в ближайшее время министерство регионального развития предоставит застройщику участок для постройки торгово-развлекательного комплекса вне пределов кампуса.

Бала выбрана компания Араса Агаларова, так как у нее есть большой опыт в этом направлении и она строила лучшие ТРЦ в Москве.

Дальневосточный федеральный университет включит 22 здания (650 тыс. кв. м) - учебные корпуса, общежития-гостиницы на 5,5 тыс. номеров, конференц-центр. «Крокус Интернэшнл» является генподрядчиком строительства университета. Планируется, что в 2012 году в университете будут обучаться порядка 8,5 тыс. студентов, а в перспективе в нем смогут обучаться до 50 тыс. человек.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ВВЦ ЗАЙМЕТСЯ ЗАМЕСТИТЕЛЬ СОБЯНИНА

Проект реконструкции Всероссийского выставочного центра (ВВЦ) стоимостью 2 млрд долл., похоже, повторяет судьбу другой «стройки века» — Сочи-2014. Как некогда в «Олимп-строе», на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

знаковой площадке Москвы за минувший год сменились четыре руководителя. На прошлой неделе пост председателя совета директоров ГАО «ВВЦ» покинул Георгий Боос, его кресло вот-вот займет заместитель мэра столицы Наталья Сергунина.

Кадровая чехарда на ВВЦ началась после того, как федеральные власти (правительство РФ контролирует 69,79% уставного капитала компании, а 30,21% принадлежит Москве) нашли инвестора для реконструкции комплекса. В начале прошлого года владельцы торгово-развлекательного комплекса «Европейский» Год Нисанов и Зарах Илиев согласились заняться развитием территории бывшей ВДНХ (см. РБК daily от 07.02.11). Куратором новой «стройки века» стоимостью 2 млрд долл. от Белого дома стал первый вице-премьер Игорь Шувалов.

Чтобы подготовить выставочный центр к реконструкции и решить проблемы, связанные с собственностью на имущество и землю, в мае 2011 года Игорь Шувалов возглавил совет директоров ВВЦ. Но пробыл на этом посту неполные полгода, так как Дмитрий Медведев приказал федеральным чиновникам уйти из госкомпаний.

С 30 сентября 2011 года обязанности председателя совета директоров ВВЦ исполнял глава департамента имущественных отношений Минэкономразвития Алексей Уваров. Тогда же гендиректором ГАО стал Алексей Микушко — руководитель отреставрированной гостиницы «Украина» (также принадлежит г-дам Нисанову и Илиеву). Среди потенциальных преемников Игоря Шувалова рассматривались глава Сбербанка Герман Греф, бывший губернатор Калининградской области Георгий Боос и владелец компании «Краснов Дизайн» Борис Краснов (см. РБК daily от 21.11.11). Именно знаменитый сценограф должен был возглавить совет директоров ВВЦ. Но криминальный скандал и проблемы со здоровьем не позволили г-ну Краснову занять этот пост (после предъявления обвинения в вымогательстве он был госпитализирован с подозрением на инсульт).

В итоге в декабре прошлого года председателем совета директоров ГАО «ВВЦ» был назначен Георгий Боос. Но удержаться на этом посту он не смог. В минувший четверг на совещании у Игоря Шувалова было принято решение отстранить г-на Бооса от руководства выставочным центром и назначить новый совет директоров, сообщил РБК daily источник в правительстве Москвы. «Директивы об избрании кандидатов в члены совета директоров ВВЦ подписаны», — заявили РБК daily в секретариате Игоря Шувалова.

Кресло Георгия Бооса должна занять заместитель мэра столицы по вопросам имущественно-земельных отношений Наталья Сергунина. Соответствующие договоренности были достигнуты

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

между Игорем Шуваловым и Сергеем Собяниным, отмечает источник РБК daily в правительстве Москвы. Информация о кадровых изменениях в руководстве ГАО ВВЦ была официально озвучена в пятницу на собрании акционеров компании.

В настоящее время обязанности председателя совета директоров ГАО никто не исполняет, сообщил РБК daily чиновник департамента имущества города Москвы (ДИГМ), присутствовавший на собрании. По его словам, кандидатура нового председателя будет предложена мажоритарным акционером и утверждена на ближайшем заседании совета директоров. Его дата пока не определена. Однако источник в правительстве Москвы утверждает, что Минэкономразвития уже одобрило состав нового совета директоров ВВЦ и кандидатуру Натальи Сергуниной на пост председателя.

Формально Георгий Боос остается членом совета директоров выставочного центра и рекомендован для избрания в его новый состав. На ближайшем заседании совета г-н Боос покинет компанию, утверждают источники РБК daily. Бывший губернатор Калининградской области не смог найти общий язык с инвестором реконструкции ВВЦ: чиновник и девелопер по-разному подходили к принципиальным вопросам развития проекта.

За полгода Георгий Боос не сделал ничего существенного для реконструкции исторического комплекса, износ коммуникаций которого достиг 100%, а зданий — 75%, но утяжелил структуру управления ГАО «ВВЦ», что тормозило принятие оперативных решений для реконструкции выставочного центра, отмечает источник в мэрии. Другой собеседник РБК daily говорит, что Бооса не устраивала концепция редевелопмента ВВЦ, предложенная Годом Нисановым (с декабря входит в совет директоров выставочного центра) и Зарахом Илиевым. «Он не видел в ней духа ВДНХ и отказался поддерживать, за что и был отставлен», — говорит источник. По его словам, теперь с назначением Натальи Сергуниной ответственность за развитие ВВЦ будет нести правительство Москвы.

Власти оставили г-д Нисанова и Илиева на ВВЦ, надеясь повторить здесь их успешный опыт реставрации памятника архитектуры, утверждает источник в мэрии. По его словам, «Украина», сохранив исторический советский колорит, превратилась в эффективный многофункциональный комплекс. Это, по сути, должно произойти с бывшей ВДНХ. «Мы умеем, привыкли и готовы работать, наш опыт воссоздания памятников признан международным сообществом», — заявила РБК daily Надежда Спиридонова, представитель Года Нисанова и Зараха Илиева.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

ВЛАСТИ МОСКВЫ ИЩУТ АРЕНДАТОРОВ ДЛЯ СЕТЕВЫХ МАГАЗИНОВ

Столичные власти организуют конкурс на право заключения договоров аренды под размещение сетевых магазинов, на торги выставлены десять помещений, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Специализированного государственного унитарного предприятия (СГУП) по продаже городского имущества.

"В Москве продолжают специализированные аукционы для ритейла. Очередные торги пройдут на площадке СГУП по продаже имущества города Москвы 18 и 25 июля", - сказал сотрудник пресс-службы.

По его словам, на торги выставляется 5 лотов, по два помещения в каждом.

"По результатам торгов будут заключены договоры долгосрочной аренды сроком на 10 лет на помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности", - добавили в пресс-службе.

Там сообщили, что презентация объектов пройдет 4 июля на площадке СГУПа.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Industrial

ГРУППА КОМПАНИЙ «МИЦ» ПРОДАЛА 12,5 ГА В ОРУДЬЕВО

Группа компаний «МИЦ» закрыла сделку по продаже земельного участка 12,5 Га на территории индустриально-логистического парка «Орудьево», принадлежащего группе компаний.

Участок площадью 12,5 Га приобрела компания «БЛК Агро», входящая в группу «БалтЛоджистик.Ком». На земельном участке предполагается строительство кролиководческой фермы, по оценке независимых экспертов средний объем инвестиций в данный проект составит около 7 млн. евро.

Ранее, в феврале 2012 года, в рамках индустриально-логистического парка «Орудьево» была продана земля промышленного назначения общей площадью 26 Га. Земельный актив приобрела компания «Бати Лосино» (входит в крупную французскую группу FMLOGISTIC) под строительство логистического парка.

В состав индустриально-логистического парка «Орудьево» входят земельные участки промышленного назначения общей площадью более 390 Га и земли сельскохозяйственного назначения площадью 758 Га.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Regions

AURA ВВОДИТ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

Спустя четыре года после постройки торговый комплекс "Эталона" начнет работу.

Торговый комплекс Aura группы компаний "Эталон" ("ЛенСпецСМУ"), простаивавший с момента постройки в 2008 году, частично начнет работать в конце июля. Официальное открытие назначено на сентябрь — октябрь 2012 года, но первый этаж комплекса, где будут размещены "СуперСива", дилер техники для активного отдыха BRP, кафе Carl's Junior, планируется запустить в июле. Мнения специалистов рынка торговой недвижимости разделились: некоторые считают, что ТК удачно расположен и будет пользоваться популярностью, другие пеняют на пробки и отсутствие близости метро, полагая, что новая концепция не слишком удачна.

Об открытии комплекса рассказали в компании "Эталон".

Торговый комплекс Aura, построенный на Лахтинском проспекте, изначально был задуман как центр дизайнерских услуг и товаров. Однако в 2011 году ГК "Эталон" объявила о смене концепции ТК, который теперь позиционируется как бутик-центр.

Общая площадь здания составляет 14,5 тыс. кв. м, арендопригодная — 9,5 тыс. кв. м. На сегодняшний день у комплекса уже есть около 30 арендаторов. Как ранее писал "Ъ", участники рынка подсчитали, что за годы простоя "Эталон" мог недополучить около 430 млн рублей арендных платежей. В самой компании объясняют затянувшийся ввод объекта пришедшим в 2008 году кризисом, который повлек за собой отток предпринимателей, занимающихся дизайнерскими работами.

Аналитики также солидарны в своей оценке причин столь долгого простоя.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, считает, что ТЦ долгое время не мог найти арендаторов. "Проблема Aura изначально была в том, что комплекс вышел в кризис, к тому же был ориентирован на очень дорогие торговые бренды в специфическом сегменте дизайна помещений. В то время это направление было не востребовано, поэтому арендаторы отказывались от площадей. К тому же концепция комплекса

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

напоминала расположенный поблизости "Гарден Сити". В итоге собственники изменили концепцию в сторону бутиковой зоны", — говорит госпожа Лапина.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, говорит, что в кризис трудности испытывали даже успешные до кризиса и полностью заполненные ТК. "На реконцепцию центра и формирование нового пула арендаторов ушло время. Долгое время заполнения ТК также связано с весьма неоднозначным местоположением центра. В силу отсутствия метро комплексы, расположенные на транспортной магистрали, в основном ориентированы не на пешеходные, а на транспортные потоки. С одной стороны, Ауга находится на крупном транспортном коридоре с интенсивными транспортными потоками — Приморском шоссе. Однако оно весьма загружено, и зачастую машины сталкиваются с сильными затруднениями на дорогах. Кроме того, конкуренция в торговой зоне улицы Савушкина и Приморского шоссе достаточно сильна: совсем недалеко находятся крупные ТК, такие как "Меркурий", "Атлантик-сити", "Питерлэнд", "Подсолнух" и так далее", — говорит он.

Кроме того, господин Пашков отмечает, что нынешняя концепция "бутик — торговый комплекс" в данной локации не слишком удачна. "К имиджу торговых зон товаров класса люкс тяготеют прежде всего центральные магистрали города, такие как Невский проспект, Большой проспект Петроградской стороны, Большая Конюшенная улица. На наш взгляд, конкуренцию с ними ТК "Ауга" будет сложно выдерживать. Мы считаем, что удачной для такого места могла бы стать концепция outlet mall — таких на данный момент нет ни одного в городе, а все заявленные проекты находятся на самой начальной стадии развития", — говорит господин Пашков.

Николай Казанский, генеральный директор "Colliers International Санкт-Петербург", считает, что у проекта не самое удачное местоположение, конкурентное. "Концепция, изначально рассчитанная на элитные бутики, менялась несколько раз, в итоге сейчас стройной работающей идеи, которая бы объединяла весь комплекс, не наблюдается. Не самые удачные планировки — большой атриум, маленькие помещения под магазины. По нашим оценкам, возможно, стоило бы увеличить арендные площади под магазины и заполнить центр крупными якорными арендаторами", — высказался он.

С тем, что локация комплекса не слишком удачна, не согласны другие аналитики. По словам Ольги Земцовой, руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, местоположение объекта вполне хорошее, он стоит в месте с высоким автомобильным трафиком, на Курортном направлении, где сконцентрировано население с высокой платежеспособностью. "В последнее время в этом районе начали концентрироваться

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

продуктовые ретейлеры премиального сегмента: уже функционирует супермаркет "Лэнд", планируется открытие магазинов "Азбука вкуса", "Зеленый перекресток". Несмотря на такое конкурентное преимущество, именно продуктовый супермаркет в этой локации имеет наилучшие шансы. Что касается остальных торговых операторов, то следует отметить, что рынок премиальных торговых центров в Петербурге находится в сложном положении. Это связано с низким уровнем спроса: потребители товаров сегмента премиум совершают основной массив покупок за границей, где ассортимент гораздо шире, а цены — ниже. При этом в городе отсутствует сформировавшийся пул арендаторов сегмента luxury — полностью заполнить ими новый объект достаточно сложно. Видимо, этим можно объяснить затянувшийся процесс ввода ТК Aura в эксплуатацию", — считает госпожа Земцова.

Госпожа Лапина также отмечает, что территория активно развивается, недалеко будет расположен бизнес-центр "Газпрома" в Лахте.

По оценке ASTERA, арендные ставки в Aura могут начинаться от 1,5 тыс. рублей за кв. м в месяц.

По оценке АРИН, на заполненном на 100% первом этаже комплекса ставки начинаются от 2,5 тыс. рублей за кв. м в месяц. "Ставки на втором этаже ниже — 1,8-2 тысячи рублей за квадратный метр в месяц. Здесь еще примерно 80 процентов вакантных площадей. Ставки на помещения на третьем этаже начинаются от 1 тыс. рублей за квадратный метр. Здесь еще практически нет арендаторов", — рассказывает госпожа Лапина.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВИД ЗА ПОЛТОРА МИЛЛИАРДА

Российский аукционный дом ищет покупателей на здание в центре Петербурга почти за 1,5 млрд руб., возможный продавец — структура лесопромышленника Захара Смушкина. Эксперты считают, что цена завышена вдвое, а то и втрое, и рекомендуют аукцион на понижение.

Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже здание по соседству с Исаакиевской площадью на ул. Якубовича, 2, литера Б, из его окон открывается вид на Исаакиевский собор, Мариинский дворец, Конногвардейский манеж, здание Сената и Синода, говорится в сообщении

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

РАД. Продавец хочет выручить за здание площадью 3000 кв. м не менее 1,48 млрд руб. Дата торгов не назначена.

Представители РАД не раскрывают продавца. Это актив совладельца лесопромышленной группы «Илим» Захара Смушкина, сообщил источник в одной из принадлежащих ему компаний. Эту информацию подтверждает топ-менеджер петербургской компании, управляющей офисной недвижимостью.

Смушкин сейчас сосредоточил свой девелоперский бизнес за пределами центра Петербурга, в то же время требует крупных инвестиций проект его компании «Старт девелопмент» по строительству города-спутника Южный, объясняет источник решение продать дом на Якубовича (см. врез). Представитель «Старт девелопмента» сообщила, что ее компания не имеет отношения к этому зданию.

Здание не является памятником, это расселенный жилой дом, который, если не менять его внутренние планировки, может быть использован как элитное жилье либо реконструирован под отель или бизнес-центр, говорит начальник отдела по работе с имуществом частных собственников РАД Дмитрий Альтбрегин. Высокую цену он объясняет уникальным расположением объекта. Это эксклюзивное предложение на рынке Петербурга, считает Альтбрегин.

По данным РАД, здание снабжено всеми необходимыми инженерными коммуникациями, там были проведены ремонтные работы с частичной заменой кровли и облицовкой фасада. У здания превосходное местоположение, оно подойдет для представительского офиса крупного банка или нефтяной компании, дома приемов, считает президент NAI ВесегАлександр Шарапов. По его словам, чтобы приспособить объект под представительский офис, инвестору придется вложить еще по \$5000 на 1 кв. м. Но это эксклюзивная недвижимость, «которая приобретается не для извлечения прибыли, а как статусный объект», отмечает Шарапов.

Цена завышена в два раза, шанс продать дом есть только на голландском аукционе, считает директор по развитию Jones Lang LaSalle в Петербурге Сергей Федоров. При такой стоимости приобрести здание может либо банк, либо федеральная компания под представительский офис для собственного пользования. [Цена продажи завышена втрое, вряд ли собственнику удастся продать объект по такой цене, соглашается гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский.](#) Наиболее эффективное решение для этого дома — реконструировать его под элитное жилье, считает он. Жилье высокого класса в этом месте может стоить \$10 000-15

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

000 за 1 кв. м, но собственнику придется инвестировать в ремонт и оборудование в среднем \$3000 на 1 кв. м, добавляет Шарапов. Подобные объекты могут не найти покупателя сразу и экспонироваться долго, пока не появится клиент, для которого названная сумма не будет высокой, говорит он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЭКСПЕРТ: ОКОЛОГОСУДАРСТВЕННЫМ БАНКАМ ВСЕГДА ЛЕГЧЕ ЗАНИМАТЬСЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫМИ ПРОЕКТАМИ



Генеральный директор петербургского отделения международной консалтинговой компании Colliers International Николай Казанский.

"В этом есть какая-то политическая воля, чтобы ВТБ и Газпромбанк участвовали в развитии Санкт-Петербурга. Кроме того, эти компании уже ассоциируются с городом". Такое мнение высказал сегодня, 2 июля, корреспонденту ИА REGNUM генеральный директор петербургского отделения международной консалтинговой компании Colliers International Николай Казанский по поводу того, что пока только ВТБ и Газпромбанк объявили о своем участии в конкурсе на строительство и эксплуатацию участка платной скоростной автодороги Москва - Санкт-Петербург на въезде в Санкт-Петербург.

"С одной стороны, хорошо бы иметь какую-то диверсификацию, с другой стороны - если эти компании (ВТБ и Газпромбанк - прим. ИА REGNUM) готовы участвовать, то почему бы и нет," - полагает Николай Казанский.

По словам Казанского, в международном опыте есть успешные примеры подобной монополизации: "В Австралии, к примеру, самый крупный застройщик - частный девелопер Гарри Тригунов. Поэтому в каких-то странах это, в основном, частные девелоперы, где-то окологосударственные, как ВТБ и Газпромбанк".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Кроме того, у ВТБ и Газпромбанка, по мнению эксперта, "есть больше возможностей переварить такие крупные проекты именно из-за их масштаба компаний", учитывая, что окупаемость таких проектов колеблется около 20 лет. "Надо понимать, что инфраструктурные проекты - это не самые доходные инвестиции, но при этом очень ресурсоемкие. Этим можно объяснить, что за реализацию инфраструктурных проектов берутся околосударственные банки и компании. Привлечь частного инвестора на такой масштабный проект не так-то просто", - отметил Казанский.

Конкурсный участок автомагистрали Москва-Санкт-Петербург пройдет по территории Московского и Пушкинского районов Санкт-Петербурга и по территории Ленинградской области вблизи пригородов Павловск, Пушкин и Аннолово, затрагивая Тосненский район. Николай Казанский считает, что с победителями конкурса будет заключен либо двух-трехсторонний договор о государственно-частном партнерстве, либо заключены отдельные договоры с Санкт-Петербургом и Ленобластью. "Так как это федеральная трасса, я думаю, в этом случае можно будет утвердить какие-то подзаконные акты, которые могли бы упростить этот процесс", - считает эксперт.

Также, по мнению Николая Казанского, скандалы, связанные со многими проектами ВТБ (в частности, с административно-деловым центром "Невская Ратуша", многофункциональным центром "Набережная Европы", задержка строительства аэроэкспресса до "Пулково") явились результатом смены власти, когда были закрыты или пересмотрены не только проекты ВТБ. "Я думаю, что это проблема не конкретно ВТБ. И это вряд ли скажется при выборе победителя конкурса," - подчеркнул эксперт.

Как ранее сообщало ИА REGNUM, во время Петербургского международного форума министр транспорта РФ Максим Соколов и глава "Автодора" Сергей Кельбах объявили очередной конкурс по выбору концессионера для строительства и эксплуатации участка платной скоростной автодороги Москва - Санкт-Петербург, который проходит как по Санкт-Петербургу (Московский и Пушкинский районы города), так и по Ленобласти (пересекая Тосненский район). Контракт с концессионером будет заключен в 2013 году на 30 лет. Общая стоимость проекта составляет 37,8 млрд рублей, из которых 28,39 млрд рублей - доля федерального бюджета. Выбор концессионера будет обусловлен, в первую очередь, максимальным снижением доли бюджетного финансирования проекта, которая не должна превышать 75%. Минимальная ежегодная выручка проекта должна составить около 1 млрд. рублей в год без учета НДС в ценах на 1 января 2012 года. Планируется, что строительство участка идти в 2014-2016 годах. Также власти рассчитывают, что к 2019 году по участку будут проезжать 26 тыс. автомобилей в сутки, а

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

к 2042 году - до 57 тыс. автомобилей. Полностью платная дорог Санкт-Петербург - Москва должна быть построена до 2018 года.

Напомним, что новая скоростная платная трасса "Москва-Санкт-Петербург" длиной 650 км с проектной скоростью движения в 150 км в час позволит разгрузить движение на федеральной автомобильной дороге М10 "Россия". Планируется, что полностью дорога будет введена в эксплуатацию в 2018 году - к Чемпионату мира по футболу, страной-организатором которого стала Россия. Ориентировочная стоимость проекта составляет 1,2 трлн рублей. В сентябре 2011 года началось строительство головного участка - от 15-го до 58-го километра - со стороны Москвы.

Проект реализуется в рамках государственно-частного партнерства, концессионером выступает ООО "Северо-Западной концессионной компанией", созданным под проект группой "Н-Транс" и французской компанией Vinci Group. Стоимость строительства участка оценивается в 60 млрд рублей, из которых 22,850 млрд рублей направлены из Инвестиционного фонда Российской Федерации, более 8 млрд. рублей - собственные средства акционеров, привлеченные ими заемные средства по кредитной линии Сбербанка и Внешэкономбанка в размере до 29,2 млрд рублей и долгосрочные проектные облигации (в размере 10 миллиардов рублей). Участок дороги 15-58 км проходит по Химкинскому лесу, что вызвало многочисленные протесты местных жителей и экологов.

◆ [REGNUM](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КУЛЬТУРА ПРИВЛЕЧЕТ ДЛИННЫЕ ДЕНЬГИ

В Северной столице обсуждают перспективы проекта «Новая Голландия». По мнению экспертов, развитие социальной и культурной активности на острове может привлечь коммерческих инвесторов. В частности - для открытия торговых площадей и гостиниц. Инвестиционный объект однако сильно обременен. В первую очередь - архитектурно: исторические здания изначально были построены как склады, в том числе, под хранение древесины. И кардинально перестраивать их невозможно. Эти условия создают трудности с логистикой проекта.

[Николай Казанский, гендиректор Colliers International в Санкт-Петербурге:](#)

«Это не идеальное место ни для торгового центра, ни для, скажем так, коммерческого комплекса простого формата. Это должно быть что-то особенное».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

Когда речь идет о таких проектах, ликвидность просчитать достаточно тяжело, и особенно тяжело ее гарантировать. Сверхприбылей от его реализации авторам ждать точно не следует. Во всяком случае, в краткосрочной перспективе.

Николай Казанский, гендиректор Colliers International в Санкт-Петербурге:

«Но одновременно я могу сказать, что если сделать его хорошо и красиво, то долгосрочно можно выиграть намного больше. Хотя он ресурсоемкий».

По оценкам экспертов, выход на показатели рентабельности у Новой Голландии займет не менее 3-5 лет.

◆ [телеканал "100 ТВ"](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦЕНА В ПОДВЕШЕННОМ СОСТОЯНИИ

На петербургском рынке строительства сложилась ситуация неопределенности. Смольный еще не пришел к окончательному решению в вопросе финансирования инженерной подготовки земель, и участники рынка не понимают, как оценивать стоимость участков.

Если город переложит эту функцию на девелоперов, небольшие компании такие расходы не потянут. Как следствие, в Петербурге исчезнет точечная застройка, опасаются эксперты.

Весной на заседании правительства Петербурга чиновники вынуждены были признать, что у города нет денег на инженерную подготовку земель в рамках уже подписанных соглашений. Глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислав Петров заявил, что на исполнение обязательств в рамках договоров с инвесторами городу необходимо затратить 5,2 млрд рублей до 2016 года и в текущем году – 784 млн рублей. Среди инвестиционных проектов, в которых предполагалось городское участие в части инженерии, – новый терминал аэропорта Пулково, промзона в «Рыбацком», переезд Адмиралтейских верфей. Вице-губернатор Сергей Вязалов, курирующий финансовый блок, заявил, что городской бюджет не может себе позволить подобные расходы. С этим согласился вице-губернатор Сергей Козырев и предложил пересмотреть соглашения с инвесторами и, возможно, некоторые отложить на более поздний срок.

Эксперты отмечают, что до тех пор, пока в Смольном не озвучат конкретное решение, на строительном рынке будет сохраняться неопределенность. В первую очередь она связана с оценкой стоимости земельных участков. До тех пор пока неясно, возьмет ли на себя город

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 03 июля, № 24 (141)

обязанность по инженерной подготовке территорий, довольно сложно оценивать стоимость выставленных на продажу участков.

Управляющий партнер NAI Vesar Projects Владимир Андреев отмечает, что «отсутствие инженерной подготовки влечет за собой непрогнозируемые риски». Инвесторы, по его словам, могут столкнуться с тем, что сумма вложений на подготовку земельного участка значительно возрастет от 100 до 500 USD за 1 кв. м.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов полагает, что продавать землю без инженерной подготовки невыгодно в первую очередь самому городу. В таком случае цена на участки будет гораздо ниже. Кроме того, господин Некрестьянов отмечает, что большинство инвесторов не могут самостоятельно подводить все коммуникации, поскольку это может быть в разы дороже, чем строительство всего объекта недвижимости. Если все участки будут продаваться без инженерной подготовки, это может практически заморозить точечную застройку, заниматься которой небольшие компании будут не в состоянии, говорит эксперт. На сегодняшний день самостоятельную инженерную подготовку участков могут осуществлять только компании, реализующие проекты комплексного освоения территории. Впрочем, даже крупные компании говорят о том, что это не всегда экономически оправдано. Игроки рынка отмечают, что порядка 25% стоимости 1 кв. м составляют затраты на согласования при инженерной подготовке.

Директор по инвестициям и консалтингу Colliers International в Петербурге Владимир Сергунин говорит, что это вполне обычная ситуация, когда девелопер за свой счет проводит инженерные коммуникации. «Примеры, когда в этом принимало участие государство, единицы. Это в основном крупные компании, такие как «Главстрой», которому была оказана помощь в подведении коммуникаций к комплексу «Северная долина». Это позволило девелоперу снизить себестоимость строительства, а следовательно, и квадратного метра жилья», – отмечает эксперт. В среднем, по оценкам господина Сергунина, разница стоимости земельных участков под жилье с коммуникациями и без может составлять 15-25%.

Генеральный директор девелоперской компании «Созвездие» Мария Матвеева также отмечает, что практика, когда застройщик самостоятельно занимается инженерной подготовкой участка будущего объекта, распространена. Это, в свою очередь, отражается на стоимости конечного продукта. Идеальным вариантом, по словам Марии Матвеевой, является государственная поддержка

◆ [@СНинфо](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)