

## Offices / General

### Солнце инноваций

Управляющую компанию по возведению инновационного центра возле Сколково возглавит Виктор Вексельберг. Он много вкладывает в инновационные проекты и имеет хорошие связи за рубежом, объясняют чиновники.

### Банки грязи не боятся

В «Рублево-Архангельское» уже закопали 6 млрд рублей.

## Retail

### Планируемую торговую составляющую под Пушкинской площадью сократят на 10 тыс. кв. метров

Создание тоннеля под Пушкинской площадью и всей транспортной развязки в целом позволит существенно облегчить дорожную ситуацию в центре столицы, считают в Институте Генплана Москвы.

## Hotel

### Ярославский "Стройинвест" в сентябре введет гостиницу SK-Royal стоимостью 1,3 млрд рублей

ООО "Стройинвест" в сентябре 2010 года введет в эксплуатацию в Ярославле гостиницу SK-Royal стоимостью 1,3 млрд рублей.

## Regions

### Коммерческий проект ЛЭК

Группа ЛЭК займется строительством не только жилых, но и коммерческих площадей.

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](#)

## Offices / General

### **СОЛНЦЕ ИННОВАЦИЙ**

*Управляющую компанию по возведению инновационного центра возле Сколково возглавит Виктор Вексельберг. Он много вкладывает в инновационные проекты и имеет хорошие связи за рубежом, объясняют чиновники*

Вчера в Ханты-Ман-сийске, где заседала президентская комиссия по модернизации, президент Дмитрий Медведев объявил, что российскую часть координационной структуры по созданию инновационного центра в Сколково возглавит владелец холдинга «Ренова» Виктор Вексельберг. Российский бизнес заинтересован в проекте не меньше, чем государственные структуры, объяснил президент, поэтому бизнесмен и должен его координировать. Впоследствии, обещал Медведев, в проекте появятся иностранные партнеры и ученые.

Член рабочей группы Владислава Суркова, курирующей проект, говорит, что на ее заседании кандидатура координатора не обсуждалась — решение принимал лично Медведев. Принято оно было, как говорит человек, близкий к руководству администрации президента, на прошлой неделе и, когда в воскресенье в телепрограмме «Вести недели» Сурков объяснял, по каким критериям выбирается, как он выразился, генеральный менеджер («Это должна быть личность, сомасштабная проекту, обладающая огромным опытом развития больших производств»), он уже знал о назначении Вексельберга.

У Вексельберга масса инновационных проектов, он один из немногих, кто реально инвестирует в инновации, продолжает член группы Суркова, но были и другие кандидаты. По словам человека из окружения другого чиновника, входящего в группу Суркова, рассматривались член комиссии по модернизации Михаил Прохоров и Владимир Лисин. Выбор Вексельберга стал неожиданностью, говорит собеседник «Ведомостей»: в администрации президента к нему неоднозначное отношение.

При выборе между Прохоровым и Вексельбергом учитывалось, что оба делают перспективные инновационные разработки, связанные с энергосбережением — любимой темой Медведева, рассказывает человек из окружения чиновника, входящего в группу Суркова: у Вексельберга — солнечные батареи, у Прохорова — светодиоды.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 марта, № 39

Сам Вексельберг говорит, что узнал о своем назначении в понедельник вечером. Возможно, дело в том, что группа «Ренова» давно инвестирует в nanoиндустрию и уделяет большое внимание ей и вообще высокотехнологичным проектам в широком смысле слова, предполагает он: «Мы искренне в это верим и обладаем соответствующей базой, знаниями».

Какой проект самой «Реновы» попадет в российскую Кремниевую долину, говорить пока преждевременно, осторожничает Вексельберг, но «Ренова» передала на рассмотрение несколько идей, в том числе совместный с «Роснано» и институтом им. Иоффе научно-технический центр по солнечной энергетике, а также создание современной технологии нанесения покрытий.

Летом 2009 г. «Ренова» создала совместное предприятие по производству модулей для солнечных батарей с госкорпорацией «Роснано», стоимость проекта — 20,1 млрд руб. Производство должно быть налажено на базе принадлежащего «Ренове» новочебоксарского завода «Химпром», а технологию «тонких пленок» для этих батарей предоставит ее швейцарская «дочка» Oerlikon.

«Ренова» вкладывает и в телекоммуникационные проекты: ей принадлежит группа операторов связи «Акадо» (51%), а фонд Earlier Stage Alternative Fund («Ренова» — один из его пайщиков) приобрел в 2008 г. контрольный пакет компании «Промт», крупного разработчика программ автоматического перевода.

Хорошие зарубежные связи Вексельберга также сыграли роль, говорит член группы Суркова. Правда, в Швейцарии у «Реновы» проблемы: в январе 2010 г. ее оштрафовали на 40 млн швейцарских франков за нарушение правил ведения биржевых операций — компания, приобретая акции Oerlikon, своевременно не уведомила регулятора. В сентябре прошлого года Медведев, посещая с визитом Швейцарию, счел нужным вступить за Вексельберга. Об этом заявлял тогда помощник президента Сергей Приходько, посетовав, что в Швейцарии завышают требования к российским бизнесменам.

Как будет называться управляющая созданием иннограда компания, чиновники не говорят. По форме скорее всего это будет некоммерческое партнерство, считает Вексельберг. Предполагается, что он станет его сопредседателем. Как заявлял Сурков, поначалу соучредителями иннограда будут отечественные институты развития, научные учреждения, образовательные учреждения, затем должны присоединиться и иностранные партнеры.

Вексельберг хочет заняться подбором кандидатуры сопредседателя из числа иностранных специалистов: это должен быть человек, который разделяет идеи создания долины, единомышленник, желательно с опытом работы в инновационных областях, желательно успешный бизнесмен. Страна происхождения

роли не играет, а решение будет коллегиальным, с участием и правительства, и администрации президента. В руководстве точно будут опытные управленцы из других стран, обещает помощник президента Аркадий Дворкович, возможно, на одной из ключевых позиций окажется американец.

Медведев вчера заявил, что для центра в Сколково понадобится особый правовой режим. Конкретики пока нет, признает Вексельберг, это могут быть налоговые льготы, особые режимы для привлечения иностранных специалистов, экономические стимулы.

Если поставлена цель не просто освоить государственные деньги, а действительно получить прообраз Кремниевой долины, выбор, может, и не плохой, рассуждает руководитель экспертного совета «Деловой России» Антон Данилов-Данильян: Вексельберг — хороший организатор и умеет добиваться поставленных целей. Это уже тенденция — ставить на важные государственные проекты не чиновников, а бизнесменов: Таймураз Боллоев сменил чиновника на посту президента «Олимпстроя», а Игорь Комаров — на посту президента «АвтоВАЗа», заключает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БАНКИ ГРЯЗИ НЕ БОЯТСЯ**

*В «Рублево-Архангельское» уже закопали 6 млрд рублей*

РБК daily стала известна реальная стоимость мегапроекта «Рублево-Архангельское», который Михаил Шишханов купил в 2008 году более чем за 5 млрд долл. у Сулеймана Керимова. Сегодня суммарные инвестиции в строительство мини-города оцениваются в 9 млрд долл., рассказала РБК daily гендиректор ЗАО «Рублево-Архангельское» Ольга Мельникова. По данным участников рынка, Шишханов и его партнер Сбербанк уже вложили в подготовительные работы на стройплощадке не менее 6 млрд руб.

Совладельцами проекта выступают Михаил Шишханов и Сбербанк. В 2008 году бизнесмен выкупил 430 га земли и проект строительства около 5 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости на «Новой Риге» у структур Сулеймана Керимова. Стоимость этой сделки оценивалась в 5,3 млрд долл. Одним из контрагентов, по данным участников рынка, был Сбербанк, который одолжил г-ну Шишханову под залог земли около 5 млрд долл. и получил 10% проекта. Эта доля находилась на

балансе компании «Сбербанк Капитал». Как рассказал в прошлом году на выставке MIPIM в Каннах Михаил Шишханов, она должна была увеличиться до 49%.

Сегодняшнее распределение долей акционеров в мегапроекте Ольга Мельникова не комментирует. В Сбербанке также отказались от комментариев, а связаться с г-ном Шишхановым вчера не удалось. «Этот проект изначально кредитовался Сбербанком, еще до Шишханова, — говорит гендиректор компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров. — Даже во время сделки по переходу прав на этот проект он также кредитовался «Сбером», который сегодня скорее всего имеет в нем полный контроль».

До продажи «Рублево-Архангельского» г-н Керимов проектировал в Красногорском районе Подмосковья «город миллионеров», который предполагал строительство 2,7 млн кв. м жилья премиум-класса инвестиционной стоимостью около 3 млрд долл. В 2007 году Росстрой отобрал «Рублево-Архангельское» в пул экспериментальных проектов программы «Доступное и комфортное жилье» для предоставления господдержки на строительство инфраструктуры. Перед продажей проекта Сулейман Керимов скорректировал его концепцию, понизив «город миллионеров» до бизнес-класса, но увеличив его площадь почти вдвое.

Сегодня площадь осваиваемого участка составляет 317 га, а общая площадь строительства — 5,15 млн кв. м, в том числе 2,24 млн кв. м жилья и около 1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Около 400 тыс. кв. м офисных площадей может перейти в собственность Сбербанка, который рассматривает возможность профинансировать строительство для себя бизнес-парка. Уровень цен на жилье «Рублево-Архангельского» лежит в диапазоне между верхним порогом эконом-класса и нижним бизнес-классом, стоимость 1 кв. м составляет 5,5 тыс. долл., отмечает г-жа Мельникова.

Несмотря на кризис, мегапроект «Рублево-Архангельское» развивается, утверждают участники рынка. Георгий Дзагуров отмечает, что активный девелопмент на площадке пока ограничен техническими работами по подготовке стройплощадки. По словам владельца крупной инвесткомпания, Михаил Шишханов инвестировал «в трубы и проблемные грунты» около 6 млрд руб. Гендиректор ЗАО «Рублево-Архангельское» не комментирует эту цифру, но замечает, что инвестиции в коммуникации могут превысить 10 млрд руб., а с учетом строительства более 30 км дорог составят «десятки миллиардов рублей».

Ольга Мельникова отмечает, что последние два года идет активная работа над проектом. По ее словам, был тяжелый период, когда акционеры приостанавливали финансирование. Тем не менее к настоящему времени девелопер уже закончил разработку проекта планировки, который проходит стадию согласования, получил

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 марта, № 39

техусловия на подключение к сетям, а также ведет строительство большого канала и защитной дамбы. По словам г-жи Мельниковой, застройщики «Рублево-Архангельского» углубили прилегающий участок русла Москвы-реки, что позволит доставлять стройматериалы по воде, а также подготовили площадку для прокладки коммуникаций, очистив ее от 0,5 млн куб. м илистых отложений и слабонесущих грунтов.

Опрошенные РБК daily эксперты затруднились оценить инвестпривлекательность проекта «Рублево-Архангельское». Директор компании Jones Lang LaSalle по Европе, России и СНГ Андрей Постников осторожно называет его перспективным, рассчитанным на долгие годы. По словам Ольги Мельниковой, сегодняшними темпами девелоперы рассчитывают завершить проект в 2021 году, а при хорошем сценарии — в 2017 году. «Сегодня целесообразно начинать масштабные проекты, потому что они выйдут на рынок в тот самый момент, когда мы ощути́м на себе дефицит предложения», — считает г-н Дзагуров.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ПЛАНИРУЕМУЮ ТОРГОВУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ ПОД ПУШКИНСКОЙ ПЛОЩАДЬЮ СОКРАТЯТ НА 10 ТЫС. КВ. МЕТРОВ**

Создание тоннеля под Пушкинской площадью и всей транспортной развязки в целом позволит существенно облегчить дорожную ситуацию в центре столицы, считают в Институте Генплана Москвы.

"Еще по документам Генплана от 1971 года в этом районе было предусмотрено обширное подземное строительство с созданием автомобильного туннеля", - рассказал главный инженер научно-исследовательского и проектного Института Генплана Москвы Михаил Крестмий на заседании экспертно-консультативного общественного совета в минувший вторник.

Он отметил, что строительство туннеля и всего транспортного узла под Пушкинской площадью не будет способствовать привлечению новых транспортных потоков, и "такой автомобильный туннель только перенаправит уже существующие потоки".

М.Крестмий также сообщил, что при застройке подземного пространства Пушкинской площади планируется создание многоуровневой парковки на 800 машиномест. "В то же время по всем нормативам для такого транспортного узла требуется около 600 машиномест, поэтому можно сказать, что создаваемые парковочные места с лихвой покрывают эту потребность", - добавил главный инженер НИИПИ Генплана Москвы.

Научный руководитель НИИ транспорта и дорожного хозяйства Михаил Блинкин заявил на заседании, что со временем считает необходимым прекращение транспортного обслуживания этого узла троллейбусами.

"При плотной застройке и транспортных потоках считаю, что наиболее эффективными здесь будут автобусы малой и средней вместимости, а троллейбус, по-моему, - здесь точно не жилец", - добавил М.Блинкин.

Он подчеркнул, что создание автомобильного туннеля под Пушкинской площадью не предусматривает ликвидации наземных светофоров.

Между тем, как сообщил на заседании совета главный архитектор проекта застройки Халук Бозоглу, объем торговых площадей по новому проекту в подземном пространстве Пушкинской площади составит около 20 тыс. кв. метров.

"Под влиянием общественности было принято решение о сокращении почти на 10 тыс. кв. метров торговых площадей. Сегодня они составляют около 20% от общей

площади застройки", - отметил Х.Бозоглу. Он добавил, что также была увеличена площадь пешеходных коридоров.

"Теперь это почти настоящие подземные улицы. Если по старому проекту на пешеходные коридоры отводилось около 2,5 тыс. кв. метров, наш проект предполагает 8 тыс. кв. метров", - добавил архитектор.

По его словам, в комплексе также будет размещен четырехзальный кинотеатр, роллердром, книжные и букинистические магазины, кафе, художественные салоны, парикмахерская, а также археологический музей, помещения банка и музыкального салона.

"Помимо этого, планируется создание и развлекательной части. По нашему проекту предусмотрено размещение боулинг-центра, бильярдного центра, спортивного зала и катка", - добавил Х.Бозоглу.

Генеральный директор ОАО "ТДЦ "Тверской" (компания - инвестор и застройщик - ИФ) Али Висаев рассказал "Интерфаксу", что общий объем инвестиций в этот проект составляет порядка 400 млн долларов.

"Это очень серьезный объем инвестиций, тем более в условиях кризиса. Более того, при реализации этого проекта будет создано около 3 тыс. рабочих мест для строителей", - добавил А.Висаев.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ЯРОСЛАВСКИЙ "СТРОЙИНВЕСТ" В СЕНТЯБРЕ ВВЕДЕТ ГОСТИНИЦУ SK-ROYAL СТОИМОСТЬЮ 1,3 МЛРД РУБЛЕЙ**

ООО "Стройинвест" в сентябре 2010 года введет в эксплуатацию в Ярославле гостиницу SK-Royal стоимостью 1,3 млрд рублей.

Финансирование полностью осуществляется за счет заемных средств, сообщила начальник отдела управления инвестиционной деятельности и подготовки к 1000-летию Ярославля департамента социально-экономического развития города Оксана Соломахина во вторник на заседании инвестиционного совета при мэрии.

По ее словам, строительство началось в ноябре 2008 года. Его осуществляет специально создано для реализации проекта ООО "Стройинвест". По состоянию на 1 января 2010 года предприятие освоило капитальных вложений на сумму 992 млн рублей.

О.Соломахина уточнила, что гостиница на 179 номеров возводится в исторической части города на левом берегу реки Которосль в рамках многофункционального комплекса "Парк 1000-летия Ярославля", который также включает деловой центр, офисы и парк.

Она добавила, что срок окупаемости проекта с учетом налоговых льгот, предоставляемых в соответствии с региональным законодательством, составит 6 лет 4 месяца, без учета налоговых льгот - 8 лет 4 месяца с момента начала строительства.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### КОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ ЛЭК

*Группа ЛЭК займется строительством не только жилых, но и коммерческих площадей*

Городское правительство вчера передало концерну «ЛЭК истейт» (входит в группу ЛЭК) участок площадью 3,9 га рядом со зданием на пр-те Космонавтов, 54, литера А, на 11 месяцев под изыскательские работы для определения возможности строительства торгово-бытового комплекса и многоэтажного гаража.

По словам совладельца ЛЭК Павла Андреева, участок прилегает к строящемуся жилому комплексу. На пересечении ул. Орджоникидзе и пр-та Космонавтов ЛЭК строит комплекс из шести 25-этажных корпусов, площадь участка — 3,5 га, объект сдается в IV квартале 2010 г., сообщили в отделе продаж ЛЭК.

ЛЭК планирует использовать участок под многофункциональный коммерческий объект, говорит Андреев. Компания хочет расширить сервис для своих клиентов, начиная от паркинга и заканчивая строительством площадей для бытового обслуживания и торговли, рассказывает он. Почти каждый комплекс имеет коммерческие площади, которые повышают ценность продаваемых квартир, это давно используемая практика ЛЭК, отмечает он, не называя объем инвестиций.

К другой структуре ЛЭК — ООО «ЛЭКстрой» 9 марта был подан иск в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти о признании компании банкротом. Иск подало ООО «ПТП Еврометалл-СПб», поставщик металлопроката. Руководство компании отказалось от комментариев.

На участке можно построить объект площадью 100 000 кв. м, из них паркинг на 1200 машино-мест займет 40 000 кв. м, остальное — торгово-развлекательный комплекс, оценивает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers International. Объем инвестиций в проект — \$100 млн, уточняет он

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

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](#)