

Offices/General

«ДОН-Строй» открыл вакансию у конкурента

Гендиректором его компании станет Иван Ситников из "Росевродевелопмента".

Crocus Group рассчитывает в 2009 г. сохранить оборот на уровне \$800-900 млн

Девелоперская группа Crocus рассчитывает в 2009 году сохранить оборот на уровне 2008 года, когда он составил \$870 млн.

Бездомный Siemens

Siemens отказался от размещения штаб-квартиры на Ленинградском проспекте. Недостроенный объект перейдет в собственность «Система-галс», которая занималась его возведением.

Retail

Конец бурного роста

Продуктовая розница вдвое снизит темпы открытия магазинов.

Олег Яковлев прошел «Авеню»

Закрылась еще одна принадлежащая бизнесмену сеть.

Сбербанк утвердил покупку «Мосмарта»

На прошлой неделе кредитный комитет Сбербанка утвердил схему по передаче в собственность активов сети "Мосмарт" члену совета директоров АФК "Система".

Рядом с «Горбушкой» открылся «Филион»

На западе Москвы, вблизи «Горбушкиного двора», открылся торгово-развлекательный центр «Филион». Его якорным арендатором стал первый в России французский гипермаркет Carrefour.

Hotel

Прохоров расширит спортивную базу

Михаил Прохоров построит на побережье Эгейского моря частную базу для серфинга, а не семизвездочный отель, как сообщили в пятницу турецкие и российские СМИ.

Москва построит «Россию»

Вместо Шалвы Чигиринского.

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

"ДОН-СТРОЙ" ОТКРЫЛ ВАКАНСИЮ У КОНКУРЕНТА

Гендиректором его компании станет Иван Ситников из "Росевродевелопмента"

Как стало известно "Ъ", с начала июня пост гендиректора компании "ДС Девелопмент" (входит в группу "ДОН-Строй", специализируется на строительстве коммерческой недвижимости) займет глава и миноритарий "Росевродевелопмента" Иван Ситников. Топ-менеджер руководил девелоперской "дочкой" "Росеврогрупп" с момента ее создания в 2004 году, но сейчас большинство проектов компании заморожено.

О том, что господин Ситников станет гендиректором "ДС Девелопмент", "Ъ" рассказал один из столичных девелоперов. "Пока я являюсь гендиректором "ДС Девелопмент", остальные комментарии потом",— заявил "Ъ" Сергей Будылин. В пресс-службе "ДОН-Строя" воздержались от комментариев. "Я выхожу в "ДС Девелопмент" в начале июня,— прокомментировал сам Иван Ситников.— Я много работал в регионах и хорошо знаю эти рынки, так как для "Росевродевелопмента" они были основными, теперь задача — стать ведущим игроком в Москве". По словам господина Ситникова, у него остался "менеджерский пакет" в капитале "Росевродевелопмента", назвать размер которого он отказался.

"Уход Сергея Будылина из "ДС Девелопмент" никак не связан с его профессиональными качествами, причина скорее в отношении с владельцами бизнеса",— отметил один из игроков рынка, знакомых с ситуацией. Сейчас зарплата топ-менеджеров, возглавляющих в девелоперских компаниях ключевые бизнес-подразделения, составляет в среднем \$1 млн в год, а в качестве бонусов может быть предложен опцион на миноритарную долю в бизнесе, говорит консультант отдела недвижимости рекрутинговой компании Pynes Group Виктор Авдеев. По его словам, до кризиса оклады топ-менеджеров уровня господ Ситникова и Будылина достигали в среднем \$2 млн.

Иван Ситников возглавил созданную после слияния "НЛК development" (строительство складской недвижимости) и "Новое время development" компанию

"Росевродевелопмент" в 2004 году. На 2006 год портфель девелопера оценивался в размере более 2 млн кв. м строящейся коммерческой недвижимости (90% — в регионах). К этому моменту совладельцами компании стали сразу три западных инвестора: весной 2006-го около 20% долей "Росевродевелопмента" приобрел американский фонд под управлением Moore Capital Management LLC (эксперты оценивали сделку в \$55-60 млн, а весь бизнес девелопера — в \$280-300 млн), летом того же года 10% компании купил фонд под управлением Morgan Stanley Real Estate, а зимой еще около 10% — специализирующийся на строительстве торговых центров французский девелопер Altarea.

Как пояснила в пятницу "Ъ" руководитель департамента по связям с общественностью "Росевродевелопмента" Екатерина Новоженина, к настоящему моменту компания построила три объекта: ТРЦ "Планета" (Красноярск, 140 тыс. кв. м), бизнес-центр "РосЕвроПлаза" (Новосибирск, 27,6 тыс. кв. м) и логистический парк "Крекшино" (Наро-Фоминский район Московской области), остальные проекты "находятся в проработке".

Господин Будылин также возглавляет "ДС Девелопмент" с момента ее создания в 2005 году. До этого топ-менеджер работал в структурах группы "Ист Лайн", где отвечал за реализацию девелоперских проектов, в частности реконструкцию пассажирского терминала аэропорта Домодедово. По оценкам самой "ДС Девелопмент", на конец 2007 года реализация текущих проектов позволяла компании получить к 2012 году в управление до 1,7 млн кв. м собственных площадей. Из знаковых уже построенных объектов — торговый центр "Щука" (общая площадь 105 тыс. кв. м) и бизнес-центр NordStar Tower (147 тыс. кв. м).

Ни в "Росевродевелопменте", ни в "ДС Девелопмент" не раскрывают долговую нагрузку. С наступлением кризиса почти все девелоперы заявили о замораживании проектов, находящихся на бумажной стадии, а многие, столкнувшись с нехваткой средств для погашения кредитов и реализации уже строящихся проектов, выставили свои объекты на продажу. В конце ноября 2008 года стало известно, что "Росевродевелопмент" приостановила строительство торговых центров в Уфе и Новосибирске площадью 150 тыс. кв. м каждый, а в начале 2009 года "ДОН-Строй" выставил на продажу торговый центр "Щука".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CROCUS GROUP РАССЧИТЫВАЕТ В 2009 Г. СОХРАНИТЬ ОБОРОТ НА УРОВНЕ \$800-900 МЛН

Девелоперская группа Crocus рассчитывает в 2009 году сохранить оборот на уровне 2008 года, когда он составил \$870 млн, сообщил "Интерфаксу" президент Crocus Group Арас Агаларов. "В прошлом году мы не дотянули до миллиарда, хотя и планировали. В этом - с учетом того, что курс доллара вырос, и с учетом того, что мы открыли новый торговый центр в Воронеже, - он может остаться на том же уровне", - считает он.

Помимо девелоперского бизнеса Crocus Group развивает ресторанное, выставочное, розничное, гостиничное и финансовое направления, и, как признаются в компании, каждый из проектов с началом финансового кризиса заметно сократил обороты. "Катастрофического падения - в два-три раза - не было. Речь идет о сокращении выручки на 30-35%", - уточнил А. Агаларов.

Впрочем, по словам коммерческого директора Crocus Group Эмина Агаларова, несмотря на спад продаж Crocus Group Fashion Retail, подразделение группы, специализирующееся на торговле люксовыми марками, не планирует закрывать действующих бутиков, а торговый центр Crocus City Mall не потерял ни одного арендатора. По словам главы Crocus Group, финансовый кризис увеличил сроки окупаемости проектов девелопера. "Третий корпус Crocus Expo построен, но недозагружен. Мы планировали, что он будет полностью загружен в течение двух лет, но теперь этот процесс растянется на четыре-пять лет", - пояснил он.

Crocus Group - одна из ведущих девелоперских компаний России. Общая площадь реализованных объектов превышает 1 млн кв.м. Среди активов группы - международный выставочный комплекс "Крокус Экспо" площадью 549 тыс кв.м, торгово-развлекательный комплекс Vegas (400 тыс. кв.м), концертный зал Crocus City Hall на 6200 мест, гипермаркеты "Твой дом", магазины люксовых марок, рестораны Zafferano и Nobu, гостиничный комплекс, яхт-клуб, а также другие проекты на рынке недвижимости класса "премиум" в Москве, Подмосковье и на Каспии.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БЕЗДОМНЫЙ SIEMENS

Siemens отказался от размещения штаб-квартиры на Ленинградском проспекте. Недостроенный объект перейдет в собственность «Система-галс», которая занималась его возведением

Система-галс» и Siemens расторгли инвестдоговор от 2003 г., по которому девелопер должен был построить для немецкой компании штаб-квартиру площадью 110 000 кв. м в Москве на Ленинградском проспекте, 39, говорится в сообщении девелопера на LSE. Согласно договоренности права на недостроенный объект переходят к «Система-галс», которая должна будет выплатить Siemens компенсацию в 18 млн евро. В «Система-галс» эту информацию подтвердили.

Офис немецкого концерна должен был разместиться в одной из башен комплекса Leningradsky Towers, общая площадь которых составляет 110 000 кв. м. По первоначальному плану комплекс предполагалось ввести в эксплуатацию весной-летом 2009 г. Теперь на сайте девелопера указано, что сдача объекта запланирована на 2010 г. С конца 2008 г. девелопер уже выплатил 64 млн евро неустойки за не исполненный в срок контракт: эти средства он перечислил Deutsche Bank, дававшему гарантии по авансу, выплаченному Siemens.

Получить комментарии от представителей Siemens в пятницу и выходные «Ведомостям» не удалось.

Разногласия по поводу этого проекта возникли между партнерами примерно год назад. По условиям инвестиционного договора, заключенного в 2003 г., Siemens должен был предоставить на строительство штаб-квартиры 120 млн евро (\$187 млн). Однако с тех пор стройматериалы серьезно подорожали и девелопер не смог уложиться в бюджет, рассказывал ранее финансовый директор «Система-галс» Андрей Соловьев. Новая оценка, проведенная в 2008 г., показала, что на достройку штаб-квартиры необходимо уже \$305 млн. Однако Siemens доплачивать не захотел.

В сложившейся ситуации компании имеет смысл привлечь финансирование и максимально быстро завершить стройку, после чего заполнить комплекс арендаторами, предложив им невысокие ставки, считает Владимир Авдеев, партнер компании S. A. Ricci / King Sturge. «Впрочем, найти сегодня

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 июня, № 81

финансирование для девелоперских проектов очень сложно, даже имея, как «Система-галс», в акционерах банк ВТБ», — вторит ему Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. Он напоминает, что у девелопера высокая долговая нагрузка — на 31 декабря 2008 г. она составляла \$1,47 млрд при балансовой стоимости активов на тот период \$1,896 млрд. Продать же недостроенный объект сегодня по устраивающей девелопера цене шансов практически нет, солидарны Ковалев и Авдеев. Пресс-секретарь «Система-галс» Анна Завьялова говорит, что компания рассматривает различные варианты развития проекта «в зависимости от конъюнктуры рынка». Пока строительство продолжается, утверждают в компании. Но, по словам Ольги Збруевой, руководителя проектного отдела компании Astera, строительство законсервировано, информации о продаже комплекса нет.

Тем временем Siemens ищет новое помещение под штаб-квартиру. В качестве варианта немецкая компания рассматривает возможность приобретения офисного комплекса «Легион II» (29 000 кв. м) на Большой Татарской улице, рассказали «Ведомостям» консультанты на рынке недвижимости. Связаться с владельцем комплекса — компанией «Легион девелопмент» не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

КОНЕЦ БУРНОГО РОСТА

Продуктовая розница вдвое снизит темпы открытия магазинов

Снижение покупательского спроса заставило продуктовых ритейлеров притормозить в развитии и заняться оптимизацией бизнеса. В первом квартале 2009 года, по данным компании INFOline, в России было введено около 70 тыс. кв. м новых торговых площадей, прирост составил всего 0,8%. А если учесть закрытые магазины по причине их неэффективной работы или финансовых проблем у владельцев, то по итогам первого квартала динамика прироста площадей и вовсе была негативной. В 2009 году, по прогнозу экспертов, прирост торговых площадей не превысит 10%.

Исследование компании INFOline было проведено на основе работы 35 крупнейших продуктовых сетей России. В 2008 году прирост торговых площадей составил 20,7%, в 2007 году — 36,8%. В 2009 году ожидается снижение темпов открытия новых магазинов вдвое — прирост площадей составит не более 10%, а с учетом закрытия неэффективных точек этот показатель может снизиться до 3%. В исследовании отмечается, что такие ритейлеры, как «Копейка» и «Дикси», сокращают количество торговых объектов в рамках программы оптимизации бизнеса и закрытия убыточных магазинов. По-другому обстоят дела у «Мосмарта», «Вестера» и «Алпи»: из-за финансовых проблем ритейлеры вынуждены были закрывать крупноформатные торговые объекты, которые еще в 2008 году демонстрировали приемлемый уровень операционной эффективности бизнеса.

В апреле 2009 года, по данным INFOline, было введено не более 50 тыс. кв. м новых торговых площадей. При этом эксперты отмечают интересную тенденцию: значительная часть прироста была обеспечена замещением торговых объектов испытывающих финансовые сложности ритейлеров более устойчивыми финансово. Например, в Сибири гипермаркеты «Поляна» открываются на месте объектов сети «Алпи», в Санкт-Петербурге на месте закрывшегося гипермаркета «Мосмарт» появится «Карусель».

Снижение темпов роста выручки у многих торговых сетей началось еще в 2008 году, а кризис в экономике только усугубил данную тенденцию. Если в 2007 году практически все федеральные и крупные региональные сети, за исключением «Рамстора», демонстрировали темпы роста выручки на уровне не ниже 20%, то в 2008 году многие сети оказались на грани банкротства («Алпи», «Матрица», «Самохвал») или вообще закрыли все магазины («В яблочко», «Смарткауфф», «Смак»). В сложном финансовом положении из-за высокого уровня долговой нагрузки находятся и федеральные сети «Мосмарт», «Виктория», «Патэрсон», говорится в исследовании.

Кризис внес коррективы и в рейтинг крупнейших торговых сетей. Наиболее значимыми изменениями в топ-10 российских ритейлеров формата FMCG по итогам 2008 года, по мнению экспертов, стали выход на 5—6-е место сети «О'кей», которая увеличила выручку почти в два раза, догнав сеть «Лента», а также выход на третье место «Ашана», который опередил «Метро Кэш энд Керри». [Рост выручки сети «О'кей», по мнению начальника департамента торговой недвижимости компании Colliers International Татьяны Ключинской, произошел из-за новых торговых точек, открытых в прошлом году в Санкт-Петербурге. Кроме того, повлиял переход аудитории. «Если у «Метро» и «Ленты» аудитория специфическая и стабильная, то у «Ашана» и «О'кей» она прирастала за счет перехода в них покупателей из дорогих супермаркетов», — считает г-жа Ключинская.](#)

Несмотря на снижение темпов открытия новых площадей, дефицита продуктовых магазинов не будет, уверены аналитики. Они объясняют это сокращением потребительского спроса и перемещением потребителей из дорогих супермаркетов в дискаунтеры и магазины «у дома». «Магазины «у дома» в меньшей степени подвержены кризису», — считает ведущий консультант компании «Магазин магазинов/CBRE» Иван Назаров. По его мнению, раньше развитию формата мешали высокие арендные ставки. Сейчас его стали активно развивать федеральные сети, как, например, «Перекресток» с проектом «Перекресток-Экспресс», «Дикси», «Квартал» и другие. Для потребителей это наиболее удобный и экономичный формат.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОЛЕГ ЯКОВЛЕВ ПРОШЕЛ "АВЕНЮ"

Закрылась еще одна принадлежащая бизнесмену сеть

Олег Яковлев закрыл все одежные магазины "Авеню. Стиль большого города", которые еще в конце прошлого года собирался ребрендить в сеть RU. Это уже второй розничный проект бизнесмена, не переживший кризис, после сети товаров для детей "Банана-мама" (владел 87%, еще 13% принадлежало его брату Игорю Яковлеву, совладельцу "Эльдорадо").

О закрытии одежной сети "Авеню. Стиль большого города" "Ъ" рассказал один из столичных fashion-консультантов. Сетью управляла инвесткомпания "Базис", на 100% принадлежащая Олегу Яковлеву. Розничный проект был запущен в середине 2007 года. Планировалось, что до конца этого года сеть откроет 20-25 магазинов марки площадью 1,5-2 тыс. кв. м в Москве и до 5 тыс. кв. м в регионах (см. "Ъ" от 27 сентября 2007 года). Но на конец декабря 2008 года "Авеню" насчитывала только четыре магазина.

В конце прошлого года в интервью "Ъ" господин Яковлев рассказывал, что "Авеню" планируется ребрендить в сеть RU, ориентированную на покупателей в возрасте от 20 до 35 лет (средний чек — 550-600 руб.). "В перспективе RU должен стать лидером в сегменте mass market. В "Авеню" инвестировано \$3 млн, ожидаемая выручка по итогам 2008 года — \$15 млн", — анонсировал Олег Яковлев (см. "Ъ" от 15 декабря).

Гендиректор сети "Банана-мама" Пол Кларк (эта сеть товаров для детей также принадлежит Олегу Яковлеву и его брату Игорю; по словам господина Кларка, он консультировал одежный проект "Авеню" в 2007-2008 годах) подтвердил, что последний магазин "Авеню" закрылся этой весной. "Количество магазинов за всю историю существования проекта не превысило семи. Выручку проекта не озвучиваю, но она была меньше заявленной господином Яковлевым ранее. Вопрос восстановления сети в формате монобрендового RU — на повестке дня, но точные сроки не определены — это должно быть решение акционера", — добавил он. Связаться с самим Олегом Яковлевым не удалось.

Это уже второй проект братьев Яковлевых, закрывшийся с конца прошлого года: у сети "Банана-мама", еще в конце 2008 года насчитывавшей порядка 85 магазинов по всей России, к началу апреля оставалось лишь два магазина, распродававших

стоки, которые, по данным источника в компании, уже перестали работать. В конце апреля главное управление Министерства внутренних дел по Центральному федеральному округу возбудило уголовное дело по факту мошенничества в группе "Банана-мама" (следствие пока не определило статус фигурантов дела, включая Олега Яковлева и Пола Кларка; см. "Ъ" от 7 мая). "Господа Яковлевы были вынуждены сконцентрироваться на спасении "Бананы-мамы", и средств на развитие других проектов просто не было",— утверждает источник "Ъ", знакомый с ситуацией в компании "Базис".

Проект "Авеню" имел небольшой потенциал и, вероятно, закрылся бы и без кризиса или проблем акционеров, утверждает топ-менеджер компании, развивающей в России по франшизе демократичные одежные марки. "Проект не имел четкого позиционирования, в регионы, где присутствует его целевая аудитория, широкомасштабная экспансия так и не началась",— поясняет собеседник "Ъ". С начала года закрылись даже более успешные и масштабные проекты, напоминает он. Например, в начале мая заявление на банкротство подала российская "дочка" производителя спортивной одежды и обуви Sprandi International.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК УТВЕРДИЛ ПОКУПКУ "МОСМАРТА"

На прошлой неделе кредитный комитет Сбербанка утвердил схему по передаче в собственность активов сети "Мосмарт" члену совета директоров АФК "Система" Евгению Новицкому, рассказал близкий к банку источник (о переговорах "Ъ" писал 27 мая). Одобрена покупка долей в операторе сети ЗАО "Мосмарт" и ООО "Гиперцентр "Девелопмент"", владеющем недвижимостью сети. Источник, знакомый с переговорами, говорит, что новый акционер получит 75% ЗАО, еще 25% останется за фондами Eastern Property Holdings (EPH) и ENR Russia Invest SA. Основатели "Мосмарта" Михаил Безелянский и Андрей Шелухин полностью выйдут из капитала оператора сети. Участники сделки ее не комментируют.

Как изменятся доли совладельцев "Гиперцентр "Девелопмент"" (согласно информации, объявленной на выставке MAPIC в 2007 году, 75% принадлежало

господам Безелянскому и Шелухину, остальное делили EPH, ENR и Jelmoli Holding AG), выяснить не удалось. Среди уже реализованных проектов компании — четыре объекта в Москве (около 130,1 тыс. кв. м) и один в Нижнем Новгороде (49,2 тыс. кв. м). В 2009 году "Гиперцентр" должен был открыть два торгцентра в Москве (141,5 тыс. кв. м), а также объекты в Рязани, Петербурге и Волгограде (еще есть участки в Уфе и Твери). В презентации, подготовленной к MAPIC, говорится, что деятельность "Гиперцентра" осуществлялась при поддержке Сбербанка, который к 2007 году предоставил финансирование на общую сумму \$200 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЯДОМ С «ГОРБУШКОЙ» ОТКРЫЛСЯ «ФИЛИОН»

На западе Москвы, вблизи «Горбушкиного двора», открылся торгово-развлекательный центр «Филион». Его якорным арендатором стал первый в России французский гипермаркет Carrefour.

Целых два этажа торгово-развлекательного центра занимает гипермаркет спортивных товаров Decathlon, а также семейный центр «Babylon» (6 000 кв. м), и мультиплекс Синемапарк на 10 залов. Посетителям будет предложен большой выбор магазинов модной одежды и обуви известных российских и международных марок: «Детский Мир», ZARA, Marks-and-Spencer, Tommy Hilfiger, Naf-Naf, Levi's, Benetton, Reserved, «Спортмастер», Rendez-vous, Hoegl, Chester, L'Etoile, Yves Rocher, bebe, U.S. Polo, Promod, Timberland, Besrhka, Pull & Bear.

На территории ТРЦ располагаются кафе, рестораны и 10-ти уровневая наземная парковка на 1 300 машино-мест. Общая площадь ТРЦ «Филион» — 87 600 кв. м, из которых арендуемая составляет около 55 000 кв. м. Девелопер объекта - компания Рубин Девелопмент (ЗАО «Экстракт-Фили»).

◆ [Arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ПРОХОРОВ РАСШИРИТ СПОРТИВНУЮ БАЗУ

Михаил Прохоров построит на побережье Эгейского моря частную базу для серфинга, а не семизвездочный отель, как сообщили в пятницу турецкие и российские СМИ

Структуры «Онэксима», принадлежащего российскому миллиардеру Михаилу Прохорову, получили от турецких властей разрешение на строительство рекреационных объектов на участке побережья Эгейского моря в местечке Чешме (рядом с г. Измир). Как рассказал представитель «Онэксима», небольшой участок там принадлежит группе уже несколько лет — на нем размещается турбаза для занятий виндсерфингом, которую посещает Прохоров. Условия на базе были очень простыми, теперь есть намерение разместить на территории несколько спортивных объектов и коттеджей, объясняет представитель группы. Между тем в конце прошлой недели турецкая газета Milliyet написала, что турецкие власти разрешили Прохорову построить на участке семизвездочный отель, и даже назвала время начала строительства — сентябрь 2009 г. О развитии туристических возможностей региона речи не идет, опровергает эту информацию представитель «Онэксима». Рассказать о деталях проекта он не смог, но подчеркнул, что инвестиции будут незначительными. Строить суперфешенебельный отель в Измире было бы странным решением — этот регион мало известен среди состоятельных туристов, в том числе и в России. Самыми престижными сейчас считаются курорты Анталии, затем — Сиде и Кемер, говорит Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels.

Проекты российских предпринимателей в Турции сейчас привлекают особое внимание местных СМИ: в мае в Анталии открылся один из самых роскошных отелей в стране — Mardan Palace, принадлежащий структурам Тельмана Исмаилова, его строительство оценивается в \$1,5 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПОСТРОИТ «РОССИЮ»*Вместо Шалвы Чигиринского*

Не сумев найти нового инвестора для реконструкции гостиницы «Россия», остановившейся из-за финансовых проблем у предпринимателя Шалвы Чигиринского, столичные власти приняли решение самостоятельно профинансировать реализацию амбициозного проекта. Его стоимость прежний девелопер оценивал в 1,5 млрд долл. Глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин пообещал построить пятизвездочный квартал в Зарядье к 2013 году. Эксперты не исключают, что реализация проекта затянется на больший срок.

Завершить строительство многофункционального гостинично-рекреационного комплекса на месте гостиницы «Россия» столичные власти намерены в 2012—2013 годы. Уже принято решение о том, что город возьмет на себя строительство стилобата здания, заявил в пятницу первый заместитель мэра Москвы, руководитель комплекса градостроительной политики и строительства города Владимир Ресин. По его словам, на первом этапе предполагается возведение стилобата силами города. На втором этапе планируется проводить специальные конкурсы. В ведомстве г-на Ресина отказались комментировать заявление начальника. Получить комментарий в правительстве Москвы также не удалось.

Источник, близкий к московскому стройкомплексу, рассказал РБК daily, что правительство Москвы приняло принципиальное решение реанимировать проект, профинансировав как минимум первую очередь строительства многофункционального комплекса на месте демонтированной гостиницы. Формально инвестором этого проекта все еще выступает ООО «СТ Девелопмент» Шалвы Чигиринского, который на волне кризиса заморозил девелоперскую активность из-за невозможности привлечь финансирование. По словам собеседника РБК daily, сегодня проект контролирует Москва, которой принадлежит земельный участок под снесенной «Россией».

Напомним, что для привлечения инвесторов в гостиничное строительство весной правительство Москвы создало ОАО «Гостиничная компания» (ГК). В ее уставный капитал вошли 20 столичных отелей, в том числе принадлежащее городу ОАО «Гостиница «Россия». Частному инвестору предлагается приобрести 51% ОАО «ГК». «Город понимает, что привлечь инвесторов в проект реконструкции

гостиницы «Россия» сегодня не удастся, поэтому берет на себя обязательства реализовать его», — говорит собеседник РБК daily. Сначала правительство Москвы должно компенсировать Шалве Чигиринскому все затраты на проект, которые оцениваются в 400 млн долл., отмечает источник. Затем чиновники должны актуализировать его сметную стоимость, прописать отдельной бюджетной строкой траты на строительство и провести конкурс среди генподрядчиков.

По словам собеседника РБК daily, готовый объект столичные власти смогут продать по рыночной стоимости, которая после кризиса значительно вырастет. Объявив о продолжении реконструкции гостиницы «Россия», столичные власти могут реализовать «зачетную схему» обмена активами между городом и Шалвой Чигиринским, так как свободных денег у города сегодня нет, полагает источник. Последний может получить за разрабатываемую проектную документацию стоимостью 100 млн долл. оспариваемые активы в Sibir Energy.

Одобренный столичными властями проект застройки Зарядья, разработанный Норманом Фостером, предполагает создание на месте гостиницы «Россия» многофункционального гостинично-рекреационного комплекса общей площадью 360 тыс. кв. м. В 2004 году победившая на инвестиционном конкурсе «СТ девелопмент» предложила за проект самую низкую цену — 830 млн долл. На порядок больше обещали вложить в Зарядье конкуренты Шалвы Чигиринского: компания Bauholding Strabag AG вместе с Dubai Investments предлагали 2 млрд долл., а дочерняя структура «Еврофинанс Моснарбанка» компания «Монаб» — 1,45 млрд долл. В 2008 году г-н Чигиринский говорил, что стоимость проекта может вырасти до 1,5 млрд долл. В пятницу дозвониться до Шалвы Чигиринского не удалось.

Председатель совета директоров Sparta Holding Corporation Алексей Шепель сомневается, что проект удастся реализовать в заявленные сроки: проектирование комплекса может занять около двух лет, а строительство — три года. Реализация проекта затормозится еще и из-за поиска инвестиций, уверены опрошенные эксперты. У самого правительства Москвы средств на эти цели нет, считает гендиректор «Капитал Групп» Андрей Нестеренко. Найти частного инвестора будет также сложно, полагает старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова: «В нынешних условиях трудно представить себе частного инвестора, который имеет достаточно средств и возможностей для того, чтобы начать эту

работу. Кроме того, по этой площадке необходимо перепроводить тендер, поскольку результаты первого оспорены».

В поиске частного инвестора должен быть заинтересован и сам г-н Чигиринский, поскольку у столичного правительства вряд ли найдутся деньги на то, чтобы рассчитаться с ним за уже выполненные на объекте работы: шанс вернуть деньги появится только после того, как власти смогут найти хорошего инвестора на этот проект, полагает Андрей Нестеренко. Впрочем, если Москва начнет работы, то в дальнейшем будет проще найти инвестора, считает г-жа Смирнова, поскольку устойчивость проекта повысится, а риски финансирования будут ниже.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)