

## Offices/General

### Назначен новый директор департамента недвижимости Сбербанка

Директором департамента недвижимости и материально-технического обеспечения Сбербанка назначен Андрей Строев, ранее возглавлявший ОАО «Красная Поляна».

### Проект подземного строительства на Пушкинской площади будет готов к концу года

Проект строительства автомобильного туннеля, подземной парковки и других объектов на Пушкинской площади появится до 2010 года.

## Retail

### Индустрия развлечений придет на смену казино в Москве после 1 июля

Бренды крупнейших московских казино не исчезнут с карты ночной столицы даже после 1 июля 2009 года, когда все игорные заведения в России будут обязаны прекратить свою деятельность или переехать в специальные игорные зоны.

### Москве выставили ценник

Она вошла в десятку самых интересных для торговли городов Европы.

### Мэрия не дождалась конца сеанса

Неработающие кинотеатры ГУП "Москино" будут проданы.

### ИКЕА надули газом

Ритейлер судится с российскими энергетиками и газовиками.

### Сбербанк ушел в магазины на два года

Евгений Новицкий может получить контроль над "Мосмартом".

## Hotel

### Москва планирует открывать 45 гостиниц ежегодно

Москва, чтобы стать мировым финансовым центром будет ежегодно вводить порядка 45 новых гостиниц.

### «СТ Девелопмент» торопит Москву

Правительство города вернет долг Шалве Чигиринскому.

## Regions

### Commercial Real Estate St. Petersburg & Federal Awards-2009: управляя переменами

19 июня в отеле Corintia Nevski Palas состоялась торжественная церемония награждения Премий Commercial Real Estate St. Petersburg & Federal Awards-2009.

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

### **НАЗНАЧЕН НОВЫЙ ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ СБЕРБАНКА**

Директором департамента недвижимости и материально-технического обеспечения Сбербанка назначен Андрей Строев, ранее возглавлявший ОАО «Красная Поляна».

Отметим, что Строев был генеральным директором «Красной поляны» в 2007-2008 годах. Как писал ранее портал «Арендатор.ру», в апреле «Сбербанк-Капитал» купил блокпакет акций ОАО за 2.7 млрд рублей.

В прошлом году Строев был вице-президентом и первым вице-президентом госкорпорации «Олимпстрой». А в 2009 году - заместителем главы города Сочи. Департамент недвижимости и материально-технического обеспечения Сбербанка входит в блок под руководством старшего вице-президента Станислава Кузнецова.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **ПРОЕКТ ПОДЗЕМНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПУШКИНСКОЙ ПЛОЩАДИ БУДЕТ ГОТОВ К КОНЦУ ГОДА**

Проект строительства автомобильного туннеля, подземной парковки и других объектов на Пушкинской площади появится до 2010 года, сообщил журналистам начальник департамента дорожно-мостового и инженерного строительства Москвы Александр Левченко.

"В конце года должен выйти проект на подземное пространство, он должен пройти все согласования, включая метрополитен. В принципе можно было бы выходить на освоение подземного пространства. Самая главная задача сделать бесветофорное движение", - сказал Левченко.

По его словам, на Пушкинской площади должен появиться автомобильный туннель на Бульварном кольце, а также парковка на 800 машиномест. Кроме того, там предполагается построить кафе, кинотеатр, выставочные и торговые площади. Точное количество объектов станет известно, когда будет одобрен проект строительства.

"Сегодня там ведутся работы по раскопкам, археологи развернули там свои шатры. Я думаю, их работа увенчается успехом", - отметил начальник департамента. Строительство туннеля на Пушкинской площади входит в проект "Большая Ленинградка", который включает в себя ремонт и расширение Тверской улицы, Ленинградского проспекта, Ленинградского шоссе, а также Пушкинской и Триумфальной площади, Тверской заставы.

После завершения всех работ трасса станет бессветофорной. На Ленинградском шоссе появятся девять полос движения на выезд из Москвы и восемь - на въезд. По оценке специалистов, после окончания реконструкции трассы ее пропускная способность увеличится в 1,5-2 раза.

"Это не городской бюджет, это внебюджетные средства и здесь отвечать за инвесторов сложно", - добавил Левченко, говоря о сроках строительства некоторых подземных объектов на Пушкинской площади.

◆ [РИА Новости -Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ИНДУСТРИЯ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ПРИДЕТ НА СМЕНУ КАЗИНО В МОСКВЕ ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ**

Бренды крупнейших московских казино не исчезнут с карты ночной столицы даже после 1 июля 2009 года, когда все игорные заведения в России будут обязаны прекратить свою деятельность или переехать в специальные игорные зоны. Казино в Москве просто сменят вывеску на развлекательные центры, считают эксперты, опрошенные "РИА Новости - Недвижимость".

С 1 июля 2009 года на всей территории РФ вступает в силу закон, запрещающий работу игорных заведений везде, кроме четырех специально отведенных для этого зон - в Приморском и Алтайском краях, Калининградской области и на границе Краснодарского края и Ростовской области.

#### **Сколько казино осталось в Москве**

По данным Екатерины Золотаревой, пресс-секретаря заместителя мэра столицы по вопросам межрегионального сотрудничества, спорта и туризма Сергея Байдакова, на середину июня в городе еще продолжали работать 524 объекта игорного бизнеса, в том числе 29 казино и 495 игровых залов. "Между тем, еще в конце 2005 года, когда в Москве был принят городской закон, регулирующий деятельность игорных заведений, в столице насчитывалось 2,77 тысячи подобных объектов", - рассказывает она.

В 2006 году, после того, как московские власти запретили располагать объекты игорного бизнеса в переходах и магазинах и предъявили к ним определенные требования по площади и санитарным условиям, число игорных заведений в городе, по данным Золотаревой, упало сразу на 1,968 тысячи.

"А в 2007 году в связи с принятием 244-ФЗ о государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр в России, объектов игорного бизнеса стало меньше еще на 186 единиц. К началу же 2009 года в Москве осталось 546 игорных заведений - 30 казино и 516 залов", - отмечает собеседница агентства.

**Возможные метаморфозы**

Как утверждает Золотарева, практически все игорные заведения в столице располагались на площадях, принадлежащих частным владельцам. "Всего 10% игорных объектов арендовали городскую недвижимость", - указывает она.

Как уточняет в свою очередь представитель департамента имущества Москвы, большая часть столичных площадей, которая раньше была отдана под игорные заведения, находится в московских кинотеатрах. "Теперь, думаю, эти помещения займут аттракционы", - предполагает он.

Что касается помещений казино и игорных клубов, принадлежащих частным собственникам, то, по словам Золотаревой, 70 - 75% из них владельцы собираются репрофилировать под другой бизнес, а остальное - продать. "Чаще всего нам сообщают о намерении переоборудовать такую недвижимость под объекты потребления - рестораны и магазины, но иногда высказывают и другие планы - например, сделать ветклинику или прачечную", - говорит пресс-секретарь Байдакова.

Консалтеры, с которыми побеседовал корреспондент "РИА Новости - Недвижимость", также отметили, что магазины стоят первыми в списке кандидатов на замещение игорных заведений.

"Игорные заведения, как правило, имеют глубокие помещения на первых этажах, что может быть востребовано торговыми операторами, однако не всеми", - указывает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Она предполагает, что крупные помещения бывших игровых клубов и казино в проходных местах Москвы могут, в первую очередь, быть пригодными для супермаркетов, магазинов парфюмерии и больших магазинов одежды.

Директор же по России и СНГ отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева обращает внимание на то, что сказать однозначно, под какую функцию предпочтут репрофилировать игорные заведения в столице их владельцы, невозможно. "Нельзя сравнивать, скажем, статусное казино в центре Москвы, занимающее несколько тысяч квадратных метров и небольшой клуб с несколькими игровыми автоматами", - объясняет она. По ее мнению, помещения

казино на Новом Арбате наиболее привлекательны для стрит-ритейла, а помещения в районе Белорусской, не имеющие прямого выхода на улицу - для каких-либо развлекательных центров, фитнеса или выставочных комплексов.

### **Игорный бизнес никуда не торопится**

Но, несмотря на то, что до закрытия игорных заведений в России осталось около двух недель, нельзя сказать, что владельцы больших помещений, занимаемых игорными заведениями, спешат их перепрофилировать.

Так, Ключинская вспоминает, что за консультацией в ее компанию собственники подобной недвижимости обращались в 2007 году, на первой "волне" тревоги из-за закрытия игровых клубов и казино.

В CB Richard Ellis уже зарегистрировали первые обращения от владельцев игорных заведений буквально несколько месяцев назад. "Два-три месяца назад мы начали общение с владельцами ряда московских казино, и продолжаем его по настоящий момент по вопросу разработки концепции, аренды и продажи их площадей. В частности, в настоящее время мы завершаем разработку концепции редевелопмента казино "Метелица", - рассказывает руководитель проектов отдела стратегического консалтинга и оценки CBRE Дмитрий Прянишников.

### **Смена названия, но не бизнеса**

Эксперты объясняют отсутствие у владельцев крупных столичных казино и игровых клубов озабоченности по поводу использования своей недвижимости в первую очередь тем, что менять развлекательный бизнес на какой-либо другой они просто не собираются.

"Игорный бизнес и использование недвижимости на какие-то другие цели, например, под аренду торговыми операторами, по доходности даже сравнить нельзя. Естественно, предприниматели будут стараться сохранить любым легальным способом развлекательную составляющую, способную приносить более высокий доход", - подчеркивает Ключинская. Вместе с тем, собеседница "РИА Новости - Недвижимость" указывает, что маловероятно, что это будут развлекательные центры в том понимании, как они представлены в действующих торговых комплексах (боулинг, детские развлекательные аппараты и так далее). "Ведь в этом случае, операторы развлекательных центров выступают арендаторами

площадей, а, значит, не смогут обеспечить высокий уровень дохода собственнику по сравнению с игорным бизнесом", - поясняет она.

А генеральный директор Russian Research Group (RRG) Денис Колокольников добавляет, что игровые клубы и казино предлагали ранее самые высокие ставки аренды, и сравниться с ними могли только аптеки, банки и ювелирные магазины.

В дальнейшем, предполагает он, примерно 50% игорных клубов и казино в Москве, занимающих помещения среднего размера, вероятнее всего, превратятся в спортивные покерные клубы. "А вот мелкие и крупные игорные заведения вынуждены будут либо сменить формат, либо расширить развлекательную составляющую для крупных в прошлом игорных домов", - считает специалист.

При этом, указывает Прянишников, у многих казино в Москве вполне имеется потенциал для развития развлекательной составляющей на своих площадях уже без игровой "изюминки". "Большинство из них находится в составе так называемых "культурно-развлекательных центров", которые могут заменить казино в своем составе, например, ресторанами или разрешенными видами развлечений, - в этом случае площади казино могут и не выйти на рынок", - поясняет он. В то же время, подчеркивает представитель CBRE, владельцы тех "культурно-развлекательных центров", чей бизнес строился преимущественно вокруг казино, не смогут сохранить поток посетителей за счет расширения других развлечений, и им придется разрабатывать реконцепцию объекта целиком.

Сведения консалтеров подтверждаются и данными Золотаревой. "В городе, у собственников знаковых игорных объектов, казино не является единственным видом бизнеса - они работают "в паре" с концертной площадкой, рестораном, ночным клубом, бильярдом. Соответственно, многие владельцы игорных заведений планируют за счет освобождающихся от казино и игорных клубов помещений развивать другие уже имеющиеся у них виды бизнеса", - рассказывает она.

Получается, что москвичи и гости столицы, привыкшие к разноцветной иллюминации игорных заведений, после 1 июля расстанутся только с формулировкой "казино" и "игорный клуб" на вывесках эпицентров ночных развлечений в Москве. Игорные объекты, где они привыкли проводить время, так и останутся местом отдыха - просто игровые автоматы и рулетку заменят



спортивным покером, ночным клубом, бильярдом. Ведь развлекать гораздо выгоднее, чем заниматься ритейлом, размещать туристов или предоставлять места для офисов.

◆ [РИА Новости -Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МОСКВЕ ВЫСТАВИЛИ ЦЕННИК**

*Она вошла в десятку самых интересных для торговли городов Европы*

Исследовательская компания Experian и Jones Lang LaSalle составили рейтинг самых привлекательных городов Европы для девелоперов торговой недвижимости и ритейлеров. Москва вошла в десятку и заняла девятое место по величине потребительских расходов в год (рассчитана на основе оборотов магазинов в центре города) и арендных ставок. В российской столице эти показатели составили €4,075 млрд и €2,99 тыс. за 1 кв. м, тогда как у лидера рейтинга Лондона — €6,174 млрд и €6,44 тыс. за 1 кв. м в год.

Рейтинг был составлен на основании показателей объемов потребительских расходов за год (по данным на конец первого квартала 2009 года) и максимальных арендных ставок для торговых площадей в центрах городов Европы (всего исследовано было 15 тыс. городов). Москва стала единственным городом из Восточной Европы, попавший в первую десятку. Санкт-Петербург занял 65-е место. Лидерами рейтинга — самыми привлекательными с точки зрения потребительских расходов, а также городами с самыми высокими ставками аренды — оказались Лондон и Париж, также в десятку попали по два итальянских города — Рим, Милан, немецких — Берлин, Мюнхен и испанских — Мадрид, Барселона.

Как пояснил директор по России и СНГ отдела экономических и стратегических исследований компании Jones Lang LaSalle Владимир Пантюшин, показатель "потребительские расходы в центральной зоне охвата" вычислен на основе фактических оборотов продаж торговых центров (ТЦ), находящихся в центральной части каждого исследуемого города (так, в Москве — в пределах Садового кольца). Этот показатель корректировался с учетом уровня доходов населения в зоне доступа к этим ТЦ, а также конкуренции со стороны соседних торговых

комплексов. "Если бы подобное исследование делалось год назад, Москва, скорее всего, вошла бы в пятерку лидеров,— уверен господин Пантюшин.— За год из-за снижения уровня зарплат и увеличения уровня безработицы в Москве предположительно потребительские расходы упали на 10-15%, а арендные ставки — на 20-25%".

Как отмечает вице-президент ГК "Ташир" Виталий Ефимкин, снижения посещаемости в торговых центрах сети "Рио" (принадлежит "Таширу") не наблюдается, но идет перераспределение покупательских потоков в сторону магазинов более низкого ценового сегмента. Его слова подтверждает директор департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила: "С января 2009 года обороты ритейлеров, работающих в сегменте luxury, просели на 60% по сравнению с прошлым годом, при этом сегмент mass-market (бренды "Твое", Mango и т. д.— "Ъ") показал рост 10-15%".

"Ситуация в Москве по сравнению с регионами очень хорошая, хотя уровень вакантных площадей в торговых центрах повысился с докризисных 1-2% до 15% в среднем по рынку",— отмечает директор департамента торговой недвижимости Татьяна Ключинская из Colliers International. По ее словам, у успешных проектов, таких как ТЦ "Европейский", этот показатель и вовсе "нулевой".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МЭРИЯ НЕ ДОЖДАЛАСЬ КОНЦА СЕАНСА**

*Неработающие кинотеатры ГУП "Москино" будут проданы*

Столичные власти намерены оставить в ГУП "Московское кино" только 15 из 28 кинотеатров. Оставшиеся 13, сейчас неработающие, будут проданы или переданы префектурам. Киносетям неинтересны однозальные кинотеатры "Москино", реконструкция каждого из которых потребует около \$5-7 млн. Неработающие кинотеатры, находящиеся в ведении ГУП "Москино", будут или отданы префектурам, или проданы, заявил в пятницу руководитель департамента имущества правительства Москвы Владимир Силкин. По его словам, в настоящий момент "Москино" управляет примерно 25 кинотеатрами, из которых реально под

кинопоказ используются около 12. "В частности, на месте кинотеатра "Марс" (площадь 1,7 тыс. кв. м.— "Ъ") в районе станции метро "Алтуфьевская" предполагается сделать общественный центр",— отметил господин Силкин, добавив, что в ведении "Москино" планируется оставить около 15 кинотеатров.

Согласно постановлению столичного правительства N 124-ПП "О дальнейшем развитии кинопоказа в городе Москве..." от 21 февраля 2006 года в ГУП "Москино" было передано 28 кинотеатров, среди них "Художественный" на Арбатской площади. Всего в Москве тогда работал 91 муниципальный кинотеатр, из которых 39 были сданы в аренду киносетям (помещениями владеет ГУП "Объединенная дирекция по управлению имуществом комплексом киносетей"), 11 достались префектурам, еще 13 планировалось выставить на инвестконкурс (сейчас подготовлена документация по четырем из них, включая "Ереван").

Гендиректор ГУП "Москино" Анна Пендраковская вчера подтвердила, что многие кинотеатры, входящие в ГУП, сейчас находятся на реконструкции, но от дальнейших комментариев отказалась. Крупные сети говорят, что приобретение кинотеатров ГУП "Москино" им неинтересно. "Однозальные кинотеатры — рискованные проекты для бизнеса из-за ограниченности репертуара",— отмечает гендиректор сети "Синема парк" Сергей Китин. С ним соглашается гендиректор "Каро фильм" Игорь Ильчук. "Реконструкция будет стоить очень дорого: сумма может достигать \$5-7 млн. Такие деньги не всегда целесообразно вкладывать в кинотеатр. К тому же если он долгое время не работал, значит, был не вполне коммерчески успешен",— говорит господин Ильчук. По оценке директора департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, стоимость 1 кв. м в кинотеатрах "Москино" не более \$2,5-2,7 тыс. "Эти объекты могут заинтересовать сети, только если будет возможность их перестроить в многозальники",— добавляет господин Могила.

По данным "Невафильм Research" на 31 мая, всего в России насчитывалось 1926 залов, из которых 40,7% приходилось на десять крупнейших сетей. "Пропорция смещается в пользу мультиплексов",— отмечает гендиректор "Невафильм Research" Олег Березин. В первом квартале этого года открылось 60 новых залов в девяти кинотеатрах.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИКЕА НАДУЛИ ГАЗОМ**

*Ритейлер судится с российскими энергетиками и газовиками*

Основатель шведской IKEA Group Ингвар Кампрад обвинил российских дистрибуторов электроэнергии и газа в выставлении завышенных счетов, из-за чего компания потеряла €136 млн. Сейчас IKEA добивается соответствующей компенсации в суде и переводит магазины на собственные генераторы. Почти с самого начала своей деятельности в России IKEA не перестает обвинять местные власти и подрядчиков в препятствовании развитию сети.

В минувшую субботу в ходе передачи Sommar в эфире шведской радиостанции P1 основатель и главный владелец шведского мебельного концерна IKEA Group Ингвар Кампрад обвинил российских энергетиков в обмане на 1,5 млрд шведских крон (около €136 млн). По его словам, поставщики электроэнергии и газа выписывали 11 магазинам IKEA на территории России завышенные счета. "Нас ловко одурачили в том, что касается поставок электроэнергии и газа", — заявил господин Кампрад. Теперь компания приобрела собственные генераторы. Он также отметил, что IKEA подала против российских дистрибуторов электроэнергии и газа иски о возмещении ущерба за нарушение условий договора.

На сайте арбитражного суда Москвы обнаружился только один иск ООО "ИКЕА Мос" к энергетикам — ООО "Новэлек", ООО ИСМ и ООО "Системы автономного энергосбережения", поданный 28 апреля 2009 года в категории "о неисполнении обязательств по договорам" (рассмотрение назначено на 23 июня). Получить комментарий у этих компаний в выходные не удалось.

В Мособлгазе "Ъ" не смогли уточнить, с кем именно заключены договоры у магазинов IKEA в каждом из регионов, отметив лишь, что всем своим потребителям они продают газ только по ценам, утвержденным Федеральной службой по тарифам. Точно так же поступает и "Мосэнерго".

Такая большая сумма компенсации могла возникнуть из-за разницы стоимости услуг региональных поставщиков (если IKEA заключала контракт с ними) и установленных тарифов, предположил аналитик ИФД "Капитал" Виталий Крюков. "Существует федеральная система тарифов на электроэнергию и газ. Их

покупателями могут выступать как потребители напрямую, так и независимые поставщики, которые являются посредниками и устанавливают цены по собственному усмотрению", — пояснил аналитик.

Гендиректор IKEA в России и СНГ Пер Кауфман от комментариев отказался, опасаясь, что они "могут повлиять на судебное решение". Реализация инвестиционной программы IKEA в России время от времени испытывает ряд сложностей, "в том числе связанных с обеспечением торговых центров энергоснабжением", признал он.

IKEA основана в 1943 году, производит и продает мебель и товары для дома. Принадлежит семье основателя Ингвара Кампрада. По данным на март 2009 года, насчитывала 296 магазинов в 36 странах мира, в том числе 11 российских. Также IKEA Group в России принадлежит 13 торговых центров "Мега". Выручка в 2008 году составила €22 млрд.

Выступая в Sommar, господин Кампрад подчеркнул, что поставки электроэнергии и газа можно было бы "облегчить", давая взятки, но руководство IKEA никогда не шло на это. "Я не знаю, было ли это разумно, но мы выбрали такой путь", — сообщил он.

Почти с самого начала своей деятельности в России IKEA не перестает обвинять местные власти и подрядчиков в препятствовании развитию сети. В 2000 году IKEA пришлось отказаться от строительства подъезда к своему торговому центру "Мега" в Химках: власти Москвы, в ведение которых находится земля под одной из опор планируемого моста, не дали разрешения, поскольку он мог заслонить памятник "Противотанковые ежи". Разрешение удалось получить только к декабрю 2004 года, но официальное открытие также было перенесено на две недели из-за "опасной близости парковки центра с газопроводом". Новая проблема была решена после того, как IKEA выделила \$1 млн на развитие детского спорта в Химках. В ноябре 2003 года Минприроды за месяц до открытия магазина под Санкт-Петербургом предписало приостановить его строительство из отсутствия заключения экологической экспертизы. IKEA смогла оформить документы за несколько дней. Из-за претензий Минприроды также останавливалось строительство IKEA в Екатеринбурге. В декабре 2006 года торговые центры IKEA и "Мега" (еще один бизнес IKEA Group в России) в Нижнем Новгороде закрыли на 30 суток по решению суда из-за нарушения противопожарных требований.

Аналогичные претензии позже предъявлялись к центрам в Екатеринбурге и Омске.

В конце марта 2009 года совет директоров IKEA Group по России поставил под сомнение возможность продолжения инвестиционной программы в стране "в связи с непредсказуемым характером административных ресурсов". Поводом для заявления стали проблемы с открытием магазина в Самаре из-за отсутствия у ритейлера "полного пакета разрешительной документации" (см. "Ъ" от 30 марта).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СБЕРБАНК УШЕЛ В МАГАЗИНЫ НА ДВА ГОДА**

*Евгений Новицкий может получить контроль над "Мосмартом"*

Сбербанк, ставший в начале июня владельцем 50% плюс одна акция головной компании сети "Мосмарт", предоставил опцион члену совета директоров АФК "Система" Евгению Новицкому (приобрел 10% "Мосмарта") на выкуп 20% из своего пакета в 2012 году при условии, что ритейлер будет бесперебойно обслуживать долг Сбербанку. Еще 30% "Мосмарта" господин Новицкий получит после погашения всего долга Сбербанку.

ООО "Сбербанк Капитал" (100-процентная дочерняя компания Сбербанка) и фонд "Бакарелла" (структура члена совета директоров АФК "Система" Евгения Новицкого) купили мажоритарную долю кипрской компании Sarnatus Trading Ltd, владельца основных компаний сети — ЗАО "Мосмарт" и ЗАО "Гиперцентр" в начале лета (см. "Ъ" от 9 июня). Структуру и условия сделки стороны тогда не раскрыли. Источник, близкий к "Мосмарту", рассказывал, что Сбербанк приобрел 50% плюс одна акция Sarnatus, а господин Новицкий — еще 10%.

Уже через два года Евгений Новицкий сможет выкупить долю Сбербанка в Sarnatus, рассказал источник, осведомленный о сделке. По его словам, стороны заключили опционное соглашение, по условиям которого господин Новицкий в 2012 году может выкупить у Сбербанка 20% "Мосмарта", если кредиты банка будут обслуживаться бесперебойно. Оставшиеся 30% "Бакарелла" имеет право выкупить только при полном погашении долга перед госбанком и не раньше чем через два года.

Другой источник, знакомый с ходом сделки, уточняет, что в случае отказа "Бакареллы" от опциона возможен выход Сбербанка из капитала "Мосмарта" через биржу.

Представитель "Бакареллы" Олег Деш от комментариев отказался, сославшись на то, что сделка еще окончательно не закрыта. Пресс-секретарь Сбербанка Ирина Кибина сказала, что банк по-прежнему не готов раскрыть всех деталей сделки.

Общий долг "Мосмарта" оценивается в 7,5 млрд руб. (из них 2,5 млрд руб.— задолженность перед поставщиками), Сбербанк — основной кредитор, говорил "Ъ" в начале года топ-менеджер "Мосмарта". Ставки для ритейлеров по кредитам в госбанках сейчас варьируются в диапазоне от 14 до 20% годовых.

Сеть "Мосмарт" включает 23 магазина. Основатели Андрей Шелухин и Михаил Безелянский, а также швейцарские фонды Eastern Property Holding Ltd и Growth Value Securities Ltd остаются миноритариями сети. Ее выручка в 2007 году — \$748 млн, показатели 2008 года не раскрываются.

Привязка права исполнения опционов к долговой нагрузке "Мосмарта" связана с тем, что новые собственники пока не имеют 100-процентной уверенности в жизнеспособности сети, говорит источник, близкий к "Мосмарту". Сбербанк вряд ли стремится заработать "лишние" проценты на перепродаже активов заемщиков, считает старший аналитик "ВТБ Капитала" Михаил Шлемов. "У банков нет ни ресурсов, ни желания такими активами управлять. Важно найти команду менеджеров, способных вернуть долги. Схема (по покупке "Мосмарта".— "Ъ") выглядит креативной, но, вероятно, станет очень распространенной в кризис",— рассуждает господин Шлемов. По словам представителя Россельхозбанка (в качестве отступных по кредитам получил, например, ОАО "Рассвет", производящее говядину и ранее входившее в "Парнас М"), этот банк также рассчитывает заключать опционные соглашения с компаниями, которые возьмутся управлять предприятиями его должников.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### МОСКВА ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫВАТЬ 45 ГОСТИНИЦ ЕЖЕГОДНО

Москва, чтобы стать мировым финансовым центром будет ежегодно вводить порядка 45 новых гостиниц, так как гостиничная функция одна из важных для предания столицы такого статуса, считает мэр Москвы Юрий Лужков.

"Мы разработали городскую программу по увеличению гостиничных мест в Москве со 148 тысяч до 250 тысяч мест. Каждый год мы планируем строить по 45 гостиниц, тем более эта тема для нас важна, когда мы говорим о том, что Москва претендует на звание международного финансового центра, а это будет невозможно без развития гостиничного хозяйства", - сказал Лужков. Он добавил, что эту проблему власти решают и в этом году несмотря на кризис. "Планируем ввести 45 новых отелей, 28 уже введено, 17 еще предстоит открыть", - добавил мэр. При этом он отметил, что ранее до кризиса ежегодно планировалось вводить по 70-75 гостиниц.

◆ [РИА Новости -Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### «СТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ТОРОПИТ МОСКВУ

*Правительство города вернет долг Шалве Чигиринскому*

Столичные власти придумали, как расплатиться с компанией «СТ Девелопмент» Шалвы Чигиринского за демонтаж гостиницы «Россия». ОАО «Россия», подконтрольное правительству Москвы и управляющее проектом реконструкции гостиницы, проведет допэмиссию на 1,5 млрд руб., из которых треть будет выплачена г-ну Чигиринскому, а оставшиеся средства направлены на завершение работ по разбору строения. Поспешить с выплатой долга городу пришлось из-за иска «СТ Девелопмент», по которому арбитражный суд наложил обеспечительный арест на имущество и денежные средства ОАО «Россия».

ОАО «Россия» на 100% принадлежит департаменту имущества Москвы. Изначально уставный капитал, по данным базы «Скрин», составлял 190,6 млн руб. и был поделен на 190,6 млн акций стоимостью 1 руб. В июле 2007 года была проведена



допэмиссия в размере 3,01 млрд акций номиналом 1 руб., которую выкупил город. В итоге уставный капитал увеличился до 3,2 млрд руб. В качестве оплаты пакета акций в уставный капитал ОАО «Россия» были внесены помещения ГЦКЗ «Россия» общей площадью 25,4 тыс. кв. м.

Как рассказали РБК daily в департаменте имущества Москвы, объем новой допэмиссии составит 1,5 млрд руб., ее также выкупит город. Это делается для того, чтобы погасить долги ОАО «Россия» перед «СТ Девелопмент» Шалвы Чигиринского за демонтаж здания гостиницы «Россия». Г-ну Чигиринскому предназначается треть суммы: по оценкам столичных чиновников, долг ОАО «Россия» перед «СТ Девелопмент» составляет порядка 0,5 млрд руб.

Поспешить с выплатой долга городу пришлось из-за иска «СТ Девелопмент», по которому арбитражный суд наложил обеспечительный арест на имущество и денежные средства ОАО «Россия». С компании должно быть взыскано 171,2 млн руб. Кроме того, в суде лежат еще два иска в общей сложности на 125 млн руб. от «СТ Девелопмент» к ОАО «Россия», поданные 18 июня. Начальник отдела анализа долгового рынка «Велес Капитал» Иван Манаенко считает, что увеличение капитала и выкуп допэмиссии дочерней компании — самая простая и быстрая схема взаимозачетов. «Это связано с бюджетной политикой города Москвы, — считает аналитик. — Проводить докапитализацию своей дочерней компании правительство столицы может, а платить по ее долгам оснований не имеет. Кроме того, выделение средств напрямую из бюджета — более сложная схема».

Сумма, оставшаяся после выплаты долга, будет потрачена на окончательный снос гостиницы и доработку проекта, пояснили в департаменте. На строительство объекта правительство Москвы будет привлекать инвестора, добавили в департаменте. Первоначально проект оценивался в 800 млн долл., напоминает старший вице-президент и руководитель отдела консалтинга компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. «На данный момент на эту сумму привлечь инвестора будет непросто, — полагает она. — Иностранцев инвесторов столичные власти под этот проект вряд ли привлекут из-за ситуации, что сложилась вокруг «России». Иностранцы входят в проекты, которые юридически абсолютно прозрачны».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **COMMERCIAL REAL ESTATE ST. PETERSBURG & FEDERAL AWARDS-2009: УПРАВЛЯЯ ПЕРЕМЕНАМИ**

19 июня в отеле Corintia Nevski Palas состоялась торжественная церемония награждения Премией Commercial Real Estate St. Petersburg & Federal Awards-2009.

Две Премии – CRE St. Petersburg Awards-2009 и CRE Federal Awards-2009 были совмещены, поэтому лучшие объекты в Санкт-Петербурге и регионах России были названы в один вечер. Напомним, что впервые Премия Commercial Real Estate St. Petersburg Awards мы вручали в марте 2008 года. Прошло немногим больше года, но рынок за это время изменился до неузнаваемости. Премия стала своего рода сейсмографом. Благодаря ей можно наблюдать эволюцию рынка коммерческой недвижимости России. В этом году вывод напрашивается такой – все участники рынка стали гораздо больше работать и меньше зарабатывать. Накануне церемонии им тоже пришлось потрудиться – ей предшествовал саммит участников рынка коммерческой недвижимости, в ходе которого состоялось 22 дискуссии с участием ведущих аналитиков и практиков отрасли из 32 российских городов. Все обсуждения, так или иначе, были посвящены вопросам выживания в условиях кризиса. Вечером 19 июня все, кто выжил – а это более 200 человек, пришли на вручение Премии. Однако они вовсе не были похожи на участников кораблекрушения. Кризис не сломил дух российских девелоперов, консультантов и подрядчиков. Напротив, им стало проще общаться между собой. Ведь теперь даже не надо придумывать тему для беседы. «Ну как, у вас кризис кончился?» – спрашивали друг друга участники рынка. И с увлечением искали и находили порой диаметрально противоположные ответы на этот вопрос. На конкурс CRE St. Petersburg Awards-2009 было выставлено 49 объектов. Участниками федеральной Премии стали еще 92 объекта из 35 городов России. В финал вышли единицы, и участникам жюри определить победителей Премии было весьма непросто, поскольку выбирать приходилось лучшее из немногого. Потенциальные победители больше не вводятся десятками, а перед теми, кто сдал проекты накануне кризиса, стоит непростая задача – удержать их на точке безубыточности. Поэтому руководствоваться членам жюри приходилось не внешним видом зданий и не качеством внутренней отделки, а главным образом качеством концепции проектов. Главный вопрос, на который сейчас должен ответить каждый: как реагирует рынок

на новые условия, каким он будет завтра и готовы ли я и моя компания к нынешним и грядущим переменам? Такой подход стал лейтмотивом всех мероприятий. Таким образом, в число победителей попали самые жизнеспособные проекты. Как отметил вице-президент, управляющий директор ОАО «Банк ВТБ», член Наблюдательного совета ЗАО «ВТБ-Девелопмент», президент Гильдии управляющих и девелоперов Александр Ольховский, цена золотого кирпича растет. А глава представительства компании Raven Russia Игорь Богородов уточнил, что само участие в саммите и церемонии – показатель того, что компания жива, работает и занимает активную позицию на рынке. «Раз вы все здесь, значит, вы уже все победили», – обнадежил он собравшихся. «Все, что нас не убивает, делает нас сильнее», – в свою очередь напомнил коллегам управляющий директор компании «Гарс Телеком» Павел Гореньков. В новых условиях игроки учатся объединять усилия и находить общие решения проблем. В этом году свои усилия с организаторами Премии объединили такие компании, как Raven Russia, «Гарс Телеком», «ЮИТ Лентек», ЕКЕ, [Colliers International](#), Гильдия управляющих и девелоперов, «ВестКолл», Praktis, DTZ и Becar Realty Group. А в число победителей попали компании, которым в сложных условиях удалось найти новые точки соприкосновения с арендаторами и партнерами, гибко отреагировав на вызов сегодняшнего дня. От лица администрации Санкт-Петербурга участников саммита поприветствовали глава КУГИ Санкт-Петербурга Игорь Метельский и глава комитета по инвестициям Максим Соколов. По их словам, город, как и участники рынка, учится управлять переменами. Это выражается прежде всего в том, что власти сегодня стараются максимально способствовать запуску новых проектов. Так, например, по словам Игоря Метельского, эффективный механизм ГЧП, хорошо зарекомендовавший себя в работе со стратегическими инвесторами, скоро будет применен и по отношению к среднему и малому бизнесу, занимающемуся реализацией таких социально значимых проектов, как паркинги, спортивные сооружения и т. д. Кроме того, город сосредоточил усилия на инженерной подготовке земельных участков, чтобы этот стратегический ресурс для дальнейшего развития бизнеса был под рукой на тот момент, когда рынок начнет движение вверх. Это позволяет рассчитывать на то, что и впредь на соискание Премии CRE St. Petersburg Awards будут выставляться новые современные здания. Что же касается 2008 года, то, по результатам голосования, в номинации «Девелопер года» победила компания «Адамант» – крупнейший игрок рынка торговой недвижимости в Санкт-Петербурге, успевшая до начала кризиса провести реконцепцию всех своих торговых комплексов, а в 2008 году ввести несколько новых концептуальных объектов. В номинации «Консультант года» золотой кирпич

получила компания Jones Lang LaSalle. «Персоной года» по итогам голосования с перевесом в несколько десятых тоже стал консультант – управляющий партнер London Consulting & Management Company | LCMC Дмитрий Золин, чья компания в 2008 году развернула активную деятельность в российских регионах. Получая приз, он поблагодарил свою команду. Вообще проекты, номинированные на премию, выглядели гораздо сильнее, чем во все предыдущие годы, причем независимо от того, работал над проектом консультант или сам девелопер. Даже в номинации «Социально значимый объект» участвовали высокотехнологичные проекты. Что и понятно – в 2008 году развитие рынка достигло своего пика. Количество введенных проектов только-только начало переходить в качество, как последовала неизбежная по законам рынка коррекция. Как показала Премия, и в столицах, и на периферии рынок созрел для новых форм. Их очертания заметны уже сейчас. И они станут реальностью, как только кризис закончится. Так рассуждали участники церемонии, слушая выступление тенора Дмитрия Головина, скрипичное соло в исполнении Марии Бессоновой и женский вокальный ансамбль «Чемпионки мира». Но лучше всего участники рынка спели сами, когда по сложившейся традиции все победители поднялись на сцену и исполнили песню «Замыкая круг». Глядя на них, можно было не сомневаться, что у этих людей все обязательно получится.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [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](#)