

Offices/General

«Ташир» в шоколаде

«Седьмой континент» отказался от участия в проекте строительства ТРЦ «Шоколад» в подмосковном Реутове. Объект достанется партнеру сети — компании «Ташир».

Столичный масштаб

Многофункциональный комплекс площадью 1 млн кв. метров возведут на юге Москвы.

В "Москва-Сити" откладывается строительство еще одной высотки

Строительство очередного небоскреба в московском международном деловом центре "Москва-Сити" откладывается на неопределенный срок.

Retail

Путин сходил в магазин

Премьер-министр в среду сделал то, что обычные граждане делают почти каждый день - зашел в супермаркет и поглядел на цены. Вот так нестандартно он начал совещание по законопроекту о регулировании торговой деятельности.

Bosco di Ciliegi идет на Урал

Bosco di Ciliegi начинает экспансию на Урал.

Hotel

Арендная заставка

Шалва Чигиринский запретил правительству Москвы распоряжаться землей под "Россией".

Regions

Несговорчивый сосед

Петербургское агентство недвижимости заморозило проект реконструкции Малого гостиного двора, часть помещений которого занимает другая компания.

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

«ТАШИР» В ШОКОЛАДЕ

«Седьмой континент» отказался от участия в проекте строительства ТРЦ «Шоколад» в подмосковном Реутове. Объект достанется партнеру сети — компании «Ташир»

Строящийся на границе МКАД и подмосковного Реутова ТРЦ «Шоколад» (200 000 кв. м) сменил название: теперь он называется «Рио» (этот бренд принадлежит ГК «Ташир»). Это связано со сменой собственника объекта, говорят два консультанта рынка недвижимости: ГК «Ташир», по их данным, выкупила долю «Седьмого континента» в проекте.

Источник, близкий к одной из сторон сделки, говорит, что изначально компании создали на паритетных началах совместное предприятие для развития этого объекта. После окончания строительства партнеры планировали владеть объектом на паритетных началах.

Но «Седьмой континент» решил отказаться от права собственности, посчитав более целесообразным взять площади в долгосрочную аренду, говорит пресс-секретарь «Седьмого континента» Влада Баранова. По ее словам, компания заключила с ООО «Реутовский торговый дом» (принадлежит, по данным ЕГРЮЛ, «Ташир капиталу» и «М капиталу», владеющему недвижимостью «Седьмого континента») договор аренды на 10 000 кв. м сроком на 49 лет. Эти площади, по словам Барановой, займет сеть «Наш гипермаркет».

Ирина Каграманова, пресс-секретарь «Ташира», подтвердила факт выкупа 50% проекта. Сумму сделки стороны не раскрывают. В проект уже вложено \$100 млн, говорят представители сторон. По оценке Михаила Геца, управляющего партнера компании «Новое качество», на все строительство с учетом участка необходимо вдвое больше. По его словам, дисконт при продаже подобных проектов сейчас может достигать до 50%: «Учитывая, что каждая из сторон собиралась вложить по \$100 млн, сумма сделки могла составить от \$50 млн». [А Максим Гасиев, управляющий директор Colliers International \(разрабатывала](#)

концепцию проекта), отмечает, что комплекс удачно расположен и охватывает и Москву, и область, при этом серьезных конкурентов в этом районе у него нет.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТОЛИЧНЫЙ МАСШТАБ

Многофункциональный комплекс площадью 1 млн кв. метров возведут на юге Москвы

Уникальный по размерам многофункциональный комплекс появится на юге Москвы. Предпроектные предложения по строительству данного объекта одобрены на заседании общественного градостроительного совета при мэре в среду.

Многофункциональный гостинично-деловой и культурно-досуговый центр возведут на участке площадью 22 га на Варшавском шоссе в районе владения 170, неподалеку от МКАД. Предполагается, что общая площадь здания составит 1 млн кв. метров, из которых наземная часть будет равна примерно 600 тыс. кв. метров. Внутри комплекса планируется разместить торговые зоны, тематический парк, физкультурно-оздоровительные зоны, гостиницу на 1000 мест и офисы. В подземной части площадью 400 тыс. кв. метров будет размещена автостоянка и торговый комплекс. Центр будет иметь разную этажность с максимальной высотой до 100 метров.

Как рассказал на заседании главный архитектор Москвы Александр Кузьмин, ежедневно из районов, находящихся около места строительства будущего комплекса, в центр Москвы уезжают на работу более 200 тыс. человек, которые не могут найти рабочих мест поближе к дому. "Размещение данного комплекса позволит создать около 27 тыс. рабочих мест, что несколько снизит нагрузку на транспортную систему", - сказал А.Кузьмин. Он отметил, что в планах частного инвестора - осуществить строительство регулирующих дорог и развязок для более удобного подъезда к многофункциональному комплексу и выезда в сторону центра. Первый заместитель мэра в правительстве Москвы, глава стройкомплекса Владимир Ресин предложил одобрить данные предпроектные предложения.

"Это очень масштабный и перспективный проект, в том числе и с социальной точки зрения. Здесь еще много над чем работать, но концептуально, я думаю, следует принять", - сказал В.Ресин.

Мэр Москвы Юрий Лужков согласился с этим предложением, поручив архитекторам проводить дальнейшее проектирование данного комплекса. "Это хорошее, масштабное предложение, которое не имеет аналогов. В таких объемах - до 1 млн кв. метров - мы в Москве в составе одного объекта еще не строили", - сказал мэр.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В "МОСКВА-СИТИ" ОТКЛАДЫВАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ЕЩЕ ОДНОЙ ВЫСОТКИ

Строительство очередного небоскреба в московском международном деловом центре "Москва-Сити" откладывается на неопределенный срок. Такое решение принято на заседании общественного градостроительного совета при мэре столицы в среду.

Проект застройки участка N20 на территории ММДЦ "Москва-Сити" принадлежит компании ОАО "Сити". Объемно-планировочное и архитектурное решения разработаны ООО "СТ Инжиниринг".

Согласно проекту на участке площадью 0,4 га, расположенном в северо-восточной части делового центра и примыкающем непосредственно к существующему выставочному центру на Красной Пресне, планируется построить административно-деловое здание площадью 31 тыс. кв. метров и высотой 57 этажей. По проекту общая площадь офисных помещений составляет 71 тыс 700 кв. метров, общая площадь многофункциональной зоны - 16 тыс. 900 кв. метров, общая площадь гостиничных номеров - чуть более 36 тыс. кв. метров. Также в комплексе предполагается строительство подземного паркинга на 414 машиномест общей площадью более 15,5 тыс. кв. метров.

Само здание, согласно разработке концептуального решения, подготовленного американской компанией Costas Kondylis & Partners LLP, здание выглядит как изломанный цилиндр и находится в непосредственной близости от планируемого к

строительству здания московской мэрии, разработанного проектировщиками в виде вытянутой буквы "М".

На заседании мэр Москвы Юрий Лужков отметил, что в данный момент проектировочная составляющая "Сити" плохо проработана в сегменте парковок и подъездных путей. По словам столичного градоначальника, нельзя допустить, чтобы "деловой люд" и гости Сити утром не могли попасть на работу, а вечером уехать из делового центра".

"Прошу обратить на это внимание и доработать", - сказал Ю.Лужков.

Напомним, что в последние несколько месяцев принят ряд решений о том, что несколько высотных зданий в деловом центре не появятся. В частности, из-за финансового кризиса столичные власти и инвесторы вынуждены были временно отложить реализацию проекта строительства самого высокого здания на континенте - башни "Россия". Также бурное обсуждение общественности вызвал вопрос о нехватке финансирования строительства здания самой мэрии.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПУТИН СХОДИЛ В МАГАЗИН

Премьер-министр в среду сделал то, что обычные граждане делают почти каждый день - зашел в супермаркет и поглядел на цены. Вот так нестандартно он начал совещание по законопроекту о регулировании торговой деятельности

Премьер-министр РФ Владимир Путин необычно начал запланированное на среду совещание, посвященное ходу подготовки проекта закона о государственном регулировании торговой деятельности в РФ, передает "Интерфакс".

Началось совещание достаточно традиционно - в узком составе члены правительства во главе с премьером обсуждали ситуацию, сложившуюся вокруг проекта закона о "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ".

Документ предлагает установить единые правила для работы оптовиков, поставщиков и торговых сетей. В законе также предполагается прописать особые правила для реализации сельскохозяйственной продукции.

Однако В.Путин решил, что кабинетных дискуссий для выяснения всех деталей противостояния сетевиков с товаропроизводителями недостаточно, и предложил продолжить совещание в одном из московских магазинов, чтобы выяснить, какие наценки на продукты установлены в нем. Выбор пал на магазин "Перекресток", расположенный в районе Крылатское на Осеннем бульваре.

Кортеж премьера промчался по разделительной полосе Кутузовского проспекта, при этом движение ни на Кутузовском проспекте, ни на Рублевском шоссе не перекрывалось. При входе в магазин стало очевидно, что никто о визите премьера здесь не знал - не только покупатели, которые удивленными возгласами приветствовали В.Путина, но и директор магазина Татьяна Румянцева.

Вместе с В.Путиным прибыли первый вице-премьер РФ Виктор Зубков, управляющий директор компании X5 Retail Group Юрий Кобаладзе, директор Союза независимых сетей России Ирина Канунникова, президент агропромышленного

холдинга "Мираторг" Виктор Линник, председатель совета директоров ОАО "Вимм-Билль-Данн Продукты Питания" Давид Якобашвили.

Первым делом В.Путин направился к молочному прилавку и поинтересовался наценкой на молочные товары. Выяснилось, что в среднем наценка составляет 10 рублей, но, как заметил Ю.Кобаладзе, "бывает так, что мы продаем продукты ниже себестоимости".

Вскоре к премьеру подошла директор магазина Т.Румянцева. Она подтвердила, что "все цены на социальные товары, такие как молочная продукция, хлеб, яйца, низкие".

Затем В.Путин направился к прилавку с колбасной продукцией. Раскрыв привезенные с собой таблицы, премьер заметил, что наценка достигает 52%.

По словам Ю.Кобаладзе, в магазине есть разная продукция - как с высокой, так и с низкой наценкой, при этом он сослался на слова покупателей о том, что в магазинах "Пятерочка" цены одни из самых низких.

"Вы почему свинину продаете?" - продолжал задавать вопросы В.Путин.

Подойдя к стенду с охлажденной свининой, премьер выяснил, что поставляется она по цене 160-170 рублей, а цена реализации достигает 335 рублей. "То есть это по сути в два раза дороже. Это нормально?" - спросил он.

"Разве это высокая наценка - 120%?" - попытался возразить Ю.Кобаладзе.

"Очень высокая", - заявил глава правительства.

"Завтра понизим", - пообещал Ю.Кобаладзе.

Импровизированный визит премьера в "Перекресток" продолжался не более 10-15 минут. попрощавшись с покупателями и директором магазина, В.Путин сел в машину и вернулся в Белый дом, где его ожидали остальные участники совещания.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

BOSCO DI CILIEGI ИДЕТ НА УРАЛ

Bosco di Ciliegi начинает экспансию на Урал.

Первые магазины в регионе появятся в Екатеринбурге в торговом центре «Европа». В «Европе» Bosco di Ciliegi откроет магазины Etro, Hugo Boss, Bosco Sport, Sublime, Blancpain, Breguet, Omega и другие. Общая площадь магазинов компании составит более 1000 квадратных метров. Помещения под магазины «ПРЕД-Групп» сдает в состоянии shell&core. К отделочным работам в соответствии с дизайн-проектами каждой марки торговый оператор Bosco приступит с июля. Начало работы ТЦ «Европа» запланировано на сентябрь.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

АРЕНДНАЯ ЗАСТАВКА

Шалва Чигиринский запретил правительству Москвы распоряжаться землей под "Россией"

Предприниматель Шалва Чигиринский продолжает арест активов ОАО "Россия", 100% акций которого принадлежит правительству Москвы. Как стало известно "Ъ", по требованию подконтрольного бизнесмену ООО "СТ Девелопмент" наложен запрет на сделки с земельным участком площадью 70,6 тыс. кв. м, на котором расположено не до конца разобранный здание гостиницы "Россия". Московские власти готовы возместить предпринимателю деньги, потраченные на демонтаж гостиницы, из доэмиссии акций ОАО "Россия", но эксперты считают, что с ее размещением могут возникнуть проблемы.

Конкурс на право реконструкции гостиницы "Россия" "СТ Девелопмент" Шалвы Чигиринского (сейчас входит в Russian Land) выиграл в конце 2004 года. Бизнесмен обещал вложить в проект \$830 млн. Но после длительных судов, инициированных другим участником тендера, ЗАО "Монаб" (структура Еврофинанс Моснарбанка), компания господина Чигиринского лишилась права на инвестконтракт. Пока шли судебные разбирательства, ООО "СТ Девелопмент" занималось демонтажом гостиницы. Тем временем правительство Москвы для реализации проекта создало ОАО "Россия". "СТ Девелопмент" потребовал от ОАО "Россия" компенсировать затраты на демонтаж гостиницы. В 2007 году арбитражный суд Москвы подтвердил претензии "СТ Девелопмент" на 275 млн руб. Сейчас московские власти оценивают долг перед "СТ Девелопмент" в 500 млн руб. "СТ Девелопмент" настаивает на возмещении ему 3,7 млрд руб.

Арест активов ОАО "Россия" компания "СТ Девелопмент" начала два месяца назад. 29 апреля судебный пристав Елена Самойлова санкционировала арест денежных средств ОАО "Россия" в банке "Москва-Сити" и нежилых помещений площадью 25,4 тыс. кв. м по адресу Варварка, 6 (см. "Ъ" от 9 июня). А 16 июня госпожа Самойлова подписала новое постановление, согласно которому теперь арест наложен "на право долгосрочной аренды земельного участка, расположенного по адресу Варварка, 6". Речь идет об участке площадью 70,6 тыс. кв. м, на котором расположено не до конца разобранный здание гостиницы. 29 декабря 2008 года

департамент земельных ресурсов Москвы заключил арендный договор сроком на 49 лет с ОАО "Россия" и ООО "Айгентум" (ему принадлежит 455 кв. м земли рядом со спорным участком). Кадастровая стоимость участка, арендованного ОАО "Россия", составляет 5,17 млрд руб., ставка арендной платы — 1,5% от кадастровой стоимости, говорится в документе. Согласно п. 4.1 этого договора (копия имеется в распоряжении "Ъ"), арендаторы вправе передавать права аренды участка третьим лицам "без согласия арендодателя при условии его уведомления". При этом арендные права могут передаваться в залог, вноситься в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, а также передаваться в субаренду. Теперь все эти действия с земельным участком запрещены.

Получить комментарий Шалвы Чигиринского "Ъ" вчера не удалось. Звонок на его мобильный переводился на секретаря, которая заявила "Ъ": "Шалва Павлович не общается с прессой". Гендиректор Russian Land Андрей Скубченко от комментариев отказался. Заместитель главы департамента имущества Москвы Игорь Игнатов заявил "Ъ", что нового исполнительного листа он не видел, но "если там указано, что арендаторам запрещено закладывать участок, то город не станет этого делать". "Мы планируем расплатиться по долгу с помощью допэмиссии, размер которой будет утвержден правительством Москвы", — сообщил он "Ъ". Предполагается, что ОАО "Россия" может разместить акции на 1,5 млрд руб., которые выкупит правительство Москвы.

Управляющий партнер юридического бюро "Карабаев и партнеры" Сергей Карабаев сомневается, что ОАО "Россия" удастся разместить новую допэмиссию. "Если целью увеличения уставного капитала общества является расплата по долгу, то возникают основания говорить, что за счет этого будут покрываться его убытки, — отмечает он. — Согласно п. 2 ст. 100 ГК, увеличение уставного капитала на эти цели запрещено". В свою очередь, Игорь Игнатов уверен, что у правительства Москвы есть все основания осуществить допэмиссию: "В соответствии с инструкцией Минфина и актами ФСФР при наличии убытков компания имеет право проводить допэмиссию при определенном соотношении величины чистых активов и уставного капитала. У ОАО "Россия" чистые активы больше". Уточнить их размер чиновник отказался.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

НЕСГОВОРЧИВЫЙ СОСЕД

Петербургское агентство недвижимости заморозило проект реконструкции Малого гостиного двора, часть помещений которого занимает другая компания. Несговорчивые арендаторы — хороший повод отложить проект, реализация которого в кризис нецелесообразна

Петербургское агентство недвижимости (ПАН) арендует здание Малого гостиного двора на наб. канала Грибоедова, 26, с 1997 г., рассказала пресс-секретарь КУГИ Елена Бодрова. Площадь здания — 110 000 кв. м. Из них 845 кв. м с 1991 г. находились в оперативном управлении у социально-культурного учреждения «Ингрия», оно сдало помещение в аренду на 49 лет межотраслевому объединению «Ингрия», в 2002 г. эта компания была переименована в «Центр плюс», говорит гендиректор «Центр плюс» Виктор Тамаренко.

По условиям договора с КУГИ ПАН должно в течение трех лет после полной передачи здания создать там торгово-гостиничный комплекс, рассказала Бодрова. ПАН потратило 21 млн руб. на расселение квартир, но к реконструкции так и не приступило, поскольку не может распоряжаться всем зданием, говорит гендиректор ПАН Андрей Крылов.

Городская администрация с 2007 г. пытается выселить «Центр плюс», в апреле 2009 г. она проиграла дело в двух инстанциях — суд счел комитет ненадлежащим истцом, поскольку здание принадлежало Росимуществу, рассказал представитель КУГИ. В конце мая распоряжением правительства РФ здание было передано в собственность города. После проведения госрегистрации права собственности город снова может, как надлежащий истец, обратиться в суд с иском о выселении «Центр плюс» из здания, говорит Бодрова. Такие планы есть, говорит председатель КУГИ Игорь Метельский. «Центр плюс» занимается сдачей помещений в субаренду. Компания не намерена покидать здание, поскольку находится в нем на законных основаниях, уверен Тамаренко. По его словам, с 1994 по 1996 г. «Центр плюс» потратил 798,6 млн руб. на ремонт, что по договору освободило компанию от арендной платы на 18 лет вперед.

По словам Крылова, ПАН ждет, пока владелец здания, которым сейчас является город, освободит его от арендатора. «Кроме того, есть сложности и с деньгами», — добавляет он.

С учетом того что здание является памятником, объем инвестиций в проект может составить \$40-50 млн, сегодня получить кредит на привлекательных условиях очень сложно, поэтому маловероятно, что такой проект будет начат в кризис, считает замдиректора по консалтингу Colliers Int. Василий Довбня. Компания обязана реализовать проект в трехлетний срок с момента полной передачи ей объекта, чего до сих пор не произошло, поэтому срыва сроков со стороны ПАН нет, говорит Бодрова.

Это не единственный случай, когда компании в кризис откладывают реализацию проектов, ссылаясь на незаконных арендаторов. В декабре прошлого года «Главстрой СПб» заявил о том, что откладывает реализацию проекта на ул. Шкапина-Розенштейна, поскольку город не освободил территорию от других собственников. В апреле этого года КУГИ подал иск о выселении компании «Орион-2» с территории, где «Главстрой СПб» к 2012 г. должен построить офисный квартал.

Перенос сроков проекта стоимостью около \$300 млн даже выгоден компании, иначе могли бы возникнуть проблемы с продажами и сдачей в аренду, говорит представитель «Главстроя» Виталий Королев.

Если компания не выполняет условия инвестдоговора и работу в срок, то КУГИ обращается в суд с иском о расторжении договора аренды, такие случаи нередки, говорит Бодрова.

◆ [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](#)