

## Offices

### В Nagatino i-Land сданы в эксплуатацию первые два здания

Началась сдача в эксплуатацию первой очереди строительства технопарка Nagatino i-land.

### Новые здания на западе Москвы не превысят 30 этажей

В районе пересечения Кутузовского проспекта и Рублевского шоссе высота новых зданий не будет превышать 30 этажей.

## Retail

### Подождите три месяца

Черкизовский рынок, который московские чиновники обещали скоро открыть, закрыт на три месяца по решению Измайловского райсуда.

### Комендантский час для торговли

Крупным магазинам могут запретить работать по ночам.

### Закон о торговле пойдет со скидкой

На совещании у первого вице-преьера Виктора Зубкова торговые сети, аграрии, представители Минпромторга, ФАС и регионов согласовали компромисс, на основе которого будет составлен окончательный проект закона "О торговле".

### Долги "Самохвала" попали под наблюдение

Вчера начался процесс банкротства ООО "Самохвал", бывшего розничного оператора одноименной группы и переименованного недавно в ООО "Меркурий".

### Второе дыхание

Единственный способ вдохнуть жизнь в слабые торговые проекты - сделать реконцепцию.

## General

### И квартиры, и часы

Вся недвижимость и девелоперские проекты Шалвы Чигиринского арестованы по иску ВТБ о возврате 3 млрд руб., поданному в Лондоне.

### Потребители лучшего не ждут

Индекс потребительских ожиданий по итогам второго квартала 2009 года, рассчитанный Росстатом, несколько улучшился.

### Закрытые инвестиции

Раздел активов между Владимиром Потаниным и Михаилом Прохоровым продолжился неожиданным образом: вчера их совместная компания «Открытые инвестиции» объявила, что продала часть проектов компаниям — партнерам Потанина.

### Перед ВВЦ разместят подземные парковки

На площади и Всероссийского выставочного центра планируется построить две муниципальные автомобильные парковки.

## Hotels

### Особняк на «Золотом острове» приспособят под гостиницу

Общественный градостроительный совет при мэре Москвы утвердил проект реконструкции с последующим приспособлением здания под размещение гостиницы с апартаментами по адресу: Болотная улица, дом 16, строение 1.

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

### **В NAGATINO I-LAND СДАНЫ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПЕРВЫЕ ДВА ЗДАНИЯ**

*Началась сдача в эксплуатацию первой очереди строительства технопарка Nagatino i-land.*

Уже выданы разрешения на ввод в эксплуатацию первых двух зданий. «Начало эксплуатации первых зданий - это знаковый этап в жизни технопарка, - прокомментировал Алексей Чертков, руководитель коммерческого отдела, - Теперь Nagatino I-land это не строительные объекты, а функционирующий бизнес-парк. Собственники и арендаторы начинают делать ремонты и готовятся к новоселью. Мы планируем, что уже осенью здесь начнут работать офисы наших резидентов».

Здания первой очереди будут готовы осенью текущего года. Тогда же и состоится торжественная церемония открытия.

Московский городской технопарк Nagatino i-Land реализуется по инициативе и при поддержке Правительства Москвы в западной части Нагатинской поймы, на проспекте Андропова (реконструкция территории завода «ЗИЛ»).

Технопарк Nagatino i-Land состоит из 5 очередей. На территории технопарка расположатся офисные помещения, гостиницы, торговые помещения, конференц-залы, дата-центры, паркинги, торговые помещения, рестораны и кафе, объекты социальной инфраструктуры и т.д.

Девелопером проекта является ОАО «Московский бизнес инкубатор».

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**НОВЫЕ ЗДАНИЯ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ НЕ ПРЕВЫСЯТ 30 ЭТАЖЕЙ**

*В районе пересечения Кутузовского проспекта и Рублевского шоссе высота новых зданий не будет превышать 30 этажей.*

Накануне такое решение принял общественный градостроительный совет при мэре Москвы.

«Надо не увлекаться этажностью и строить новые здания не выше 30 этажей», - заявил главный архитектор Москвы Александр Кузьмин.

Как сообщает РИА Новости – Недвижимость, градостроительный совет рассматривал вопрос реконструкции транспортного узла в районе станции метро «Кунцевская».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ПОДОЖДИТЕ ТРИ МЕСЯЦА

*Черкизовский рынок, который московские чиновники обещали скоро открыть, закрыт на три месяца по решению Измайловского райсуда*

Вчера суд, рассмотрев материалы проверок Госпожарнадзора управления МЧС по Москве, приостановил на 90 суток деятельность четырех организаций, управляющих торговыми павильонами на рынке, рассказала руководитель пресс-службы Мосгорсуда Анна Усачева. Речь идет об ООО «Фирма Илиев», ЗАО «Физкультурно-оздоровительное предприятие «Измайлово», ООО «Голден сенчери» и ООО «Трейдикс». Материалы о деятельности еще одной компании, управляющей павильонами, — ООО «Росклас» — суд рассмотрит сегодня. Протестуя против закрытия рынка, около 100 вьетнамцев и китайцев вчера попытались перекрыть движение по Щелковскому шоссе. «Позже 24 гражданина Вьетнама были задержаны, они оказались нелегалами и скорее всего будут депортированы», — сообщил Владимир Маркин, представитель Следственного комитета при прокуратуре РФ (СКП). На складе группы компаний АСТ за нарушение режима пребывания в России задержали 16 граждан Китая, а на других объектах рынка — еще 38 иностранцев. По словам Маркина, представители АСТ на место проведения проверки так и не прибыли.

Если в ходе проверок будут найдены материалы, свидетельствующие о совершении уголовных преступлений, СКП возбудит уголовные дела, пообещал представитель комитета. Группа АСТ (контролируется семьей Тельмана Исмаилова) владеет большей частью Черкизовского рынка. В июне премьер-министр Владимир Путин потребовал активнее бороться с контрабандой, приведя в пример «один из рынков». СКП расследует дело по факту хранения на складах группы АСТ на Черкизовском рынке 58 контейнеров с детскими товарами, не отвечающими требованиям безопасности. 29 июня рынок был временно закрыт. Ранее ассоциация выходцев из провинции Чжэцзян сообщала, что на рынке находится более 6000 контейнеров, в каждом товаров на \$0,5-1 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КОМЕНДАНТСКИЙ ЧАС ДЛЯ ТОРГОВЛИ

*Крупным магазинам могут запретить работать по ночам.*

Под эгидой защиты малого предпринимательства в проект закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности» может быть добавлено положение, ограничивающее время работы крупных магазинов. Соответствующее предложение было озвучено на совещании зам-министра Минпромторга Станислава Наумова с производителями молочной продукции и Российским союзом промышленников и предпринимателей (РСПП).

По данным РБК daily, в последней версии законопроекта о торговле ограничений времени работы магазинов нет. Ритейлеры называют такие предложения ограничением конкуренции и говорят, что в первую очередь это негативно скажется на продажах алкоголя.

На минувшей неделе г-н Наумов заслушал предложения производителей мясной и молочной продукции, РСПП, некоммерческого партнерства «Русбренд» и объединения «ОПОРА России». Как следует из материалов Минпромторга, среди прочего участники совещания предложили «выработать способы поддержки малых форм торговли, в том числе путем ограничения времени работы в ночное время крупных торговых объектов». Необходимость применения протекционизма по отношению к небольшим магазинам объясняется тем, что они являются основными продавцами отечественной продукции.

Следует отметить, что инициатива закрыть супермаркеты на ночь озвучивается не в первый раз. По словам участников рынка, подобные предложения были в том числе зафиксированы в проектах закона о торговле, которые представляли депутат Ирина Яровая и председатель Союза потребителей России Петр Щелищ. Сейчас предприниматели ратуют за то, чтобы отдать регулирование времени работы крупных торговых точек (площадью свыше 2 тыс. кв. м) на откуп местным властям, которые смогут закрывать супер- и гипермаркеты не только на ночное время, но и на выходные. По мнению одного из инициаторов этой поправки, депутата Сергея Лисовского, это позволит малым магазинам «тоже получать прибыль».

Крупные торговые сети признают, что на ночное время приходится 10—20% их годового дохода. В то же время, по словам пресс-секретаря «Седьмого

континента» Влады Барановой, поддержание работы магазинов ночью требует значительных расходов, в частности это затраты на электроэнергию и повышенная зарплата персонала. Она добавляет, что для работы ночью сети собирают огромное количество разрешительной документации, в том числе на торговлю алкоголем, а пройти все согласования способны только крупные торговые операторы.

Участники рынка считают предлагаемое ограничение противоречащим антимонопольному законодательству. «В результате одни получают незаконное преимущество над другими, к тому же усилится коррупционная составляющая бизнеса — это никак не приведет к цивилизованному рынку ритейла», — уверен PR-директор группы компаний «Самохвал» Константин Кочерешкин. Следует отметить, что согласно текущей версии законопроекта (есть в распоряжении РБК daily) время работы торговых объектов определяется ими самостоятельно «исходя из принципов экономической целесообразности».

Торговые сети и поставщики уверены, что от закрытия крупных магазинов пострадает покупатель. Так, ритейлеры опасаются, что, заняв монопольное положение, мелкие торговцы смогут беспрепятственно накручивать цены. «Это принесет больше неприятностей потребителю, чем пользы для маленького магазина», — уверен гендиректор Малаховского мясокомбината Алексей Семин. В то же время он отмечает, что его бизнес не пострадает от этих ограничений, ведь мясные продукты поставляются в магазины самых разных форматов и приобретаются в основном в дневное время.

«На всех производителях и дистрибьюторах дорогостоящей алкогольной продукции и пива закрытие на ночь крупных магазинов отразится негативным образом, поскольку именно они являются основным каналом сбыта этой продукции, — продолжает директор по маркетингу дистрибуционной компании InterPortfolio Анна Краснопольская. — Поддерживать предпринимателей надо рыночными способами, а не очередными запретами, которые, как показывает практика, не приводят ни к чему хорошему».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЗАКОН О ТОРГОВЛЕ ПОЙДЕТ СО СКИДКОЙ**

*На совещании у первого вице-преьера Виктора Зубкова торговые сети, аграрии, представители Минпромторга, ФАС и регионов согласовали компромисс, на основе которого будет составлен окончательный проект закона "О торговле".*

Его 13 июля рассмотрит президиум правительства — в проекте не будет прямых и постоянно действующих ограничений цен, ограничений по работе супермаркетов по времени и крупных преференций аграриям. Сети потеряют возможность брать с производителей продовольствия любые бонусы, кроме бонусов за объемы продаж. Вчера первый вице-премьер Виктор Зубков завершил согласование законопроекта о торговле. По итогам консультаций, завершившихся вчера, он предлагает президиуму правительства рассмотреть документ, скорректированный в компромиссной форме на заседании 13 июля. Возражения по отдельным пунктам предлагается дорабатывать во время чтений закона в Госдуме.

История согласования правительственного варианта "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ" длится около пяти лет и уже потребовала прямого вмешательства премьер-министра Владимира Путина. В понедельник, 6 июля, Виктор Зубков предупредил, что собирается вынести законопроект на обсуждение президиума правительства 13 июля, согласованный не только внутри правительства, но и с участниками рынка. В ходе вчерашнего совещания вице-премьер подтвердил свое решение. Официально комментировать текст законопроекта в аппарате первого вице-преьера "Ъ" отказались. Но, как сообщили "Ъ" участники совещания у Виктора Зубкова, "был достигнут консенсус" по десяти спорным пунктам законопроекта, сформулированным на совещании у премьера Владимира Путина 26 июля,— общая конструкция определена.

Прежде всего во время консультаций у Виктора Зубкова правительство окончательно отказалось от введения прямого госрегулирования цен. В законопроекте, по данным "Ъ", договорились упомянуть лишь возможность вмешательства правительства в ценообразование в виде госрегулирования наценки в исключительных случаях, связанных с макроэкономическими форс-мажорными обстоятельствами. Напомним, альтернативным мнением было ограничение торговой наценки (в частности, на этом настаивали группа "Черкизово", Российский птицеводческий союз, ряд регионов) в размере 25% от



цены реализации "первому оптовому покупателю". Эта позиция осталась "особым мнением" производителей.

Вчера было определено, что отношения между торговыми сетями и производителями-поставщиками товаров будут регулироваться договорами о поставках и услугах. Ранее предлагавшиеся "соглашения добросовестной практики" в законопроекте также будут отражены, но пункт о них не будет носить обязательный характер. Определились стороны и со сроками возврата денег торговыми сетями производителям-поставщикам продовольственных товаров. Президиуму правительства предлагается утвердить следующую формулу. Для продуктов питания сроком годности до 10 дней, в том числе и для замороженного мяса, срок возврата денег предлагается установить в 10 банковских дней с момента приемки товара. Для продуктов питания сроком годности до 30 дней — 30 дней. Для остальных продуктов питания, кроме алкоголя и табака, — 45 дней. Для алкоголя и табака предлагается установить порог в 75 дней.

В законопроекте предлагается предусмотреть и возможность продажи в розничной торговле продовольственных товаров по ценам ниже закупочных. Однако такая продажа разрешается, только если до окончания срока реализации товара осталось менее 20% от общего срока годности товара — и для товара под собственными брендами сетей. Вчера же было окончательно решено отказаться законодательно закрепить практику "платы за вход в сеть". Из законопроекта решено исключить все упоминания оплаты услуг, листинга, кроме премий торговым сетям за объем реализованной продукции, так называемой объемной скидки. Напомним, это самый серьезный из существующих механизмов выбора поставщика сетями.

Решен и вопрос о том, где и как возможно размещение магазинов. От практики ограничения работы торговых сетей во времени решено полностью отказаться, как и от предоставления права регионам ограничивать развитие торговых сетей в регионах — это право останется только у федерального правительства (то есть у Минпромторга, который этого делать не намерен) и у судебной власти. Впрочем, ФАС все-таки получит право определять по согласованной 7 июля схеме порог доминирования сетей по принципу, отличному от тех, которые действуют в остальных отраслях. Наконец, еще один пункт консенсуса — дополнить законопроект нормой, обязующей торговую сеть резервировать не менее 20% "полочного пространства" для продуктов питания, произведенных на территории

региона, в котором находится магазин. Уменьшение квоты возможно только по согласованию с региональными властями, и это явная уступка последним. Самым масштабным вопросом, который не мог быть решен у первого вице-преьера, стал налоговый. Во время консультаций у Виктора Зубкова решено, что торговые сети и производители-поставщики совместно обратятся в правительство с предложением рассмотреть вопрос об отнесении поставщиками премий "за объем" на себестоимость и об отнесении убытков торговых сетей при реализации продукции также на себестоимость.

Законопроект к 13 июля, таким образом, будет значительно мягче активно лоббировавшегося законопроекта депутатов "Единой России", вводящего жесткое госрегулирование торговли (см. "Ъ" от 9 июня). Впрочем, эта победа сети не радует. Исполнительный директор АКОРТ Илья Белоновский сообщил "Ъ", что торговые сети не совсем удовлетворены достигнутыми договоренностями. При этом он подчеркнул, что консенсус достигнут на переговорах ритейлеров и агропроизводителей, а какие из согласованных пунктов войдут в текст законопроекта, будет решать правительство. По словам гендиректора X5 Льва Хасиса, сети настаивают на том, чтобы ужесточение антимонопольного регулирования, если оно будет, было симметричным, то есть если будут ужесточены требования к сетям, то аналогичные требования должны применяться и к поставщикам продукции в сети. В свою очередь, на более жестких ограничениях настаивают только независимые сети.

Отметим, кроме нормы, отдающей 20% продовольственных полок супермаркетов местным аграриям, пролоббированной регионами, новая версия не выглядит победой сельхозпроизводителей над сетями. Сотрудник Академии народного хозяйства Вадим Новиков, комментируя консенсус, заявил вчера "Ъ", что, по его мнению, в переговорах производители не добились существенных и постоянных преимуществ в балансе взаимоотношений с сетями. Победы аграриев он оценивает во многом как их поражение: так, ограничение отсрочек по платежам, по его мнению, сокращает возможность конкурировать отсрочками. Опасность договоренностей он видит, скорее, в будущем получении ФАС возможности вмешиваться в работу торговли. По его словам, ценообразование в ритейле много сложнее, чем в сырьевых секторах, где ФАС привыкла работать и имеет практику.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДОЛГИ "САМОХВАЛА" ПОПАЛИ ПОД НАБЛЮДЕНИЕ

*Вчера начался процесс банкротства ООО "Самохвал", бывшего розничного оператора одноименной группы и переименованного недавно в ООО "Меркурий".*

Название сменилось после того, как ООО "Самохвал" подало заявление о собственном банкротстве, а розничный бизнес вместе с товарным знаком передало новому ООО "Самторг". Кредиторы уже начали возмущаться тем, что за полгода активы "Самохвала" уменьшились в четыре раза.

Вчера арбитражный суд Москвы ввел процедуру наблюдения в ООО "Меркурий", ранее называвшемся ООО "Самохвал". Компания являлась розничным оператором группы "Самохвал", управляющей более 39 супермаркетами и мини-маркетами, а также 10 собственными торговыми центрами в Москве и области, и принадлежала основному владельцу группы Дмитрию Кувшинову. 6 февраля ООО "Самохвал" подало заявление о собственном банкротстве. А 10 марта группа объявила о реорганизации бизнеса: розничный бизнес ООО "Самохвал", почти очищенный от долгов, был выделен в ООО "Самторг". Новое ООО было создано 18 февраля Дмитрием Кувшиновым, а также банками "Возрождение" и "Северный морской путь", кредитовавшими розничное направление группы. "Самторгу" был передан и товарный знак "Самохвал". На балансе ООО "Самохвал" остались долги и девелоперские активы.

Вчера в суде выяснилось, что долги уже бывшего ООО "Самохвал" составляют около 5 млрд руб., балансовая стоимость имущества компании на 1 апреля составляла 1,57 млрд руб. Сама же компания стала называться ООО "Меркурий", сохранив прежний адрес и регистрационные номера, но сменив владельцев. По данным ЕГРЮЛ, состав участников ООО "Меркурий" изменился 10 марта: сейчас ими являются Галина Ерофеева и ООО "Жора", созданное 3 февраля единственным учредителем Джухрахоном Рахимовым. В PR-департаменте группы компаний "Самохвал" вчера сообщили "Ъ", что ООО "Меркурий" сейчас не является структурой группы.

Осенью 2008 года похожая ситуация возникла в группе "Эльдорадо". После того как бывший оптовик сети — ООО "Эльдорадо" получило свыше 13 млрд руб. налоговых претензий, группа стала отрицать связь с этим ООО, а управляющей

компанией ритейлера оказалось другое ООО "Эльдорадо". Прежнее ООО "Эльдорадо" было переименовано в ООО "Оптовик", в котором также начался процесс банкротства. Адвокат адвокатской фирмы "Юстина" Владимир Плетнев назвал истории "Самохвала" и "Эльдорадо" предельно похожими. "Такая реструктуризация делается для сохранения части имущества, используемого в бизнесе, и сохранения торговой марки", — объяснил господин Плетнев. По его словам, уязвимым моментом такой схемы является преимущественное удовлетворение требований одних кредиторов перед другими путем отчуждения имущества. "Это может быть признано неправомерными действиями при банкротстве на основании статьи 195 Уголовного кодекса", — считает адвокат.

Расследования могут потребовать кредиторы. Вчера в арбитражном суде Москвы один из поставщиков "Меркурия" — ООО "Прайм" заявило, что "Меркурий" вводит суд в заблуждение противоречивыми данными о своем имуществе и долгах. По оценкам ООО "Прайм", в конце 2008 года ООО "Самохвал" располагало имуществом, достаточным для расчетов с кредиторами, но имущество все время уменьшалось. Согласно отчетности на 30 сентября 2008 года, его стоимость составляла 6,7 млрд руб., на 31 декабря 2008 года — 4,96 млрд руб., а к 1 апреля активов осталось всего на 1,57 млрд руб. "Прайм" просил суд оставить заявление о банкротстве "Меркурия" без рассмотрения, но суд ввел в компании наблюдение и предположил, что кредиторов будет большое количество. Их уже насчитывается более ста, но реестр требований начнет формироваться только после официальной публикации объявления.

Крупнейшими кредиторами "Меркурия" являются Сбербанк и Юникредит банк, которым компания должна 2 млрд руб. Директор департамента корпоративных клиентов Юникредит банка Алексей Гренков рассказал, что кредит ООО "Самохвал" на 800 млн руб. был обеспечен залогом, предоставленным в основном третьими лицами, и это "внушает оптимизм". Вариантом урегулирования долгов может стать получение банками свыше 70% акций ОАО "Таганский мясоперерабатывающий комбинат", которые принадлежат сейчас группе "Самохвал". Если группа расплатится с банками, то она займет место основных кредиторов "Меркурия" и сможет контролировать процесс его банкротства.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВТОРОЕ ДЫХАНИЕ**

*Единственный способ вдохнуть жизнь в слабые торговые проекты - сделать реконцепцию.*

Менять работу своих объектов, подстраиваясь под новые условия, вынуждены сегодня все собственники торговых центров без исключения. Правда, эксперты оговариваются. Если речь идет о нормальных ТЦ, которые, как и все, столкнулись со снижением трафика, то часто достаточно просто скорректировать детали. Другое дело - плохие объекты. Или торговые центры, которые были реализованы с серьезными ошибками. В хорошие времена они выживали, да еще показывали неплохие финансовые показатели. Сегодня шансов у них немного.

«Серьезная реконструкция может обойтись в сумму до четверти от стоимости объекта, а иногда и больше», - говорит Татьяна Матюшина, заместитель генерального директора по научной работе Агентства рыночных исследований и консалтинга «Маркет». Однако утешением для владельца может служить тот факт, что после объект оживает и начинает приносить прибыль.

Игорь Чаплинский, директор по развитию компании «Магазин Магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis», приводит в пример ТЦ «Дружба», который был переориентирован на другую потребительскую аудиторию. В торговом центре были изменены планировки, появился третий этаж, поменялся пул арендаторов. Примечательно то, что для осуществления всех этих перемен комплекс был закрыт всего на два месяца - и открылся уже с новым лицом.

«Екатеринбургский ТЦ «Купец» (ныне ТРЦ «Гринвич») сначала был построен как супермаркет с небольшой торговой зоной и кафе, - рассказывает Татьяна Матюшина. - Однако «Купец» был расположен необыкновенно удачно - в центре города, с транспортными развязками, прекрасным трафиком. И вскоре собственники пришли к выводу, что здесь нужно строить гораздо более интересный объект, чем обычный супермаркет с маленькой торговой зоной. Поэтому было принято решение о расширении объекта, его репозиционировании в сегмент «средний плюс» и перемещении в более высокий ценовой эшелон. Была поднята планка доходов посетителей, ТЦ стал ориентироваться на молодые семьи с доходом выше среднего. В итоге доходность объекта возросла в несколько раз».

В качестве примера удачной реконцепции Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International приводит ТК «Европарк». Комплекс открывался с «Рамстором», с непопулярными торговыми марками в числе арендаторов торговой галереи, якорные арендаторы работали не очень хорошо. Проводя реконцепцию, «Европарк» поменял «Рамстор» на «Ашан». Затем провели реконструкцию торгового комплекса: сломали большое количество перегородок, перекрыли атриумные зоны и часть магазина «Техносила» отдали MediaMarkt, на минус первом уровне разместили «Санта Хаус». Посадили Inditex Group с брендами Zara, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Pull and Bear, Zara Home. Усилили фуд-корт, серьезно увеличили развлекательную зону комплекса. Результат - посетителей в ТЦ в пять раз больше, чем сразу после открытия. Владельцы комплекса рискнули, вложили деньги, и теперь торговый центр работает очень успешно.

«Один из объектов, над которыми мы сейчас работаем, представляет собой не совсем обычный по локализации и потокам покупателей ТЦ. Запустившись накануне кризиса, он оказался в сложной ситуации: покупателей нет, арендаторы съезжают, - рассказывает Владимир Кузнецов, директор департамента инвестиционного консалтинга компании Welhome. - Мы предлагаем хозяевам объекта ряд мер, касающихся работы с арендаторами и управления, и перераспределения площадей по функциям, а именно - рекомендуем усилить досугово-развлекательную часть ТЦ, в том числе и детскую инфраструктуру. На детском отдыхе родители стараются не экономить даже во время кризиса, а приходя в ТЦ с целью развлечь ребенка, человек совершает покупки - как запланированные, так и импульсивные».

Все более актуальной становится смена концепции во время строительства объекта. В этом случае реконцепция может быть как расплатой за безграмотный проект, так и реакцией на изменившуюся ситуацию. «Например, задумывался ТРЦ с «якорями» и галереей, но в процессе строительства стало ясно, что галерея просто не может быть сформирована. Тогда привлекаются просто «якоря» и делается прикассовая галерея», - говорит Наталья Бидненко, старший консультант отдела консалтинга DTZ.

Ярким примером непродуманного проекта с нежизнеспособной концепцией может служить недостроенный пятизвездочный отель в Чебоксарах. «Сначала компания купила землю по перегретой цене (кредит был выдан летом 2008 г), потом к этому

участку привязали 5-звездочный отель, который в этом городе не нужен абсолютно никому, - рассказывает Михаил Уринсон, управляющий директор ALUR Investments and Development. - У нас есть возможность достроить эту гостиницу, переделав в отель «3 звезды», но с существенными изменениями: вообще не строить 3 первых этажа (фитнес-центр, ледовая площадка и боулинг), закрыть перекрытием и оставить как есть до лучших времен, а для того чтобы выйти из категории «5 звезд», номера разрезать на две части. И тогда, возможно, гостиница станет экономически эффективной».

### **Рокировка арендаторов**

Как рассказал Игорь Чаплинский, из-за отсутствия достаточного количества арендаторов или их демпинговых предложений девелоперы останавливают проекты, если есть такая возможность. Либо делят проект на две очереди, сначала запускают первую, «якорную», она работает 1-2 года, возникает потребительская привычка посещения места, операторы начинают активнее развиваться, меняется конъюнктура рынка, а затем запускают вторую очередь.

Хрестоматийным примером успешной рокировки арендаторов стала реконцепция ТЦ «Охотный ряд», изначально позиционировавшегося как комплекс товаров класса люкс. Но богатым не понравилось вечное столпотворение на Манежной площади и отсутствие парковки. Вскоре дорогие бренды стали уходить из ТЦ. На их место были приглашены молодежные бренды, привлечшие в «Охотный ряд» студентов престижных вузов.

Самыми желанными во время кризиса арендаторами, по мнению Натальи Бидненко, являются ритейлеры, генерирующие покупательский поток. Как правило, это продуктовые якоря. Даже если люди решают экономить на развлечениях, от продуктов питания никто не отказывается. Смена якорного арендатора не является панацеей для увеличения посетителей ТЦ, но иногда это помогает. Например, замена якорного арендатора с дорогими продуктами питания на более демократичный формат во время кризиса выгодна. Однако если крупные «якоря» уже посажены, поменять их довольно сложно: подписаны предварительные договора аренды, и отказ грозит ТЦ большими штрафами.

Кроме того, «якоря» генерируют свой трафик, притягивают покупателей. Галерея может сформироваться потом, когда полностью будут функционировать 3-4 «якоря».

«В регионах отток арендаторов может быть связан с ограничением планов развития федеральных брендов, - говорит Татьяна Ключинская. - В этом случае мы можем порекомендовать изменить зонирование, на первом этаже комплекса сосредоточить федеральных арендаторов, а второй предложить локальным операторам. Таким образом, площади центра не будут пустовать, и владелец комплекса будет продолжать получать арендный доход. Например, в одном из случаев мы предложили на первом этаже разместить сетевой супермаркет, второй этаж арендовал местный оператор - мебельный центр, на третьем представлены локальные арендаторы, фактически представляющие собой ярмарку детских товаров. Это решение, конечно, временное, рынок торговых помещений обязательно будет «отрастать», и позднее девелопер заполнит торговый центр федеральными операторами».

По мнению Татьяны Матюшиной, во время поиска местных операторов важно не уронить планку, не допустить, чтобы в хороший объект пришел базарный ларек. Местные и региональные ритейлеры, особенно «ипэшники», до сих пор в основной своей массе живут по «концепции базара». А «совок» приглашать в ТЦ, конечно, нецелесообразно. Второй вариант заполнения ТЦ - изменение плана брокериджа, уменьшение «нарезки» - скорее подходит для новых объектов, которые готовятся к брокериджу.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## General

### И КВАРТИРЫ, И ЧАСЫ

*Вся недвижимость и девелоперские проекты Шалвы Чигиринского арестованы по иску ВТБ о возврате 3 млрд руб., поданному в Лондоне.*

Банк ВТБ требует в Высоком суде Лондона 3,117 млрд руб. долга с Шалвы Чигиринского, владельца девелоперской компании Russian Land и совладельца британской нефтяной компании Sibir Energy. Суд 3 июля в обеспечение этих требований наложил арест на девелоперские активы Russian Land и личное имущество Чигиринского на сумму, эквивалентную 60,7 млн фунтов стерлингов (решение есть в распоряжении «Ведомостей»). Меры будут действовать до 17 июля, когда состоится рассмотрение самого иска.

Пока же арестованы две квартиры в центре Москвы, особняк предпринимателя Hugh House в Лондоне, вилла в Монако и другие активы (см. врез). Кроме того, наложен арест на коллекцию часов, которая предположительно хранится в Лондоне, а также на деньги, поступающие на банковские счета Чигиринского. Меры суда не запрещают ему тратить 25 000 фунтов в неделю на повседневные расходы и осуществлять траты на юридические услуги в пределах «разумных сумм», говорится в решении.

Как рассказал близкий к ВТБ источник, 30 июня истек срок погашения кредита Russian Land на 3 млрд руб., поручителями по которому выступали лично Чигиринский и компания Gradison Consultants Inc. Кредит не был погашен, и 6 июля ВТБ подал исковое заявление о возврате долга к поручителям. Представитель ВТБ Максим Лунев подтвердил эту информацию. Но сотрудник Russian Land и близкий к компании источник утверждают, что про этот иск им не известно. Связаться с гендиректором компании Андреем Скубченко не удалось — его телефон вчера не отвечал. В приемной Чигиринского отказались с ним соединить.

Близкий к ВТБ источник рассказывает, что Russian Land взяла кредит в Deutsche Bank в 2007 г., а в 2008 г. кредит был передан по put-опциону ВТБ. По словам собеседника «Ведомостей», компания нарушила ряд ковенант по кредиту.

В рамках этого дела арест распространяется и на имущество компании Gradison Consultants Inc. Ей принадлежит 50% фирмы Bennfield, владеющей, в свою очередь, 25,66% нефтяной компании Sibir Energy. Правда, эти акции находятся в залоге, так что наложить на них арест суд не смог. Gradison принадлежала Чигиринскому, но в ноябре 2008 г. он заложил ее фирме Orton Oil в обмен на кредит в \$250 млн в Сбербанке. В мае 2009 г. Orton уступила свои права по договору займа и договору залога акций Gradison в пользу фирмы Руслана Байсарова. В решении суда указывается, что, если доля Чигиринского в Gradison была продана Байсарову либо его структуре до того, как обеспечительные меры вступили в силу, Байсаров правомочен распоряжаться этим имуществом.

У Чигиринского полно проблем и с Sibir Energy. Весной его бывший партнер Байсаров объявил себя владельцем 23,5% акций компании, контролировавшихся бизнесменом. И сейчас Чигиринский вынужден отстаивать свои права на спорный пакет: по его искам в судах Великобритании и Британских Виргинских островов уже приняты обеспечительные меры, запрещающие сделки с этими акциями.

Сама Sibir Energy в суде обвиняет Чигиринского и своего бывшего гендиректора Генри Камерона в выводе из компании около \$400 млн. Причем еще в мае Sibir Energy заявляла, что получила от Чигиринского акции компании, владеющей виллой Maria Irina на юге Франции, и гарантию того, что все средства от продажи особняка Hugh House в Лондоне также получит Sibir Energy в счет долга.

Год назад Чигиринский рассказывал «Ведомостям», что 80% его бизнеса — девелопмент и только 20% — нефтянка. Кредитный портфель девелоперского подразделения он оценивал тогда в \$1 млрд. Позднее Russian Land сообщила, что владеет 16 проектами по всей России, в частности в Иркутске, Краснодаре и Сочи. Ни один из проектов Russian Land не находится в активной стадии строительства, владельцем этой компании по-прежнему является Чигиринский, в каких-то проектах у него есть партнеры, как по гостинице «Россия» или «Новой Голландии», рассказывал ранее в интервью «Ведомостям» гендиректор «Снегирей» Сергей Демин. Сейчас, как утверждает источник в мэрии, Чигиринский передал девелоперские проекты в управление брату Александру, владельцу компании «Снегири».

Чтобы решение лондонского суда можно было исполнить в России, нужно обеспечить его признание российским судом, комментирует партнер коллегии адвокатов «Барщевский и партнеры» Владимир Букарев. На признание решения отводится один месяц, на деле выйдет два, говорит партнер Baker & McKenzie Владимир Хвалец, после первой инстанции решение вступит в силу.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПОТРЕБИТЕЛИ ЛУЧШЕГО НЕ ЖДУТ**

*Индекс потребительских ожиданий по итогам второго квартала 2009 года, рассчитанный Росстатом, несколько улучшился.*

После обвала до отрицательных значений с сентября 2008 года он вырос по сравнению с последней оценкой на 3%, хотя его значение по-прежнему отрицательно - минус 32%, пишет коммерсант. Потребительские ожидания россиян во втором квартале немного улучшились, но по-прежнему находятся глубоко в «отрицательной» зоне: число ожидающих улучшения существенно меньше ожидающих ухудшения ситуации, свидетельствуют данные Росстата, опубликованные вчера. Во втором квартале 2009 года по сравнению с первым индекс поднялся на 3 п. п. и составил минус 32%.

Росстат приводит еще сравнительные данные за второй квартал 2008 года, когда значение индекса составило минус 2%. Такой резкий перепад потребительских настроений как в России (снижение в 16 раз) зафиксирован Евростатом в Польше (с минус 1% до минус 29,2%), Австрии (с 1,6% до минус 21,5%), Нидерландах (с 1,4% до минус 14,7%). Положительным значение российского индекса было еще в третьем квартале 2008 года. В четвертом квартале 2008 года оно упало до минус 20% и продолжило падение в январе-марте до минус 35%.

Статведомство ежеквартально опрашивает 5 тыс. человек в возрасте 16 лет и старше и подсчитывает индекс потребительской уверенности, который рассчитывается как среднее значение пяти различных индексов и отражает

совокупные потребительские ожидания населения. "Положительные сдвиги связаны с относительным повышением доли позитивных оценок ожидаемых через год изменений в экономике и собственного материального положения",- объясняет квартальные изменения Росстат. Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации на краткосрочную перспективу вырос на 12% и составил минус 15%. Прибавил 11% индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении и составил минус 15%. Индекс происшедших изменений практически не изменился - минус 53%.

Насколько россияне уже прочувствовали кризис на себе, свидетельствует снижение индекса происшедших изменений в личном материальном положении. Он продолжил падать во втором квартале и составил минус 32% против минус 25% в первом квартале 2009 года. Снижение произошло за счет увеличения на 7%, до 58%, доли россиян, которые считают, что их материальное положение ухудшилось. "По мнению респондентов, на ухудшение ситуации повлияло в основном уменьшение размеров их заработка и других доходов (на это указали 73% ответивших отрицательно)",- поясняет Росстат. За три месяца не изменились индекс благоприятности условий для крупных покупок (минус 45%) и индекс благоприятности условий для сбережений (минус 60%).

Эту группу индексов Росстат рассчитывает с 1998 года, однако, в отличие от ЕС и США, где публикация новостей о динамике подобных индексов способна вызвать краткосрочные колебания глобальных рынков, она непопулярна.

Впрочем, экономисты видят в потребиндексах Росстата индикатор ситуации со спросом в отсутствие других данных: "Если индекс является частью исследования домохозяйств, то выборка адекватна, этим данным можно доверять. По динамике реальных доходов трудно определить изменение внутреннего спроса",- говорит Сергей Улатов из представительства Всемирного банка в РФ. В инвестбанках, напротив, индексы Росстата доверия не вызывают. Владимир Тихомиров из "Уралсиба" констатирует: "Я для себя отмечаю индекс потребительской уверенности, но на него не ориентируюсь. Я не очень доволен опросными индексами, особенно по РФ. Россия - страна очень неровная в региональном развитии, что негативно отражается на качестве выборки. Это касается не только опросов Росстата - данные таких опросов не совпадают со статистикой".

Тем не менее интерес к опросным индексам Росстата в 2009 году больше. «Последние три-четыре года внутреннее потребление было и остается одним из основных факторов экономического роста,- говорит Сергей Улатов.- Индекс Росстата подтверждает наше предположение о том, что снижение внутреннего спроса будет негативно влиять на темпы роста ВВП», пишет «Коммерсант».

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЗАКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ**

*Раздел активов между Владимиром Потаниным и Михаилом Прохоровым продолжился неожиданным образом: вчера их совместная компания «Открытые инвестиции» объявила, что продала часть проектов компаниям — партнерам Потанина. Представители Прохорова узнали об этом от журналистов.*

Вчера компания «Открытые инвестиции» огласила финансовые итоги 2008 г. по МСФО, а заодно сообщила, что «в первом полугодии 2009 г. совершила ряд сделок по продаже активов компаниям — партнерам группы “Интеррос” [Владимира Потанина]. В результате на рыночных условиях были реализованы активы проектов “Большое Завидово”, “Лукино”, ТРК “Павлово подворье” <...> бизнес-центр класса А “Мейерхольд” и гостиница Novotel Moscow Centre, а также отдельные земельные участки, расположенные в Ярославской области». Представители «Интерроса» и «Открытых инвестиций» отказались назвать суммы сделок и покупателей. Продажа активов, сказано в сообщении, осуществлена, в частности, для «исполнения текущих заемных обязательств».

Гендиректор «Онэксима» (управляет активами Михаила Прохорова) Дмитрий Разумов говорит, что о сделках узнал от журналистов. Экономической целесообразности в распродаже в пожарном режиме не было, о срочной потребности «Открытых инвестиций» в средствах ему не известно. Разумов был недавно переизбран в совет директоров «Открытых инвестиций».

На конец 2008 г. согласно отчетности долг компании составлял \$530 млн, в том числе \$196 млн — краткосрочный. А денежные средства и их эквиваленты —

\$252,3 млн, «валовая маржа» — \$87 млн (правда, компания получила от переоценки чистый убыток в \$61 млн).

Учитывая, что сделки крупные, а также то, что они были реализованы в пользу структур Потанина, являющегося акционером «Открытых инвестиций», они должны были быть вынесены на рассмотрение совета директоров или собрания акционеров, говорится в сообщении «Онэксима». Согласно уставу компании сделки свыше 25% от балансовой стоимости активов должны одобряться советом, свыше 50% — собранием.

Представитель «Интерроса» возражает, что его компания не приобретала эти активы, поэтому о сделке с заинтересованностью говорить не приходится; каждая сделка одобрялась по отдельности, а это входит в компетенцию гендиректора. Все сделки прошли в рамках устава, они не требовали одобрения совета директоров или собрания акционеров, вторит ему представитель «Открытых инвестиций». Но балансовую стоимость активов называть отказывается.

Партнер Taxadvisor Дмитрий Костальгин говорит, что законом не установлены критерии взаимосвязи сделок, поэтому, если «Онэксим» решит обратиться в суд, решение заранее предугадать трудно.

Михаил Гец, управляющий партнер компании «Новое качество», оценивает центр «Мейерхольд» и расположенный в том же здании Novotel (всего — 11 200 кв. м) примерно в \$60 млн, «Большое Завидово» (предполагает строительство на 3000 га около 1,5 млн кв. м жилья) в \$90 млн и ТРК «Павлово подворье» (40 000 кв. м в Истринском районе Подмосковья) примерно в \$80 млн.

Прохоров и Потанин делят имущество более двух лет. В мае 2008 г. Потанин выкупил у Прохорова половину компании «КМ инвест», на которую была записана большая часть собственности. Прохоров перед этим приобрел у «КМ инвест» доли в «Открытых инвестициях», УК Росбанка и СК «Согласие». Оставшиеся активы на \$2 млрд были переданы в траст Folletina Trading, управляющим которым стал ставленник Потанина Андрей Клишас.

Минувшей весной бывшие партнеры возобновили было переговоры по разделу имущества Folletina, но не смогли разобраться, кто кому должен. Клишас считает, что Прохоров должен трасту \$680 млн. «Онэксим» считает эти претензии

необоснованными. Ведь Folletina всю распродала активы, не спрашивая об этом Прохорова. К примеру, в конце прошлого года с его баланса исчезли 25% акций «Русиа петролеум» и 37% акций Plug Power. Купила их «дочка» «Норникеля» — ОГК-3 за \$600 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПЕРЕД ВВЦ РАЗМЕСТЯТ ПОДЗЕМНЫЕ ПАРКОВКИ**

*На площади и Всероссийского выставочного центра планируется построить две муниципальные автомобильные парковки.*

Объект разместится по разные стороны от памятника «Рабочий и колхозница», который вновь установят в ближайшее время. По словам главного архитектора Москвы Александра Кузьмина, в настоящее время проект постамента памятника находится на согласовании в Министерстве культуры.

В свою очередь, Юрий Лужков поддержал строительство данных гаражей и подчеркнул, что они не будут частью инвестиционного проекта, а станут именно муниципальными, позволяя всем жителям оставлять там свои машины, передает «Интерфакс-Недвижимость».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### ОСОБНЯК НА «ЗОЛОТОМ ОСТРОВЕ» ПРИСПОСОБЯТ ПОД ГОСТИНИЦУ

*Общественный градостроительный совет при мэре Москвы утвердил проект реконструкции с последующим приспособлением здания под размещение гостиницы с апартаментами по адресу: Болотная улица, дом 16, строение 1.*

Проектируемый комплекс расположится на «Золотом острове» в памятнике архитектуры - трехэтажном каменном особняке, построенном в 1874 году по проекту архитектора Львова Л.Н. Проект предполагает строительство подземной автоматической парковки на 62 машино-места. При этом его надземная часть будет сохранена. На первом этаже и в части подвала планируется разместить торговые объекты. Второй, третий этаж и эксплуатируемый чердак займет апарт-отель на двенадцать номеров с главным входным вестибюлем в центральной части здания. Кроме того в здании будет ресторан на 44 места, соединенный с апарт-отелем и кафетерием на 32 посадочных места. На втором и третьем этажах могут быть расположены офисы, передает «Интерфакс-Недвижимость». По заявлению правительства Москвы, к 2015 году общий номерной фонд города должен увеличиться вдвое. «По всей видимости, администрация столицы начинает активную работу в этом направлении. Сейчас девелоперы предпочитают вкладывать средства в объекты mixed-used, позволяющие диверсифицировать риски. Отель - это долгосрочная инвестиция, который предполагает значительные финансовые затраты, включение же в комплекс торговых площадей, офисов и ресторанов позволят сократить период окупаемости проекта», - сказала portalu Арендатор.ру руководитель департамента маркетинга Azimut Hotels Company Мария Василенко. По ее словам, очевидным плюсом проекта является решение острой проблемы с парковкой в центре столицы.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)