

## General

### Ушла от Дерипаски

Первый заместитель Дерипаски в «Базэле» Ольга Зиновьева уволилась — говорит, что займется другими проектами.

### «РТМ» требует признать себя банкротом

Группа «РТМ» подала в Арбитражный суд Москвы иск, требующий признать ее банкротом.

### Центртелеграф переоборудовали незаконно

Суд в Москве оштрафовал на 1 миллион рублей фирму-арендатора за несанкционированное переоборудование помещений Центрального телеграфа на Тверской улице.

## Offices

### «Аэрофлот» поселится на Арбате

«Аэрофлот» договорился с Midland Development об аренде 7 тыс. кв. м в деловом комплексе Midland Plaza на Арбате.

## Retail

### В Москве 4 750 тыс. кв. м торговых площадей

Общий объем крупных торговых объектов в Москве достиг 4 750 тыс. кв. м.

### Россия влетит Wal-Mart в «Копейку»

Американский ритейлер Wal-Mart Stores Inc. сделал предложение основному акционеру сети дискаунтеров «Копейка» Николаю Цветкову продать 100% сети.

### В Sunrise провели обыск

Следственный комитет МВД РФ провел обыск и выемку документов в головном офисе Sunrise в рамках уголовного дела в отношении основателя и гендиректора компании Сергея Бобылева.

### «Матрица» предлагает обмен

Ритейлер по примеру «Дикой орхидеи» выпускает новые облигации.

## Hotels

### Гостиничный рынок все более подвержен влиянию кризиса

Данное обстоятельство вызывает беспокойство основных игроков гостиничного рынка, ориентированных на бизнес сегмент спроса, по мере того, как они вступают в традиционный период затишья деловой активности с июля по август.

## Regions

### Олега Дерипаску гонят с "Родины"

Управделами президента судится с ним за 15 га под сочинским отелем.

### Ритейлеры соберутся на MallExpo & Retailtainment

С 1 по 3 октября 2009 года в киевском выставочном центре «АККО Интернэшнл» пройдет II Международная выставка-конференция торговых центров и сетевых операторов ритейла и развлечений Mall Expo & Retailtainment.

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](#)

## General

### УШЛА ОТ ДЕРИПАСКИ

*Первый заместитель Дерипаски в «Базэле» Ольга Зиновьева уволилась — говорит, что займется другими проектами.*

Первый заместитель гендиректора «Базового элемента» Ольга Зиновьева покинула компанию, рассказали «Ведомостям» один из ее знакомых и сотрудник «Базэла». Пресс-секретарь «Базэла» Сергей Бабиченко лишь подтвердил отставку Зиновьевой, отказавшись от других комментариев. Это произошло спустя несколько месяцев после неожиданной отставки гендиректора «Базэла» Гульжан Молдажановой, место которой занял владелец компании Олег Дерипаска.

«Причины моего ухода — только личные, я давно хотела заняться другими проектами вне «Базэла», — говорит Зиновьева, которая сейчас находится в отпуске. О новом месте работы она пообещала рассказать в августе.

Выпускница экономфака МГУ и Лондонской школы экономики и политологии Зиновьева пришла в «Базэл» в 2003 г. Дерипаска поручил ей курировать финансовый блок «Базэла»: банк «Союз», «Ингосстрах», НПФ «Социум» и другие активы. В 2008 г. Зиновьева стала заместителем гендиректора холдинга, а с апреля работала первым заместителем. В апрельском пресс-релизе ее функции были обозначены так: антикризисное управление инвестпортфелем, координация действий всех подразделений и развитие отношений с партнерами.

Задачей Зиновьевой было ужать и реструктурировать бизнес, что она и сделала, говорит близкий к «Базэлу» источник. При ней количество сотрудников снизилось вдвое, началось укрупнение подразделений. «Фактически Ольга занималась оперативным управлением компанией и выполняла те функции, что ранее были у Молдажановой», — говорит источник в «Базэле». Зиновьева все это время была правой рукой Дерипаски, занималась подготовкой ключевых решений в компании, добавляет ее знакомый. Она же курировала реструктуризацию долгов компаний «Базэла». В апрельском интервью Reuters она признавала, что сумма этих долгов — около \$20 млрд. Пока только «Русснефти» удалось реструктурировать заем в Сбербанке на \$2,8 млрд, а UC Rusal (долг — \$14 млрд) и группа ГАЗ (40 млрд руб.)

соглашение с банками так и не подписали. Структура «Главмосстроя», защищаясь от кредиторов, недавно подала заявление о банкротстве компании.

Зиновьева ушла по своей воле и без конфликта с Дерипаской, говорит менеджер «Базэла». По словам самой Зиновьевой, она намерена продолжать работу в совете директоров «Ингосстраха» и участвовать в переговорах по разрешению корпоративного конфликта между «Базэлом» и чешской группой PPF. Сотрудник PPF называет Зиновьеву «профессиональным переговорщиком и толковым экономистом».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«РТМ» ТРЕБУЕТ ПРИЗНАТЬ СЕБЯ БАНКРОТОМ**

*Группа «РТМ» подала в Арбитражный суд Москвы иск, требующий признать ее банкротом.*

Иск был зарегистрирован 14 июля. Напомним, месяц назад глава отдела общественных связей ОАО «РТМ» Виктор Беленышев заявлял, что компания может инициировать процедуру собственного банкротства, поскольку ее задолженность по кредитам превысила стоимость активов и составила \$450 млн., передает Интерфакс.

«На сегодняшний день у нас обязательств больше, чем активов. Нам все труднее и труднее, а вернее, невозможно расплачиваться по долгам», - уточнил он. По словам Беленышева, общий долг компании оценивается в \$530 млн. В то же время рыночная стоимость активов «РТМ» - действующих и недостроенных зданий, земельных участков - снизилась вследствие падения цен на недвижимость и землю и в результате стала меньше объема обязательств.

В конце 2008 года компания не смогла исполнить пут-опцион по еврооблигациям на \$55 млн и объявила о намерении продать до 45% эксплуатируемых площадей (до 16% от общего портфеля недвижимости), чтобы к апрелю 2009 года выручить

\$90-300 млн на погашение долгов. Также девелопер заявил о замораживании проектов на ранней стадии строительства и сокращении персонала.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЦЕНТРТЕЛЕГРАФ ПЕРЕОБОРУДОВАЛИ НЕЗАКОННО**

*Суд в Москве оштрафовал на 1 миллион рублей фирму-арендатора за несанкционированное переоборудование помещений Центрального телеграфа на Тверской улице.*

Установлено, что в здании телеграфа арендатор - ООО "Бар Бони и Клайд" провел несанкционированные работы по переоборудованию помещений. При этом в нарушение требований ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" согласования и разрешения Комитета по культурному наследию города Москвы организация не получила, отмечается в сообщении прокуратуры Москвы.

В связи с этим столичная прокуратура возбудила в отношении арендатора дело об административном правонарушении, по результатам рассмотрения которого суд постановил привлечь ООО к ответственности в виде штрафа в один миллион рублей.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Offices

### «АЭРОФЛОТ» ПОСЕЛИТСЯ НА АРБАТЕ

*«Аэрофлот» договорился с Midland Development об аренде 7 тыс. кв. м в деловом комплексе Midland Plaza на Арбате. Офисные площади в центре Москвы обойдутся авиаперевозчику в \$5 млн. в год.*

По данным управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, авиаперевозчик уже начал переезд в элитный офис.

В Midland Plaza подтвердили факт появления нового арендатора, уточнив, что «Аэрофлот» занял четвертый, пятый и шестой этажи комплекса, которые ранее занимала компания Air Union, передает РБК daily. Средний размер этажа в Midland Plaza составляет 2,3 тыс. кв. м, уточнили в компании CB Richard Ellis.

По данным замруководителя отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko Елены Алпатовой, «Аэрофлот» искал для себя 6-7 тыс. кв. м офисных площадей в центре Москвы на длительный срок. Управляющий партнер Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев полагает, что договор аренды с Midland Development не превышает пяти лет, а ее стоимость колеблется в пределах 600-650 долл. за 1 кв. м без НДС и эксплуатационных расходов. Это в два раза меньше докризисных пиковых расценок на качественные офисы в центре Москвы, замечает г-жа Алпатова.

Высокопоставленный источник в компании «Аэрофлот» сообщил, что на Старом Арбате планируется разместить корпоративный центр «Аэрофлота», «необходимый топ-менеджменту для оперативного принятия решений». По данным участников рынка, «Аэрофлот» был вынужден арендовать элитные офисы на Арбате, в том числе из-за нежелания нового гендиректора компании Виталия Савельева, в апреле сменившего на этом посту Валерия Окулова, работать в Мелькисарове, где «Аэрофлот» построил для себя новую штаб-квартиру.

О планах обзавестись собственным офисом «Аэрофлот» объявил в 2003 году. Тогда крупнейший авиаперевозчик арендовал у московского правительства на 25 лет 3,16 га в деревне Мелькисарово возле Шереметьево, где намеревался построить за

100 млн долл. бизнес-центр класса А общей площадью 35,5 тыс. кв. м, чтобы разместить в нем свой головной офис. Строительство началось лишь в 2005 году, а заселить деловой комплекс «Аэрофлот» планирует в конце этого года. По данным Елены Алпатовой, в Мелькисарове разместится бэк-офис «Аэрофлота», куда переедут сотрудники авиакомпании с «Динамо» и из других московских подразделений, а Midland Plaza приютит топ-менеджеров «Аэрофлота».

Переезд в Шереметьево коммерческий директор «Аэрофлота» Михаил Полубояринов объяснял в 2007 году необходимостью объединения московских подразделений компании под одной крышей и экономией хозяйственных расходов. По его словам, авиакомпания арендует не менее 20 тыс. кв. м площадей по всей Москве, в том числе два этажа гостиницы «Аэростар» на «Динамо», что ежегодно обходится «Аэрофлоту» в 10 млн долл. В конце июня 2009 года Виталий Савельев, признав, что «Аэрофлот» на протяжении уже шести лет является убыточным, принял решение об изменении внутренней структуры авиакомпании. Новый менеджмент посчитал необходимым сокращение штата сотрудников более чем на треть. Из нынешних 15 тыс. работников в авиакомпании останется примерно 9 тыс. человек.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **В МОСКВЕ 4 750 ТЫС. КВ. М ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ**

*Общий объем крупных торговых объектов в Москве достиг 4 750 тыс. кв. м.*

Только в 2009 году прирост качественных площадей составил 529 тыс. кв. м

В первом полугодии 2009 года на территории Москвы было введено в эксплуатацию 5 крупных торговых объектов.

Речь идет о торговых центрах «Метрополис» (общая площадь 205 тыс. кв. м), «Филион» (104 700 кв. м), «Мегаполис» (72 тыс. кв. м), «Спектр» (56 400 кв. м) и «На Беговой» (19 700 кв. м). В Подмосковье в текущем году запущены в эксплуатацию ТЦ «Светофор» (33 500 кв. м) и ТЦ «Юнимолл» (31 тыс. кв. м).

Объем ввода торговых площадей в первой половине 2009 года составил 67,8 % по отношению к объему ввода за весь 2008 год. При сохранении подобной динамики во второй половине 2009 года, темп прироста торговых площадей может достигнуть 30 % по отношению 2008 году, говорится в исследовании Penny Lane Realty.

По словам экспертов, в начале текущего года было заявлено к выходу около 1 485 400 кв. м торговых площадей. «Однако уже в середине года стало понятно, что не более 50% из них действительно выйдет на рынок. Причем большинство выходящих и заявленных к выходу проектов – это незавершенные в срок проекты, которые должны были выйти в предыдущие годы», - говорят в Colliers International.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **РОССИЯ ВЛЕТИТ WAL-MART В «КОПЕЙКУ»**

*Американский ритейлер Wal-Mart Stores Inc. сделал предложение основному акционеру сети дискаунтеров «Копейка» Николаю Цветкову продать 100% сети.*



Первые встречи представителей компаний проходили еще весной текущего года. Эксперты отмечают, что Wal-Mart может выйти на российский рынок в формате дискаунтера – с сетью ASDA.

Сотрудник «Уралсиба» сообщил газете «Коммерсант», что в июне Wal-Mart сделала предварительную письменную оферту. По его информации, «формально «Копейка» эту оферту еще не приняла и не допустила Wal-Mart к проведению due diligence», но планирует сделать это в августе после заключения соглашения об эксклюзивности переговоров.

Эксперты отмечают, что не исключен вариант того, что основной владелец сети Николай Цветков сохранит миноритарный пакет. На прошлой неделе «Уралсиб» сообщил, что он передал 14,2% сети в собственность своего банка (ранее у банка было всего 3,34%, остальные акции через офшорные компании принадлежат непосредственно Цветкову).

Директор по международным корпоративным отношениям Ричард Коул от комментариев отказался, отметив информационному portalу Арендатор.ру, что «в нашу политику не входит комментировать слухи о состоянии рынка и рыночных спекуляциях».

Эксперты говорят, что приобретение местной сети является одним из наиболее быстрых способов выхода на новый рынок. «Выбор Копейки для Wal-Mart не случаен - Копейка позиционируется в аналогичном сегменте - жесткий дискаунтер и обладает помещениями расположение которых «заточено» под эту целевую аудиторию. Несмотря на свою известность как оператора крупных супер-центров, Wal-Mart работает и в формате супермаркета, и если руководством компании было принято решение начать выход на рынок с этого формата, то «Копейка» подходящий вариант для приобретения», - рассказал portalу Арендатор.ру Дмитрий Бурлов, руководитель отдела агентских услуг Магазин Магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis.

Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International отмечает, что одной причиной того, почему выбор Wal-Mart пал на сеть дискаунтеров «Копейка», здесь не ограничиться. «Ранее «Копейку» уже продавали, и, вполне возможно, что нынешние владельцы расценивают ее как инвестиционный проект. Кроме того, в нынешней ситуации дискаунтеры пользуются огромной популярностью, а «Копейка», как раз является одним из ее характерных представителей. Также не стоит забывать о том, что Wal-Mart уже

пыталась вести переговоры с X5 Retail Group и «Магнитом», однако, по всей видимости, «Копейка» оказалась более «сговорчивой», - пояснила она.

Однако, по ее словам, формат «Копейки» не совсем подходит под формат Metro Cash and Carry. «Помещения магазинов «Копейка» имеют небольшую площадь, а Wal-Mart обычно открывает большие просторные супермаркеты. Может быть, они хотят выйти на рынок с сетью ASDA, которая больше подходит под формат дискаунтеров... Однако, все же стоит отметить, что у нас все ждали эту сеть с гораздо большим форматом. Естественно, что не во всех магазинах сети «Копейка» Wal-Mart не сможет сделать ребрендинг, не исключен вариант дальнейшей продажи неформатных магазинов», - заключает она.

Под брендом «Копейка» работает 528 универсамов в Москве и регионах России. Основной компании сети ОАО «ТД «Копейка»» (выручка в 2008 году — 51,6 млрд. руб.) принадлежит бизнес в Москве и области, Туле, Твери, Калуге и Рязани. Магазины в Ярославле, Самаре, Нижнем Новгороде, Воронеже и Владимире владеет ООО «Копейка-Поволжье».

Wal-Mart Stores Inc.— крупнейший в мире ритейлер по объемам продаж. Управляет более 7 тыс. магазинов разных форматов в 15 странах мира. Выручка в 2008 году (закончился 31 января 2009 года) — \$401 млрд., чистая прибыль — \$13 млрд. Капитализация на NYSE — \$186 млрд.

X5 Retail Group и «Магнит» обсуждали выкуп 100% «Копейки» за деньги или акции. X5 делала оферты Цветкову в конце прошлого года и в январе 2009 года, но получила отказ. «Магнит» тоже провел несколько встреч с владельцем «Копейки» в начале года, но переговоры ничем не кончились. А Wal-Mart в апреле была готова выкупить 51% акций петербургской сети «Лента», но в мае из переговоров вышла.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В SUNRISE ПРОВЕЛИ ОБЫСК**

*Следственный комитет МВД РФ провел обыск и выемку документов в головном офисе Sunrise в рамках уголовного дела в отношении основателя и гендиректора компании Сергея Бобылева.*

Об обыске и выемке документов в центральном офисе Sunrise на улице Складочная, д. 1 стр. 1 рассказали в компании EAA Asset Management-Consulting Ltd, которая является владельцем недвижимости, арендуемой Sunrise. В EAA утверждают, что обыск и выемка документов проводились в рамках уголовного дела в отношении основателя и гендиректора Sunrise Сергея Бобылева. Как сообщили в EAA, в процессе обыска господину Бобылеву стало плохо, и его увезли в больницу. "По нашим данным, сотрудник правоохранительных органов сейчас дежурит у палаты, поэтому Сергею Бобылеву может грозить арест", - сообщила информационный аналитик EAA Екатерина Трофимова.

Уголовное дело против господина Бобылева возбуждено Главным следственным управлением при ГУВД Москвы по ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса ("Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере"). Эта статья подразумевает наказание в виде лишения свободы на срок от пяти до десяти лет, пишет "Коммерсантъ". Заявление о возбуждении уголовного дела в отношении Сергея Бобылева направили несколько кредиторов, которые обвиняют его в том, что он вывел ряд активов с баланса компании, не расплатившись с поставщиками и банками. Как рассказывал представитель управления по борьбе с экономическими преступлениями ГУВД Москвы, пожелавший остаться неназванным, "следственные действия находились на финальной стадии, статус Сергея Бобылева - подозреваемый".

Дело передано в следственный комитет при МВД РФ и департамент экономической безопасности МВД РФ. Представители правоохранительных органов ждут заключение врача о состоянии здоровья господина Бобылева (на момент сдачи номера заключение так и не было получено), добавил собеседник.

В начале лета стало известно, что одним из совладельцев Sunrise стал Альфа-банк, в конце декабря он обратился в Мещанский суд Москвы с требованием взыскать с Сергея Бобылева и ООО "Санрайз Раша" \$30,233 млн. А весной этого года "Альфа" стала совладельцем нескольких юридических лиц, входящих в группу Sunrise. В начале июля кредиторы Sunrise обратились к президенту Альфа-банка Петру Авену

с требованием вернуть им "фактически украденное имущество", поскольку банк приобрел 75% ритейлера.

Передача дела из ГСУ ГУВД Москвы в следственный комитет МВД РФ является нормальной практикой для более сложных дел, говорит адвокат "Николаев и партнеры" Павел Ламбров. "Юридически для подозреваемых ничего не меняется. "Но вообще, когда за дело берется вышестоящая инстанция, это косвенно свидетельствует о большем желании привлечь к ответственности то или иное лицо", - пояснил господин Ламбров.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«МАТРИЦА» ПРЕДЛАГАЕТ ОБМЕН**

*Ритейлер по примеру «Дикой орхидеи» выпускает новые облигации.*

Вчера башкирский розничный холдинг «Матрица» принял решение о выпуске облигаций третьей серии на 700 млн руб. Планируется, что с помощью данного займа компания реструктурирует свои долги перед держателями дебютных облигаций по той же схеме, по которой ранее проводила реструктуризацию «Дикая орхидея». Однако пока крупнейшие облигационеры «Матрицы» — Сбербанк, МДМ-банк и «Уралсиб» — не согласились на условия холдинга.

Трехлетний заем компании «Матрица-финанс» на 700 млн руб. будет состоять из 700 тыс. облигаций номиналом 1 тыс. руб. Согласно официальному раскрытию компании, поручителями по займу выступят компании «Холдинг «Матрица» и «Универсал-Трейдинг». Разместить выпуск, скорее всего, будет Связь-банк, рассказал РБК daily вице-президент банка Михаил Автухов. По его словам, с помощью третьего займа компания надеется реструктурировать задолженность перед держателями облигаций первого выпуска на 1,2 млрд руб. Эту информацию подтвердили и в самом холдинге. Однако пока детали выпуска

г-ну Автухову неизвестны — «Матрица» еще не подписала окончательный договор с банком.

Напомним, что в декабре прошлого года компания допустила дефолт при погашении дебютного выпуска облигаций: непогашенными остались бумаги на

446,5 млн руб. Первый трехлетний выпуск «Матрица» разместила в 2005 году, организатором выступала компания «Антанта Капитал». Второй выпуск облигаций на 1 млрд руб., зарегистрированный в 2007 году, был аннулирован из-за «отсутствия конъюнктуры», как поясняли в компании. Организатором размещения должен был выступить Связь-банк.

По словам источника РБК daily в банковских кругах, Связь-банк и холдинг «Матрица» планируют предложить крупнейшим кредиторам компании — Сбербанку, «Уралсибу» и МДМ-банку — план, схожий с планом реструктуризации компании «Дикая орхидея». Производитель и дистрибьютор женского белья также выпустил трехлетние облигации новой серии, которые держатели обменяли на дефолтные бумаги. Облигации будут погашаться по частям: в первый и второй годы после размещения инвесторам выплатят по 20%, в апреле 2012 года они получат оставшиеся 60%. Сейчас, по словам г-на Автухова, около 53% держателей бумаг «Дикой орхидеи» уже обменяли их на бонды новой серии, еще 38% находятся в процессе конвертации и лишь 9—10% держателей бумаг не согласны с предложением компании и намерены судиться.

Пока держатели облигаций «Матрицы» не дали своего согласия на подобное решение проблемы долга. «Скорее всего, кредиторы в данном случае не согласятся на отсутствие первичных выплат, — считает аналитик долгового рынка компании «Велес Капитал» Иван Манаенко. — Если планируется постепенное погашение, они могут составить 10% от суммы долга, если же холдинг будет договариваться о полном погашении долга через три года, первоначальная выплата может составить 25%».

Кроме того, аналитики напоминают, что холдинг должен вышеназванным банкам не только по облигациям, но и по кредитам. Общий долг компании сейчас составляет почти 4,5 млрд руб. Источник, близкий к компании, рассказал, что практически все помещения магазинов «Матрицы» находятся в залоге у банков, однако пока ни Сбербанк, ни МДМ-банк не собираются изымать имущество сети.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ВСЕ БОЛЕЕ ПОДВЕРЖЕН ВЛИЯНИЮ КРИЗИСА**

*Данное обстоятельство вызывает обеспокоенность основных игроков гостиничного рынка, ориентированных на бизнес сегмент спроса, по мере того, как они вступают в традиционный период затишья деловой активности с июля по август.*

По словам Дэвида Дженкинса, директора группы гостиничной недвижимости DTZ Россия/ СНГ, по итогам I полугодия 2009 года продолжается серьезное снижение показателя RevPAR во всех сегментах, при этом самое сильное падение отмечается в сегменте гостиниц высшего предела верхнего ценового сегмента (upper upscale), где RevPAR сократился на 33%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Если сравнить показатель дохода от номеров по 27 гостиницам (7 039 номеров), по которым проводился анализ, за первое полугодие 2009 и 2008 года, гостиницы недополучили \$100 млн., отмечается в исследовании DTZ.

Такое серьезное снижение выручки в долларовом выражении во многом вызвано сильным ослаблением рубля по отношению к доллару начиная с конца 2008 года. В рублевом эквиваленте снижение выручки от номеров составило 38%, а в долларовом - 54%.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ОЛЕГА ДЕРИПАСКУ ГОНЯТ С "РОДИНЫ"**

*Управделами президента судится с ним за 15 га под сочинским отелем.*

Управделами президента РФ через суд добивается расторжения договора долгосрочной аренды 15 га, на которых располагается самый дорогой отель Черноморского побережья — "Родина" Олега Дерипаски. Шесть лет назад ведомству уже удалось забрать у бизнесмена право собственности на здание, где сейчас располагается бутик-отель — Олег Дерипаска, инвестировавший в реконструкцию советского санатория 1,5 млрд руб., сейчас является лишь его арендатором.

На 29 июля в арбитражном суде Краснодарского края назначено первое рассмотрение дела по иску ФГУ "Объединенный санаторий Сочи" управления делами президента к ООО "Санаторий "Родина"" (принадлежит "ГОСТ Отель Менеджменту" Олега Дерипаски и управляет одноименным отелем) "об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права бессрочного пользования земельным участком". ФГУ хочет расторгнуть 49-летний договор аренды почти 15 га, который был заключен в 2003 году департаментом имущественных отношений Краснодарского края (эта земля перешла в ведение РФ только в 2007 году). На этом участке расположен не только сам отель, но и еще более десяти объектов недвижимости. В "ГОСТ Отель Менеджменте" и управделами президента сообщили, что знают об этом деле.

В создание бутик-отеля на месте санатория "Родина" структуры Олега Дерипаски инвестировали около 1,5 млрд руб. Уже под брендом Grand Hotel & Spa Rodina (вошел в сеть Stein Group) он открылся в 2006 году и стал самым дорогим отелем Черноморского побережья. Стоимость номера — от 32 тыс. до 150 тыс. руб. в сутки.

Санаторий "Родина" с начала 90-х находился на балансе группы ГАЗ и, после того как к концу 2000 года Олег Дерипаска получил контроль над группой, перешел к структурам бизнесмена. В начале 2003 года "Базэл" приватизировал имущественный комплекс санатория. Тогда же управделами президента подало иск о незаконности приватизации "Родины" и других объектов, входящих в

имущественный комплекс санатория. "Изначально санаторий входил в Четвертое лечебное управление Минздрава СССР и обслуживал первых лиц государства. Иск, касающийся имущественного комплекса "Родины", так же, как и новый — по земельному участку, подан в соответствии с общей тенденцией возвращения федерального имущества в госсобственность",— объяснил руководитель пресс-службы управделами президента Виктор Хреков. 19 мая 2003 года санаторий был возвращен в госсобственность, после чего структуре Олега Дерипаски удалось оформить здание в долгосрочную аренду (на 27 лет).

В "ГОСТ Отель Менеджменте" отметили, что задолженностей у ООО "Санаторий "Родина"" по арендной плате нет — с 2003 года по договору аренды земли было перечислено около 70 млн руб. Как отмечает собеседник "Ъ" из "ГОСТ Отель Менеджмента", эти деньги перечисляются в администрацию Краснодарского края, с которой заключен договор аренды, а не структурам управделами, предполагая, что одна из возможных причин иска в этом. "На операционную работу отеля судебное разбирательство по земле никак не влияет",— заверил "Ъ" гендиректор "ГОСТ Отель Менеджмента" Сергей Колесников.

Расторжение договора грозит сложностями в оформлении реконструированных и строящихся объектов, признаются в "ГОСТ Отель Менеджменте". По словам собеседника "Ъ", сейчас на участке возводятся несколько коттеджей, которые предполагается оформить в собственность ООО "Санаторий "Родина"". Также еще не закончена реконструкция некоторых объектов на территории пансионата. "Если компания не успеет завершить строительство до момента расторжения договора аренды, то у нее возникнут большие проблемы: в большинстве случаев именно право на земельный участок является существенным условием для оформления права собственности на объект",— подтверждает опасения партнер российского офиса "Бейкер и Макензи" Константин Кузин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



**РИТЕЙЛЕРЫ СОБЕРУТСЯ НА MALLEXP0 & RETAILTAINMENT**

*С 1 по 3 октября 2009 года в киевском выставочном центре «АККО Интернэшнл» пройдет II Международная выставка-конференция торговых центров и сетевых операторов ритейла и развлечений Mall Expo & Retailtainment.*

Организаторы Mall Expo & Retailtainment 2009 надеются, что мероприятие станет зеркалом, отражающим состояние украинского рынка торговой недвижимости, ритейла и развлечений. Как и год назад, на экспозиции будут представлены торговые и развлекательные центры, сетевые операторы, а также специализирующиеся на технологиях и оборудовании инфраструктурные компании. В связи со сложившейся на рынке ситуацией, при которой наблюдается нехватка арендаторов торгового и развлекательного сегмента, в этом году на выставке будет представлено больше строящихся и готовых торговых и торгово-развлекательных центров.

Стоит особо выделить интерактивную деловую программу Mall Expo & Retailtainment 2009: в течение двух дней в нескольких конференц-залах будут проходить различные дискуссии. Тематика всех мероприятий будет подчинена проблемам торговой недвижимости и сетевого оперирования, сгруппированным в следующие блоки:

1. Торговая недвижимость: инвестиции в девелоперские проекты и сетевой ритейл.
2. Эффективное управление торговыми объектами в современных условиях.
3. Ритейл в Украине. Реалии текущей ситуации и проактивные решения.
4. Entertainment-оперирование. Общие тенденции и влияние на ситуацию закона об игорном бизнесе.

В разработке программы конференции приняли участие лидеры рынков, среди которых активную позицию занимает эксперт по торговым технологиям – компания Trade Help. В качестве спикеров уже подтвердили свое участие представители Colliers International, JLL, DTZ, Pricewaterhouse Coopers, Immorent, Astera, Tenzor Consulting Group, Knight Frank, DEOL Partners, SQM Experts, Panorama Group, 1849 Plc., Trade Help, GT Partners, Touchpoll Ukraine, GFK Ukraine.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 июля, № 108

Эксклюзивными медиа-партнерами II Международной выставки-конференции Mall Expo & Retailtainment в 2009 году стали: Building Media Group; MallHouse; Retail.ru; RetailStudio; BNE; Europaproperty.com; Arendator.ru; Malls.com.ua, Property Times; Деловая Недвижимость.

◆ [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](#)