

## General

### "Дочка" Coalco банкротит девелоперскую структуру "РИГрупп"

Претензии к "Стройинвесту" ранее уже предъявлял ВТБ, а с самой "РИГрупп" 1,8 млрд рублей пытается взыскать Связь-банк.

### Реконструкция Пушкинской площади и Тверской заставы завершится к 2013 году

Власти Москвы планируют завершить реконструкцию площади Тверской заставы и Пушкинской площади, которые входят в проект «Большая Ленинградка», в 2012-2013 годах.

## Retail

### Высшая мера обеспечения

Чтобы получить в Сбербанке кредит на 2 млрд руб. и пройти оферту по облигациям, торговая сеть «Копейка» готова заложить в Сбербанке контрольный пакет операционной компании — ООО «Копейка-Москва» и около 50 000 кв. м недвижимости.

### Китайский товар показывается разным лицам

Делегация КНР по вопросам Черкизовского рынка пошла по инстанциям.

### Danone уступил место

Его площади на Тверской займет «Перекресток-экспресс».

### Владимир Некрасов и Семен Могилевич на свободе

Владелец торговой сети «Арбат престиж» Владимир Некрасов и предприниматель Семен Могилевич на свободе.

## Hotels

### Новый Park Inn откроется в южноафриканском Сандтоне

Rezidor Hotel Group продолжает укреплять свои позиции в Африке.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 июля, № 114

## Regions

### В Екатеринбурге не более 30% владельцев объектов недвижимости пользуются услугами сторонних организаций

Привлечение на аутсорсинг профессиональной компании позволяет сэкономить 20-30% расходов на обслуживание здания.

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

### **"ДОЧКА" COALCO БАНКРОТИТ ДЕВЕЛОПЕРСКУЮ СТРУКТУРУ "РИГРУПП"**

*Претензии к "Стройинвесту" ранее уже предъявлял ВТБ, а с самой "РИГрупп" 1,8 млрд рублей пытается взыскать Связь-банк.*

Холдинговая компания "ГВСУ Центр", подконтрольная группе Василия Анисимова Соалсо, подала в Арбитражный суд Москвы иск о банкротстве ЗАО "Стройинвест" - девелоперского подразделения скандально известной "РИГрупп", передает «Интерфакс».

Иск зарегистрирован в пятницу.

"РИГрупп" была образована в 2003 году, специализировалась на управлении коммерческой и жилой недвижимостью и девелопменте, а также финансовых операциях.

В августе прошлого года ее деятельность привлекла внимание Следственного комитета при прокуратуре РФ, который начал расследование уголовных дел, связанных с незаконным оформлением нескольких десятков гектаров земель в Московской области на фирмы, аффилированные с "РИГрупп".

Речь, в частности, идет о ряде дел, в которых фигурирует имя бывшего первого заместителя председателя правительства Московской области - министра финансов Алексея Кузнецова, жена которого Жанна Буллок возглавляла "РИГрупп".

Претензии к "Стройинвесту" ранее уже предъявил ВТБ, который подал к ЗАО и "Московской областной инвестиционной трастовой компании" (МОИТК, принадлежит правительству Московской области) иск на 236,5 млн рублей. С самой "РИГрупп" 1,8 млрд рублей пытается взыскать Связь-банк.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **РЕКОНСТРУКЦИЯ ПУШКИНСКОЙ ПЛОЩАДИ И ТВЕРСКОЙ ЗАСТАВЫ ЗАВЕРШИТСЯ К 2013 ГОДУ**

*Власти Москвы планируют завершить реконструкцию площади Тверской заставы и Пушкинской площади, которые входят в проект «Большая Ленинградка», в 2012-2013 годах.*

Как сообщил первый заммэра Москвы Владимир Ресин, в 2010 году будет полностью открыто движение от Манежной площади до МКАД. В 2012-2013 годах будут закончены работы в районе Белорусского вокзала и в районе Пушкинской площади.

По его словам, работы ведутся в соответствии с графиком. «Развертываются работы и открыто финансирование по площади Белорусского вокзала и также открыто финансирование и ведутся работы по Тверской. Я думаю, что сроки, которые были обозначены, они будут выполнены», - цитируют РИА Новости – Недвижимость чиновника.

Напомним, проект «Большая Ленинградка» включает дорожно-транспортную реконструкцию и строительство на Тверской улице, Ленинградском проспекте и Ленинградском шоссе, трех площадях - Пушкинской, Триумфальной и площади Тверской заставы.

Согласно плану реконструкции, трасса от центра столицы до МКАД станет полностью бесветофорной. Увеличение количества полос движения до восьми к центру и до девяти в сторону области позволит почти вдвое увеличить пропускную способность магистрали. Реализация проекта «Большая Ленинградка» началась в 2006 году.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ВЫСШАЯ МЕРА ОБЕСПЕЧЕНИЯ

*Чтобы получить в Сбербанке кредит на 2 млрд руб. и пройти ofertу по облигациям, торговая сеть «Копейка» готова заложить в Сбербанке контрольный пакет операционной компании — ООО «Копейка-Москва» и около 50 000 кв. м недвижимости.*

Копейка«ведет переговоры со Сбербанком о привлечении кредита на 2 млрд руб. сроком на три года, рассказал «Ведомостям» источник, близкий к банку. По его словам, это целевой кредит, который будет направлен на рефинансирование облигационного займа ОАО»ТД «Копейка» 3-й серии на 4 млрд руб., ofertу по которому компании предстоит пройти 19 августа.

В качестве обеспечения по кредиту «Копейка» закладывает банку 40 собственных магазинов общей площадью около 50 000 кв. м в Москве, Подмосковье, Нижнем Новгороде и других регионах (это около четверти принадлежащих сети магазинов). Рыночная стоимость этих объектов, по оценке банка, составляет 4,18 млрд руб.

Сбербанк также возьмет в залог не менее 51% ООО «Копейка-Москва», которое выступает заемщиком по кредиту. «Копейка-Москва» — основная операционная компания группы, генерирует более 90% ее выручки, которая в прошлом году составила 51,6 млрд руб., рассказал источник.

Финансовый директор ТД «Копейка» Александр Тарасов подтвердил информацию об условиях и назначении кредита. Положительное решение от Сбербанка уже есть, но денег компания еще не получила. Оставшуюся часть займа — 2 млрд руб. — «Копейка» может рефинансировать за счет собственных средств, добавляет он.

«Стратегия компании — удлинить кредитный портфель», — объясняет Тарасов. По его словам, после рефинансирования облигаций 3-й серии около 90% долга компании станет долгосрочным. Сейчас весь долг «Копейки» — 9,5 млрд руб. На конец 2008 г. краткосрочная задолженность сети составляла 5,3 млрд руб.

Директор управления общественных связей Сбербанка Ирина Кибина отказалась от комментариев.

Основным держателем облигаций 3-й серии является УК «Уралсиб» (входит в ФК «Уралсиб», основным владельцем которой, как и «Копейки», является Николай Цветков). Руководитель департамента по операциям с долговыми инструментами «Уралсиб-кэпитал» Борис Гинзбург не стал уточнять, сколько бумаг компания планирует предъявить к оферте, отметив лишь, что у «Уралсиба» с «Копейкой» «полное взаимопонимание по этому вопросу».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КИТАЙСКИЙ ТОВАР ПОКАЗЫВАЕТСЯ РАЗНЫМ ЛИЦАМ**

*Делегация КНР по вопросам Черкизовского рынка пошла по инстанциям.*

Правительственная делегация из Китая, прибывшая в РФ в связи с закрытием Черкизовского рынка, пока не смогла добиться от российских властей решения проблем своих соотечественников, оставшихся без работы и товара. Китайские чиновники встретились с префектом Восточного округа Москвы, представителями Минэкономразвития, следственного комитета при прокуратуре РФ и МИДа, хотя ранее ни одно из российских ведомств встречаться с делегацией не планировало. Все встречи проходят в закрытом режиме, поскольку члены китайской делегации "чувствуют свою уязвимую позицию" и опасаются "всплеска мигрантофобии".

Делегация из 26 человек, возглавляемая заместителем министра торговли КНР Гао Хучэном (о ее визите "Ъ" сообщал 22 июля), первым делом встретила с коммерсантами, пострадавшими от закрытия Черкизовского рынка. В китайском руководстве закрытие рынка восприняли как сворачивание импорта китайского ширпотреба, что приведет к закрытию китайских предприятий, ориентированных на Россию. По сообщению китайской газеты "Жэньминь Жибао", Гао Хучэн пообещал, что в ходе визита призовет Россию "обеспечить личную безопасность и сохранность имущества и отказаться от действий, посягающих на достоинство китайских граждан". При встрече с чиновниками глава группы китайских коммерсантов Цай Гуйжу отметила, что ситуация вокруг рынка "постепенно разряжается".

Напомним, что после закрытия на Черкизовском рынке, по оценкам российской стороны, осталось товаров на сумму \$2 млрд. По данным властей КНР, речь идет о сумме \$5 млрд.

После встречи с соотечественниками китайская делегация направилась в префектуру Восточного административного округа (ВАО) Москвы (в этом округе расположен рынок). "Это была рабочая встреча, никаких стратегических решений принято не было,— заявила "Ъ" начальник управления потребительского рынка и услуг префектуры ВАО Татьяна Леонова.— Китайская сторона попросила обеспечить беспрепятственный вывоз товара с рынка при наличии необходимых документов, также вставал вопрос о трудоустройстве граждан. Никаких требований никто не выдвигал".

Напомним, что ранее мэр Москвы Юрий Лужков давал понять, что не собирается общаться с делегацией. Он заявлял: "Вопрос размещения торговли друзьями из Китая — это не наша задача". В его пресс-службе добавляли, что "проблематика рынка находится на федеральном уровне". Между тем, по информации "Ъ", мэр все-таки лично дал поручение префекту Николаю Евтихиеву встретиться с китайской делегацией.

Вчера китайцы провели встречу с представителями следственного комитета при прокуратуре (СКП). Как следует из сообщения СКП, комитет "проинформировал китайскую сторону о ходе расследования уголовных дел, связанных с контрабандным ввозом и производством товаров" и заявил, что готов "привлечь к ответственности лиц", которые препятствуют законному вывозу товара с рынка. При этом представители СКП передали китайской делегации список из 200 фамилий торговцев с Черкизовского рынка "для установления принадлежности товара".

Далее китайская делегация направилась в Минэкономразвития, где с ними встретился заместитель министра Андрей Слепнев. Как рассказали "Ъ" в ведомстве, по результатам встречи принято решение "об активизации двусторонних межведомственных контактов в целях решения оперативных вопросов".

Отметим, что еще в начале недели в большинстве министерств не планировали никаких встреч с делегацией, но к пятнице они свое решение изменили. Тем не менее визит китайской делегации проходит в закрытом режиме. Представители КНР не общаются с журналистами, а в посольстве КНР визит делегации не комментируют. "С самого начала было видно, что делегация не настроена предавать визит широкой огласке,— говорит член Общественной палаты РФ

Александр Брод, курирующий проблематику Черкизовского рынка.— Информационная закрытость китайцев объяснима. Они чувствуют свою уязвимую позицию, ведь товар на рынке был контрабандный, и часть ответственности за это несут и власти Китая. Кроме того, после закрытия торговой площадки китайцев и в целом мигрантов стали воспринимать болезненно и враждебно, заметно увеличился уровень мигрантофобии". "В Общественную палату РФ периодически звонят представители рынка "Садовод" — сейчас туда перемещаются торговцы с Черкизовского рынка — и жалуются, что китайцы начали скупать в округе квартиры. Люди опасаются, что там будет "чайна-таун",— добавил господин Брод.— Китайская делегация знает об этих настроениях и не хочет привлекать дополнительного внимания".

Ранее планировалось, что китайская делегация покинет Россию в понедельник. Однако, как заявили "Ъ" в префектуре ВАО, еще одна встреча с представителями департамента потребительского рынка и услуг намечена на среду. Кроме того, как сообщил Александр Брод, Общественная палата направила запрос в китайское посольство о возможной встрече с представителями КНР, но ответа пока не получила. Вчера поздно вечером китайская делегация направилась в МИД РФ вместе с представителями Минэкономразвития.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **DANONE УСТУПИЛ МЕСТО**

*Его площади на Тверской займет «Перекресток-экспресс».*

В конце прошлой недели на главной торговой улице Москвы освободилось еще одно место — компания Danone закрыла свой единственный магазин в России. Помещение в центре столицы будет пустовать недолго: производитель молочных продуктов уже переуступил права аренды «дочке» X5 Retail Group — компании «Экспресс-ритейл». Компания рассчитывает на ежемесячный оборот точки в 10—12 млн руб. Однако эксперты рынка говорят, что проекты на Тверской традиционно являются имиджевыми и, как правило, не приносят дохода.

Компания Danone была основана в 1919 году, в России присутствует с 1992 года. В собственности компании две производственные площадки — завод в Тольятти (работает с 1995 года) и фабрика в подмосковном Чехове (с 2000 года).

Компания «Экспресс-ритейл» основана в 2007 году, владельцами являются компания X5 Retail Group (40% акций), вице-президент компании Валерий Тараканов (30%) и предприниматель Герман Гогличидзе (30%). В 2008 году компания купила сеть «Дейли» из 21 магазина формата «у дома». Сейчас сеть состоит из 45 магазинов под вывеской «Перекресток-экспресс» в Москве и Московской области.

Единственный фирменный магазин Danone в России располагался по адресу: ул. Тверская, 4, и занимал 104 кв. м на двух этажах. Пока на торговой точке еще осталась вывеска Danone, а в витринах стоят рекламные плакаты, однако на двери висит объявление, информирующее о закрытии магазина. В компании Danone подтвердили, что имиджевый магазин закрыт. Причины закрытия представитель Danone объяснить не смог, сославшись на отсутствие компетентного сотрудника.

В консалтинговой компании «Магазин магазинов CBRE» РБК daily рассказали, что на место Danone претендует компания X5 Retail Group. «Несколько месяцев назад к нам поступала информация о том, что X5 собирается занять эту локацию», — сообщил РБК daily один из сотрудников «Магазина магазинов CBRE». В пресс-службе X5 пояснили, что на Тверской должен открыться магазин «Перекресток-экспресс».

Вице-президент X5 по развитию магазинов шаговой доступности Валерий Тараканов заявил РБК daily, что «Перекресток-экспресс» появится на Тверской уже в августе. «Danone переуступил нам договор аренды на помещение. Мы немного расширили магазин, и теперь торговый зал будет занимать 110 кв. м», — сообщил г-н Тараканов. По расчетам компании, магазин на Тверской должен приносить «Экспресс-ритейлу» 10—12 млн руб. выручки в месяц. «Не припомню, чтобы на Тверской что-то было доходным, — говорит управляющий партнер сетей «Марка» и «Гастрономчикъ» Дмитрий Потапенко. — Для всех без исключения компаний, в том числе и для «Экспресс-ритейла», торговые точки на этой улице исключительно имиджевые проекты».

Арендную ставку г-н Тараканов не раскрыл и лишь заметил, что она «стандартная для Тверской». Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила оценивает месячную стоимость аренды одного «квадрата» на

Тверской в 2,5—3 тыс. долл. «Эта улица, несмотря на кризис, остается очень дорогой», — отмечает он.

Открыв флагманский магазин на главной торговой улице города, «Экспресс-ритейл» собирается преуспеть в поисках франчайзинговых партнеров. В течение года компания собирается привлечь порядка 150 партнеров. «С нами ведут переговоры самые разные компании, — замечает г-н Тараканов. — Мы готовы рассматривать варианты от магазинов на бензозаправочных станциях до небольших сетей в три-четыре магазина и владельцев одиночных магазинов». По его подсчетам, вывеска «Перекресток-экспресс» добавляет 35—50% к выручке магазина. Участники рынка тем временем считают, что новых партнеров привлекут скорее выгодные условия франшизы, чем наличие магазинов в центре города.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВЛАДИМИР НЕКРАСОВ И СЕМЕН МОГИЛЕВИЧ НА СВОБОДЕ**

*Владелец торговой сети «Арбат престиж» Владимир Некрасов и предприниматель Семен Могилевич на свободе.*

В пятницу Следственный комитет при прокуратуре решил выпустить Сергея Шнейдера (Могилевича) и Некрасова из сизо под подписку о невыезде, сообщили бизнесмены, близкие к семье Могилевича.

15 июля Мосгорсуд продлил срок содержания Некрасова и Могилевича под стражей на 11 дней, т. е. до 26 июля включительно, говорит руководитель пресс-службы Мосгорсуда Анна Усачева.

После того как суд вернул дело в прокуратуру, у следствия было два варианта: устранить ошибки в заключении и передать дело до 26 июля в суд либо ходатайствовать о продлении ареста, объясняет источник, близкий к следствию, с первым справиться не успели, для второго нужны веские основания, а их не нашлось. Поэтому Некрасова и Могилевича выпустили из-под стражи под подписку о невыезде, пишут «Ведомости».

Освобождение обвиняемых до суда - редчайший случай, это трактуется как большой минус для следователя, отрицательный показатель в его работе, констатирует адвокат Леонид Альперович.

22 июля Некрасову и Могилевичу было предъявлено обвинение в новой редакции, по форме и сути не отличающееся от старого, говорил Аснис. Чтобы вновь заключить Некрасова и Могилевича под стражу, нужны новые факты преступления, переформулирование части обвинения таким основанием служить не может, знает Альперович.

Два близких к Могилевичу предпринимателя предположили, что его освободили по политическим мотивам и это может быть связано с российско-украинскими взаимоотношениями. Пока Могилевич сидел в сизо, Rosukrenergo (RUE, 50% - у «Газпрома», 50% - у украинского предпринимателя Дмитрия Фирташа) была исключена из схемы поставок среднеазиатского газа на Украину, а Фирташ лишился венгерского трейдера Emfesz, которому «Газпром» много лет поставлял газ с отсрочкой платежа до года. Сотни миллионов долларов Emfesz давала в кредит материнской компании - кипрскому офшору Mabofi, принадлежащему Фирташу и его компаньонам. В чьих интересах прокручивались деньги в Mabofi, на что использовались и был ли среди компаньонов Могилевич, не знал даже гендиректор Emfesz Иштван Гоци, продавший Emfesz без согласия Фирташа.

Emfesz должна RUE свыше \$350 млн. Вскоре этот долг будет урегулирован, а структуры «Газпрома» могут получить контрольный пакет в Emfesz, говорит сотрудник монополии. Он опровергает какую-либо связь между освобождением Могилевича и венгерской сделкой. Эти два события никак не связаны, вторит ему предприниматель из окружения Фирташа.

«Никакого отношения Могилевич не имел и не имеет ни к самой RUE, ни к событиям вокруг компании», - заявил представитель RUE.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **НОВЫЙ PARK INN ОТКРОЕТСЯ В ЮЖНОАФРИКАНСКОМ САНДТОНЕ**

*Rezidor Hotel Group продолжает укреплять свои позиции в Африке.*

Открытие Park Inn Sandton в Южной Африке (на 270 номеров) запланировано на 2010 г. «Теперь количество наших отелей на африканском континенте увеличивается до 28. Отмечу, что четверть из них (7 гостиниц) представлены в Южной Африке, стране, в которой мы видим огромный потенциал», - комментирует это событие Курт Риттер, президент и генеральный директор компании Rezidor.

Сандтон находится в пригороде Йоханнесбурга, одного из крупнейших городов Южной Африки, где, кстати, уже присутствует другая сеть компании Rezidor - Radisson Blu. В начале 2009 года здесь открылся отель Radisson Blu Hotel Sandton, а на начало 2010 года запланировано открытие гостиницы Radisson Blu Hotel Sandton Central. Новый отель Park Inn Sandton будет располагаться в престижном районе на Кэтрин Стрит на территории «самой дорогой квадратной мили в Африке», как называют эту часть города.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **В ЕКАТЕРИНБУРГЕ НЕ БОЛЕЕ 30% ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛЬЗУЮТСЯ УСЛУГАМИ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

*Привлечение на аутсорсинг профессиональной компании позволяет сэкономить 20-30% расходов на обслуживание здания.*

Так утверждают эксперты. Однако пока в Екатеринбурге не более 30% владельцев объектов коммерческой недвижимости пользуются услугами сторонних организаций. Ожидается, что их доля станет больше за счет новой большой группы потенциальных клиентов - банков.

Сегодня потребность во внешнем управлении объектами коммерческой недвижимости усиливается, спрос на аутсорсинг растет. Большая группа потенциальных клиентов - финансово-кредитные организации. Процесс банкротств девелоперов в Екатеринбурге начался, идут невозвраты кредитов. В руки банков попали десятки тысяч квадратных метров залоговой недвижимости, которую сегодня они готовы отдать во внешнее управление.

«Хотя кризис дает определенные шансы аутсорсинговым компаниям, многие обращаются к нам с целью снизить издержки, вряд ли мы дождемся в ближайшие года два прорыва в этом сегменте рынка», - полагает Алексей Плотников, директор филиала в Уральском регионе «Окин Фэсилити ру»

Среди плюсов аутсорсинга выделяют опыт и профессионализм отдельных внешних УК. К примеру, при создании собственной службы эксплуатации собственнику придется долго искать специалистов на рынке, к тому же, стоят они дорого. Или, как вариант, заниматься обучением собственных специалистов.

«Если у компании имеются свои объекты, имеется штат и техника, то услуги для сторонних объектов будут дешевле за счет того, что не нужно нанимать дополнительный персонал, не нужно тратить инвестиции на приобретение определенной техники, поскольку это уже есть у управляющих компаний», - говорит Андрей Брауде, заместитель генерального директора УК RED.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 июля, № 114

Тем не менее, сейчас в регионе очень мало профессиональных управляющих компаний. Осенью 2008 года региональная коммерческая недвижимость только начала зарождаться.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)