

Offices/General

Девелопер поневоле

Сбербанк подсчитал полученную за долги недвижимость.

«Металлург» избавили от комплекса

Застройка территории московского стадиона «Металлург» откладывается. Владеющий участком завод «Серп и Молот» разорвал отношения с девелопером КРТ, собиравшимся возвести там многофункциональный комплекс.

Строительство океанариума в Москве затянется еще на четыре года

Океанариум, который строится на Поклонной горе в Москве и должен стать крупнейшим в Восточной Европе, будет открыт не как ранее планировалось - в 2009 году, а на четыре года позже.

Retail

Прощай, «Букбери»

Подконтрольная Олегу Дерипаске книготорговая сеть «Букбери», вошедшая по итогам 2008 г. в десятку крупнейших розничных продавцов книг, в этом году прекратит существовать.

Откуда у «Вестера» дефолт

Калининградская группа «Вестер» вчера объяснила инвесторам причину техдефолта по облигационной ofercie.

«Мосмарт» просят на выход

Владелец ТЦ в Новосибирске видит на его месте «Ашан».

X5 вышла из минуса

Крупнейший продуктовый ритейлер вернул чистую прибыль.

ИКЕЯ требует разрешения

ИКЕА не будет рассматривать программу инвестиций в российский рынок, пока не будет открыт магазин в Самаре.

Hotel

Carrefour зафиксировала убыток в I полугодии, подтвердила прогноз прибыли на год

Carrefour SA, владелец крупнейшей сети розничной торговли в Европе, зафиксировала в первом полугодии 2009 года чистый убыток в размере 58,1 млн евро по сравнению с чистой прибылью в 746,5 млн евро за аналогичный период прошлого года.

Битва за «Будапешт»

Столичные власти принуждают MosCityGroup отказаться от аренды отеля.

Москва наймет консультанта, чтобы определиться с бизнес-концепцией гостиницы "Россия"

ОАО "Россия", управляющая компания реконструкции гостиницы "Россия" в центре Москвы, подберет консалтинговую компанию, которая поможет ей определиться с бизнес-концепцией нового проекта отеля.

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

Offices/General

ДЕВЕЛОПЕР ПОНЕВОЛЕ

Сбербанк подсчитал полученную за долги недвижимость

Один из крупнейших кредиторов строительного сектора Сбербанк раскрыл количество взятых за долги проектов и объектов недвижимости. Заместитель председателя правления Сбербанка Евгений Королев сообщил, что в собственность кредитора перешло не более 5% заложенных застройщиками активов. Полученные проекты Сбербанк намерен самостоятельно завершать, а затем продавать. Эксперты сомневаются в корректности приводимых цифр, полагая, что госбанки поглотили гораздо больше ликвидных активов.

Судя по данным, которые привел вчера г-н Королев, госбанки еще проявляют терпение к своим наиболее рискованным заемщикам. «Мы пока мало проектов забрали», — признался он на состоявшемся вчера в Нижнем Новгороде банковском форуме.

Крупнейший банк в Восточной Европе, по словам Евгения Королева, намерен достраивать полученные дома и продавать их «всем, кто будет платить деньги». «Наша задача — вытащить как можно больше средств, чтобы погасить кредиты», — цитирует зампреда Сбербанка РИА Новости. Общий объем кредитов, выданных застройщикам, он не уточнил. Согласно официальной информации Сбербанка, с начала 2009 года он прокредитовал российский рынок строительства и недвижимости на 169,5 млрд руб.

Аналитик по долговым инструментам ФК «Уралсиб Кэпитал» Станислав Боженко полагает, что названная г-ном Королевым цифра, скорее всего, занижена и не отражает реального положения дел на рынке. «У госбанков, которые являются крупнейшими кредиторами строительного сектора, этот показатель должен быть значительно выше», — считает г-н Боженко.

Так, в марте 2009 года в результате сделки по реструктуризации 400 млн долл. долгов Capital Group Сбербанк получил права на 60 тыс. кв. м апартаментов в строящемся в «Москва-Сити» комплексе «Город столиц» (общая площадь 288 тыс.

кв. м). Выделив в декабре 2008 года кредит на 2,5 млрд руб. ОАО «Красная Поляна», которое занимается строительством в Сочи горнолыжного комплекса, в мае этого года Сбербанк стал контролировать 25,01% ОАО.

Рассчитаться с кредитором девелоперскими проектами намерен также «Главстрой» Олега Дерипаски, задолженность которого перед Сбербанком достигает 18 млрд руб. В счет 13 млрд руб. долга «Главстрой» может отдать своему крупнейшему кредитору несколько промплощадок и проектируемые жилые комплексы «Ленинский, 105» и «Краснобогатырская».

Наличие таких непрофильных активов у банка не приветствуется, отмечает Станислав Боженко. Тем не менее, по его словам, кредитор вынужден брать под контроль профинансированные проекты — в том случае, если у застройщика серьезные проблемы. Аналитик полагает, что Сбербанку придется создать специальную инвестиционно-девелоперскую структуру, которая будет управлять полученными проектами, займется их достройкой. По такому пути пошел ВЭБ, создавший для работы с активами saniруемого Глобэксбанка компанию «ВЭБ-Инвест».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МЕТАЛЛУРГ» ИЗБАВИЛИ ОТ КОМПЛЕКСА

Застройка территории московского стадиона «Металлург» откладывается. Владеющий участком завод «Серп и Молот» разорвал отношения с девелопером КРТ, собиравшимся возвести там многофункциональный комплекс

Компания ЗАО «Городской квартал» подала иск на 2,3 млрд руб. (около \$74 млн) к ОАО ММЗ «Серп и Молот», указано на сайте московского арбитражного суда. Согласно распоряжению правительства Москвы от 2006 г., «Городской квартал» должен был построить в районе метро «Бауманская» на части территории стадиона «Металлург» (1,5 из 9,6 га), принадлежащего заводу «Серп и Молот», многофункциональный комплекс. Сам завод собирался выступить соинвестором проекта. Площадь комплекса, включающего жилую и торгово-офисную часть, должна была составить 50 000 кв. м, а общий объем инвестиций в проект

оценивался примерно в \$100 млн. Ввод его в эксплуатацию был запланирован на конец 2008 г.

«Городской квартал» входит в крупную девелоперскую группу «Корпорация развития территорий» (КРТ), известную прежде всего как застройщик «Золотого острова» на Болотном острове. Президент КРТ Юрий Гусев говорит, что «Серп и Молот» без объяснения причин разорвал все отношения с девелопером, хотя компания подготовила проект, оформила согласования и готова была выйти на площадку. Теперь «Городской квартал» требует через суд возмещения понесенных затрат, а также недополученной прибыли. Связаться с представителями «Серпа и Молота» вчера не удалось — телефоны предприятия не отвечали, но информацию о конфликте партнеров и приостановке проекта подтвердил чиновник правительства Москвы.

В судах на практике достаточно сложно доказать даже реальные затраты, так как далеко не все они подтверждены официально, говорит партнер Goltsblat BLP Виталий Можаровский, поэтому добиться возмещения упущенной выгоды необычайно трудно.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО ОКЕАНАРИУМА В МОСКВЕ ЗАТЯНЕТСЯ ЕЩЕ НА ЧЕТЫРЕ ГОДА

Океанариум, который строится на Поклонной горе в Москве и должен стать крупнейшим в Восточной Европе, будет открыт не как ранее планировалось - в 2009 году, а на четыре года позже, сообщил РИА новости источник в городской администрации.

По его словам решение о продлении инвестору ООО "Марин Гарденс" сроков проектирования и строительства комплекса океанариума на улице Братьев Фонченко до 31 декабря 2013 года без применения штрафных санкций приняло правительство города, а соответствующее постановление подписал мэр столицы Юрий Лужков.

"Это решение принято в связи с объективными финансовыми трудностями, возникшими у инвестора этого проекта из-за экономического кризиса", - рассказал собеседник агентства.

Он добавил также, что префектуре Западного административного округа, на территории которого строится океанариум, поручено обеспечить оперативный контроль за ходом реализации этого инвестиционного проекта с учетом представленного инвестором графика и выполнения отдельных этапов работ по инвестиционному проекту.

Океанариум войдет в состав строящегося на Поклонной горе развлекательного комплекса "Посейдон Парк". Общая площадь всего комплекса превысит 180 тысяч квадратных метров, в том числе примерно 58 тысяч квадратных метров разместится под землей.

Жемчужиной парка станет зона океанариума, площадь которого составит 24 тысячи квадратных метров. В общей сложности в московском океанариуме будет проживать более шести тысяч рыб и животных.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПРОЩАЙ, «БУКБЕРИ»

Подконтрольная Олегу Дерипаске книготорговая сеть «Букбери», вошедшая по итогам 2008 г. в десятку крупнейших розничных продавцов книг, в этом году прекратит существовать

В московском арбитражном суде 26 августа был зарегистрирован иск о банкротстве компании «Букбери трейд». Этой компании были переданы бренд «Букбери» и право аренды 10 магазинов сети, после того как управлявшее сетью ООО «Букбери» в марте 2009 г. обратилось в московский арбитраж с просьбой о признании себя банкротом. Иск к «Букбери трейд» подало некое московское ООО «Геликаон». Связаться с ним «Ведомостям» не удалось. Это один из кредиторов «Букбери трейд», объяснил представитель РАИНКО, структуры Олега Дерипаски, владеющей 64% ООО «Букбери». По его словам, на компанию приходился примерно 1% от кредиторской задолженности сети «Букбери». Ответственность по основной массе долгов перед поставщиками, составляющих 239 млн руб., несет ООО «Букбери». В середине сентября состоится первое заседание кредиторов ООО «Букбери» (в их число входят все крупнейшие издательства России), а 24 сентября московский арбитраж рассмотрит по существу заявление компании о банкротстве, добавляет представитель РАИНКО.

В условиях кризиса работа сети признана нерентабельной, магазинов под «Букбери» больше не будет, говорит представитель РАИНКО. При этом, добавляет он, часть ранее занимаемых ими помещений могут быть арендованы «Роспечатью» для ее нужд. После того как ООО «Букбери» подало заявление о банкротстве, «Роспечати» было передано оперативное управление магазинами «Букбери». Пока четыре из 10 магазинов, работавших весной, продолжают продавать книги, остальные закрыты. Договоров с поставщиками у «Букбери трейд» не было, магазины получали товар через структуры «Роспечати», рассказывает Олег Бартнев, финансовый директор издательства АСТ.

Генеральный директор «Роспечати» Владимир Комиссаров через референта отказался комментировать ситуацию. По данным «Топ-книги», в 2008 г. «Букбери» управляла сетью из 13 магазинов, а оборот ее составлял \$20 млн. Проблемы у компании начались в 2008 г., вскоре после того, как долю у акционеров

компании — Дмитрия Кушаева и Максима Щербакова — выкупила РАИНКО. По оценке двух топ-менеджеров крупных издательств, эта сделка обошлась инвесткомпании в \$5-6 млн. Второй по величине акционер «Букбери» — предприниматель Александр Мамут после сделки говорил, что она проведена в нарушение договоренностей о преимущественном праве выкупа других акционеров и утверждал, что его полностью отстранили от управления компанией. Сейчас представители Александра Мамута не стали комментировать ситуацию, сославшись на то, что бизнесмен возвращается только в понедельник.

Мамут теперь не планирует участвовать в судьбе «Букбери», считают участники издательского рынка. Одно из крупнейших издательств, АСТ, предлагало Мамуту выкупить задолженность «Букбери» перед издательством, составляющую 56 млн руб., чтобы через комитет кредиторов влиять на управление компанией, но он отказался, заявив, что считает этот план неосуществимым, рассказал Бартенев. Он считает банкротство «Букбери» неоправданным — ситуация на московском книжном рынке стабилизировалась, другие крупные сети работают нормально. В 2008 г. все магазины «Букбери» были «плановоубыточными» (убыток составлял 3-5% от оборота), но сеть в скором времени должна была начать зарабатывать на росте объемов продаж, считает Бартенев. «Когда мы подавали иски о взыскании задолженности по поставкам, то видели, что компания своим бездействием и нежеланием идти на переговоры провоцирует нас на подачу иска о банкротстве», — согласен с Бартеневым топ-менеджер другого крупного издательства. Среди кредиторов «Букбери» — «Росмэн», «Эксмо» и другие компании. Всего в арбитражный суд подано более 100 исков о взыскании долга.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТКУДА У «ВЕСТЕРА» ДЕФОЛТ

Калининградская группа «Вестер» вчера объяснила инвесторам причину техдефолта по облигационной оферте. Перед офертой, наступавшей 21 августа, на рынке оставалось облигаций на 88 млн руб., из которых 81,2 млн руб. — у банков, 6,9 млн — у частных инвесторов. С банками были достигнуты договоренности о реструктуризации. «Мы погасили от 10% до 20% долга, а остальное должны были гасить равными долями в течение года», — объясняет совладелец группы «Вестер» Олег Большев. Средства для погашения облигаций частных лиц были

зарезервированы на брокерском счете. «Однако неожиданно в день оферты кредитный комитет одного из банков-инвесторов принял решение о предъявлении к оплате 100% своих облигаций (30 млн руб. — «Ведомости»», — говорится в сообщении компании. Причиной этого банк назвал желание зафиксировать график погашения через мировое соглашение в суде. Как выяснили «Ведомости», облигации к выкупу предъявил Связь-банк. Вице-президент Связь-банка Михаил Автухов подтвердил, что банк является держателем бумаг «Вестер-финанс», но отказался от других комментариев.

По данным группы «Вестер», на ноябрь 2008 г. ее кредитный портфель составлял около \$200 млн. По информации представителя одного из банков — держателей облигаций «Вестера», сейчас компания ведет переговоры со Сбербанком о сделке репо. Это подтвердил источник, близкий к акционерам, отметив, что переговоры идут, но пока никаких документов не подписано.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОСМАРТ» ПРОСЯТ НА ВЫХОД

Владелец ТЦ в Новосибирске видит на его месте «Ашан»

Розничной сети «Мосмарт», недавно перешедшей под контроль Сбербанка, приходится восстанавливать отношения не только с поставщиками продукции, но и с арендодателями. Владелец ТРЦ «Сибирский молл» в Новосибирске, где «Мосмарт» с лета прошлого года выступает якорным арендатором, отказывается продлевать договор аренды, аргументируя это тем, что из-за отсутствия товаров на полках магазина снижается посещаемость всего торгового центра. Участники рынка утверждают, что арендодатель уже ведет переговоры с «Ашаном». «Мосмарт», в свою очередь, решил через суд принудить владельца ТРЦ подписать долгосрочный договор аренды.

Сбербанк в лице дочерней компании «Сбербанк Капитал» и фонд прямых инвестиций Bacarella Holdings Corporation Евгения Новицкого (экс-президент АФК «Система») стали владельцами контрольного пакета акций управляющей компании «Мосмарт» в июле 2009 года. По условиям сделки, Сбербанк реструктурирует задолженность «Мосмарта», а также предоставит средства для развития сети. В

настоящее время чистая задолженность сети составляет 9,6 млрд руб., в том числе 3 млрд руб. «Мосмарт» должен поставщикам, 6,6 млрд руб. — банкам и лизинговым компаниям.

На этой неделе «Мосмарт» подал иск в Арбитражный суд Москвы к ООО «ТК-Новосибирск» (владелец ТРЦ «Сибирский молл») о понуждении к подписанию договора. Как пояснили РБК daily в «Мосмарте», в 2008 году стороны подписали предварительное соглашение об аренде площадей, однако теперь владелец торгового центра отказывается подписывать долгосрочный договор. «Своим иском мы пытаемся добиться выполнения договоренностей», — заявил представитель «Мосмарта». В компании надеются, что до судебных заседаний дело не дойдет, так как в ближайшие две-три недели планируется возобновить полноценную работу магазина в Новосибирске. Связаться с «ТК-Новосибирск» вчера не удалось.

Третьей стороной по иску «Мосмарта» выступает компания «РОСС Менеджмент». «Мы как управляющая компания в 2008 году участвовали и содействовали подписанию «ТК-Новосибирск» договора аренды с «Мосмартом» по схеме: предварительный договор — краткосрочный договор — долгосрочный договор аренды», — рассказал РБК daily гендиректор «РОСС Менеджмент» Владимир Стукан. По его словам, договор был достигнут в феврале 2008 года, в июле открылся торговый центр, а в августе — «Мосмарт». В настоящее время «РОСС Менеджмент» не сотрудничает с «ТК-Новосибирск», поэтому комментировать спорную ситуацию компания не может, заявил г-н Стукан. По его данным, супермаркет сейчас работает, но при полном отсутствии товара, что существенно снизило посещаемость всего торгового центра.

Один из участников рынка предположил, что именно по этой причине собственник ТРЦ «Сибирский молл» решил избавиться от проблемного арендатора. По данным другого участника рынка, хорошо знакомого с ситуацией, «ТК-Новосибирск» уже ведет переговоры с «Ашаном», чтобы тот стал якорным арендатором вместо «Мосмарта». Но и с новым претендентом есть проблемы: «Ашан» просит существенно снизить арендную плату и сделать перепланировку торговых площадей, что может оказаться «фатальным для торгового центра», добавил собеседник РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 ВЫШЛА ИЗ МИНУСА

Крупнейший продуктовый ритейлер вернул чистую прибыль

X5 Retail Group в первом полугодии 2009 года снизила чистую прибыль по МСФО на 70% из-за убытка, полученного в первом квартале. Однако уже во втором квартале ритейлеру удалось выйти из кризиса: чистая прибыль выросла на 75%. Впрочем, аналитики называют превращения прибыли в убытки и наоборот «бумажными», полученными в результате изменения курса валют. В результате активной политики снижения цен X5 теряет валовую маржу, но выигрывает на выручке, которая в первом полугодии выросла на 46%.

Как следует из опубликованной вчера отчетности X5 по МСФО, чистая прибыль за первое полугодие 2009 года снизилась на 70% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, до 48 млн долл. На показатель чистой прибыли повлияли результаты первого квартала, когда чистый убыток составил 82,1 млн долл. Во втором квартале 2009 года по сравнению с тем же периодом прошлого года чистая прибыль выросла на 75,3%, до 130 млн долл.

Все эти изменения компания объясняет изменением курса рубля. «Чистая прибыль во втором квартале и чистый убыток в первом квартале вызваны исключительно переоценкой долга компании», — соглашается аналитик ФК «Уралсиб» Наталья Смирнова. Колебания курса валют влияли на чистую прибыль из-за переоценки кредита X5 на 1,1 млрд долл. «Это все не денежные показатели, поэтому инвесторы на них внимания не обращают», — добавляет аналитик.

Чистая выручка в первом полугодии выросла на 46% в рублях и на 6% в долларах и составила 131,5 млрд руб., или 3,9 млрд долл. EBITDA за этот период снизилась на 10,45%, до 347 млн долл., маржа EBITDA составила 8,7% против 9% в первом полугодии прошлого года. Валовая прибыль снизилась на 12,2%, до 979 млн долл. Во многом этими результатами ритейлер обязан своей политике снижения цен, активно проводящейся в последние месяцы. Снижение цен привело к росту трафика и росту выручки, говорят аналитики, но при этом снизило валовую маржу. «Уменьшение валовой маржи было вполне ожидаемо, поскольку во всех дискаунтерах X5 объявляла о снижении цен на весь ассортимент, а в супермаркетах — на 200 наименований», — говорит аналитик ИФК «Метрополь» Мария Сулима. — Это увеличило потребительский трафик, но снижение цен имеет

и оборотную сторону — это снижение gross-маржи и EBITDA». Мария Сулима приводит в пример опыт «Магнита», отчитавшегося накануне: «У «Магнита», не снижавшего цены, трафик в первом полугодии был отрицательный, но при этом компании удалось удержать gross-маржу». Валовая прибыль «Магнита» в первом полугодии 2009 года увеличилась на 48,5%, до 18,3 млрд руб., EBITDA — на 96,5%, до 7,4 млрд руб.

X5 продемонстрировала хороший контроль над операционными затратами, затраты на персонал оказались меньше 9% от выручки, отмечает аналитик «Ренессанс Капитала» Наталья Загвоздина. Именно благодаря снижению административных издержек не очень сильно пострадала EBITDA, добавляет Наталья Смирнова: «Издержки компании снижались за счет сокращения зарплат и аренды. В процентном соотношении от выручки все административные издержки в первом квартале 2009 года составляли 17,2 против 18% годом ранее, а во втором квартале — 17% против 18,1%».

Между тем среди всех продуктовых ритейлеров наиболее эффективная модель бизнеса сейчас наблюдается у «Магнита», считает Мария Сулима. «То, что «Магнит» работает в регионах, дает преимущество, поскольку там он является крупнейшим игроком и имеет возможность получать выгодные условия у поставщиков. И у «Магнита» к тому же самая высокая в секторе централизация дистрибуции — 75%. У X5 она ниже 50%, у «Дикси» — 30%».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА ТРЕБУЕТ РАЗРЕШЕНИЯ

ИКЕА не будет рассматривать программу инвестиций в российский рынок, пока не будет открыт магазин в Самаре. Об этом на пресс-конференции, посвященной 10-летию работы компании в России, заявил директор по недвижимости российского подразделения ИКЕА Стефан Гросс.

«До тех пор, пока ситуация в Самаре не разрешится, нам трудно планировать дальнейшие перспективы», - сказал он. Тем не менее ритейлер продолжит работу по начатым проектам и поиски земельных участков в регионах РФ. «Однако

окончательное решение по новым проектам мы еще не приняли», - подчеркнул Гросс. Директор по недвижимости российского подразделения IKEA уточнил, что приостановка инвестиций в Россию никак не связана с кризисом.

Напомним, что в июне этого года шведский ритейлер заявил о приостановлении инвестиционной программы в России. Как пояснил порталу Арендатор.ру генеральный директор IKEA в России и СНГ, директор региона Центральная и Восточная Европа Пер Кауфман, причиной этого заявления является непредсказуемый характер административных процедур в ряде регионов России, в частности затянувшееся ожидание полного комплекта разрешительной документации, необходимой для открытия IKEA и МЕГА в Самаре.

Открытие магазина в Самаре переносилось уже несколько раз, начиная с 2007 года. Несколько недель назад запущен очередной план согласования с местными властями по открытию этого магазина.

◆ Арендатор.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

CARREFOUR ЗАФИКСИРОВАЛА УБЫТОК В I ПОЛУГОДИИ, ПОДТВЕРДИЛА ПРОГНОЗ ПРИБЫЛИ НА ГОД

Carrefour SA, владелец крупнейшей сети розничной торговли в Европе, зафиксировала в первом полугодии 2009 года чистый убыток в размере 58,1 млн евро по сравнению с чистой прибылью в 746,5 млн евро за аналогичный период прошлого года, сообщается в пресс-релизе компании.

Аналитики, опрошенные агентством Bloomberg, в среднем ожидали более значительного убытка - 58,7 млрд евро.

Убыток компании обусловлен списанием стоимости итальянских активов на сумму 400 млн евро, а также расходами, понесенными в связи со снижением цен на продукты во французских магазинах, предпринятым Carrefour, чтобы удержать клиентов.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 августа, № 135

Операционная прибыль Carrefour сократилась в январе-июне на 28% - до 1,01 млрд евро, выручка снизилась на 1,6% - до 41,277 млрд евро. Продажи компании во Франции упали на 3,6%, тем не менее, доля Carrefour в этой стране увеличилась на 0,3%. Выручка от операций в Европе уменьшилась на 5,4%, при этом был зафиксирован рост в Латинской Америке (8,1%) и Азии (14,8%).

Компания подтвердила прогноз операционной прибыли на 2009 год на уровне 2,7-2,8 млрд евро при условии сохранения текущих трендов в продажах.

Carrefour намерена затратить в этом году порядка 600 млн евро на поддержку своих продаж, в том числе за счет предоставления скидок, а также увеличение рыночной доли. Кроме того, компания планирует сократить операционные расходы на 500 млн евро. Стоимость акций Carrefour с начала этого года выросла на 15%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

БИТВА ЗА «БУДАПЕШТ»

Столичные власти принуждают MosCityGroup отказаться от аренды отеля

Правительство Москвы намерено лишить прав аренды на гостиницу «Будапешт» ОАО «Гостиница «Будапешт», 70% акций которого принадлежит MosCityGroup Павла Фукса, а 30% — департаменту имущества города Москвы (ДИГМ). Вчера ГУП, на балансе которого находится здание исторического отеля, подал в Арбитражный суд Москвы иск о принуждении ОАО «Гостиница «Будапешт» зарегистрировать в управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) соглашение о расторжении договора аренды, заключенного в прошлом году с прежними собственниками компании — ВТБ, ВЭБ, MC Ko Hotels Management Ltd. и ДИГМ.

Анулировать арендные отношения с ОАО «Гостиница «Будапешт» (управляет историческим отелем и владеет новой гостиницей «Петр I») ГУП «Гостиница «Будапешт» решило с подачи ДИГМ, рассказал РБК daily директор ГУП Николай Агафонов. По его словам, расстаться с арендатором ДИГМ, в собственности которого находится отель «Будапешт», решил после того, как в отношении ОАО была инициирована процедура банкротства. Напомним, в сентябре 2008 года ВТБ обратился в арбитраж с требованием признать ОАО «Гостиница «Будапешт» несостоятельным за невыплату 47 млн долл. долга. В октябре арбитраж ввел в компании процедуру наблюдения, а 31 марта этого года — внешнее управление сроком на 18 месяцев.

Опасаясь дефолта по арендной плате, ДИГМ принял решение расторгнуть договор аренды, объясняет г-н Агафонов. Соответствующее допсоглашение о расторжении договора было подписано в конце 2008 года ГУПом и ОАО «Гостиница «Будапешт», владельцами которого тогда выступали кипрский офшор MC Ko Hotels Management Ltd. (40%), ДИГМ (30%), ВЭБ (15%) и ВТБ (15%). По словам г-на Агафонова, с появлением в акционерном капитале ОАО «Гостиница «Будапешт» компании MosCityGroup, которая выкупила у банков и офшора 70% акций, новое руководство ОАО захотело аннулировать допсоглашение о расторжении договора аренды. Соответствующий иск был подан в арбитраж в декабре 2008 года. Однако суд принял сторону ГУПа и оставил документ в силе. Теперь город намерен заставить

ОАО зарегистрировать соглашение в УФРС, поэтому и подал соответствующий иск в арбитражный суд. Отказ Москвы в аренде «Будапешта» не распространяется на построенную рядом гостиницу «Петр I», которая находится в собственности у ОАО «Гостиница «Будапешт». Тем не менее, по словам заместителя мэра Москвы и главы ДИГМа Владимира Силкина, «Петр I» (Неглинная ул., д. 17) и «Будапешт» (Петровские линии, д. 2/18) являются единым гостиничным комплексом, причем в «Петре I» находится инфраструктура, без которой ГУП не может нормально функционировать и обслуживать гостей.

Не уведомив регистрационную службу о лишении прав аренды, подконтрольное Павлу Фуксу ОАО «Гостиница «Будапешт» продолжает управлять историческим отелем. «В этом случае мы не можем применить к ОАО силовых мер», — отмечает Николай Агафонов. По его словам, задержек арендной платы нет, но и указаний ДИГМ отозвать иск тоже не поступало. «Конкурсное производство в отношении ОАО продолжается», — объясняет г-н Агафонов.

Напомним, летом Владимир Силкин заявил, что столичные власти рассматривают вопрос о продаже своей доли в ОАО «Гостиница «Будапешт». Как рассказал тогда РБК daily источник в правительстве Москвы, потенциальным покупателем доли города выступает MosCityGroup. В компании Павла Фукса тогда подтвердили интерес к городскому пакету. Прокомментировать ситуацию с расторжением прав аренды на исторический отель в ДИГМ вчера не смогли и посоветовали обратиться в управление делами мэра и правительства Москвы, которое курирует городские отели. В управделах тоже затруднились ответить на вопросы РБК daily. Владелец MosCityGroup Павел Фукс и пресс-служба компании вчера были недоступны для комментариев.

Управляющий партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Семен Эпштейн считает, что в этой ситуации ОАО «Гостиница «Будапешт» должно добиваться аннулирования допсоглашения о лишении прав аренды. Адвокат считает, что в противном случае пострадать может как MosCityGroup, так и ВТБ. «Банк может получить банкрота, лишённого даже имущественных прав на исторический отель», — отмечает г-н Эпштейн.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА НАЙМЕТ КОНСУЛЬТАНТА, ЧТОБЫ ОПРЕДЕЛИТЬСЯ С БИЗНЕС-КОНЦЕПЦИЕЙ ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ"

ОАО "Россия", управляющая компания реконструкции гостиницы "Россия" в центре Москвы, подберет консалтинговую компанию, которая поможет ей определиться с бизнес-концепцией нового проекта отеля, рассказал в пятницу РИА Новости заместитель мэра Москвы, курирующий комплекс имущественно-земельных отношений города, Владимир Силкин.

Ранее власти Москвы приняли решение заново проводить работу по созданию проекта строительства нового комплекса на месте гостиницы "Россия", так как не представляется возможным реализовывать проект британского архитектора Норманна Фостера. В настоящий момент работы на объекте не проводятся, так как пока не снят арест с имущества ОАО "Россия", наложенный судом по иску подрядчика работ - структуры Шалвы Чигиринского, который требует с Москвы 500 миллионов рублей долга за демонтаж гостиницы.

"Нам предложили заказать проект гостиницы "Россия". Но это не наша функция. Необходимо, чтобы кто-либо, профессионально занимающийся девелопментом, посоветовал, каким образом лучше создать проект, чтобы он был максимально прибыльным, особенно с учетом сегодняшних тяжелых экономических условий", - сообщил он.

При этом Силкин напомнил, что уже утверждены такие параметры реконструкции гостиницы, как объем, максимальная высота и наличие в новом объекте "незыблемой функции" - киноконцертного зала.

"Мы поручили ОАО "Россия" подобрать консалтинговую компанию, которая помогла бы ей разработать бизнес-проект гостиницы с точки зрения начинки. Ведь только после этого можно давать техническое задание архитекторам, чтобы они начинали проектировать новый объект", - уточнил Силкин.

Демонтаж гостиницы "Россия", построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года, однако работы осложняла продолжавшаяся несколько лет тяжба между компаниями, претендовавшими на то, чтобы быть инвестором проекта.

В конце 2004 года конкурс на реконструкцию гостиницы выиграло ООО "СТ Девелопмент", а один из участников конкурса - "Монаб", аффилированный с "Еврофинанс Моснарбанком", это оспорил. Три судебных инстанции отклонили исковые требования "Монаба", и лишь Высший арбитражный суд (ВАС) РФ в январе 2007 года признал итоги конкурса недействительными. При этом ВАС направил дело на новое рассмотрение в столичный арбитраж в части признания недействительными последствий торгов.

После того, как президиум Высшего арбитражного суда по требованию "Монаба" признал конкурс недействительным, правительство Москвы решило не ликвидировать ОАО "Россия", как планировалось изначально. В уставный капитал ОАО "Россия" был внесен ГЦКЗ, демонтаж которого завершить не успели, что позволило ООО "СТ Девелопмент" получить в аренду земельный участок под ГЦКЗ и проводить реконструкцию гостиницы "Россия".

В ноябре 2008 года Девятый арбитражный апелляционный суд отклонил жалобу ЗАО "Монаб", требовавшего признать недействительным соответствующее распоряжение правительства Москвы от 24 июля 2007 года. После отклонения апелляции ОАО "Россия", которое было собственником гостиницы "Россия", получило право проводить ее реконструкцию.

Однако продолжить строительные работы по гостинице "Россия" по сформированным ранее планам в 2008 году "СТ Девелопмент" помешал мировой финансовый кризис. По данным прессы, объем задолженности Чигиринского в настоящее время достигает 1 миллиарда долларов, из-за чего предприниматель вынужден выйти почти из всех своих девелоперских проектов в России.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)