

Offices/General

Офисно-складской комплекс более чем на 23 тысячи кв м появится на северо-востоке Москвы

ООО "Инвестиционно-промышленная компания "Новоладыино" построит на северо-востоке Москвы офисно-складской комплекс площадью 23,265 тысячи квадратных метров.

Офисы возвращаются в центр

74% организаций переезжают в офисы, которые находятся в пределах 3-его кольца и только 13% офисных переездов осуществляется из центра города на окраины столицы.

Retail

Эхо «Черкизона»

Приютив китайцев, Зарах Илиев может лишиться ТК «Москва».

«Дикая орхидея» очаровала Германа Грефа

Сбербанк пролонгировал кредиты на 400 млн рублей.

Industrial

«Лигgett-Дукат» теперь в ПЛК «Северное Домодедово»

Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» разместит на своей территории склад табачного сырья завода «Лигgett-Дукат».

«Почта России» собирается в «Толмачево»

ФГУП «Почта России» собирается построить в новосибирском промышленно-логистическом парке «Толмачево» зональный сортировочный центр.

Земля со сроком годности

Замораживая стройку, девелопер рискует лишиться земельного участка. Власти готовы идти на компромисс, но не каждый инвестор согласится. Что разумнее: поторговаться с городом в борьбе за землю, либо настаивать на компенсации за незавершенный проект?

Hotels

Налоговики попросили ключи от номеров

и подали на банкротство управляющей компании сети Heliopark Group.

Regions

Комиссия решит, можно ли строить в Петербурге высотный небоскреб "Газпрома"

Городская комиссия Петербурга по землепользованию и застройке в четверг рассмотрит вопрос о возможности превышения высотного регламента при строительстве 400-метрового небоскреба "Газпрома" недалеко от исторического центра города.

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

ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС БОЛЕЕ ЧЕМ НА 23 ТЫСЯЧИ КВ М ПОЯВИТСЯ НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ МОСКВЫ

ООО "Инвестиционно-промышленная компания "Нововладыкино" построит на северо-востоке Москвы офисно-складской комплекс площадью 23,265 тысячи квадратных метров, сообщил РИА Новости в четверг источник в столичной мэрии.

Как уточнил собеседник агентства, комплекс появится на месте зданий площадью 8,274 тысячи квадратных метров, находящихся по адресу Нововладыкинский проспект, владение 6, строения 1 - 9, и принадлежащих ООО "ИПК "Нововладыкино".

"Акт разрешенного использования территории, на которой находятся здания ООО, утвердил своим распоряжением мэр Москвы Юрий Лужков", - пояснил он.

По словам представителя городской администрации, офисно-складской комплекс должен будет включать парковку на 120 машиномест, причем 90 машиномест разместится в многоуровневой автостоянке-эстакаде, а 30 машиномест - на открытой автостоянке.

Комплекс возведут на земельном участке в 2,413 гектара.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИСЫ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В ЦЕНТР

74% организаций переезжают в офисы, которые находятся в пределах 3-его кольца и только 13% офисных переездов осуществляется из центра города на окраины столицы.

Такие данные приводятся в обзоре компании «Деликатный переезд». Как уточняется в материал, если сравнивать с показателями прошлого года, то «беженцы» в спальные районы, а то и дальше за МКАД, составляли в августе 2008

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 сентября, № 145

года около 28 % всех заказчиков. Таким образом, тенденция переселения из центра в глубинку постепенно сходит на нет.

Зато наметилось новое веяние - поиск более дешевых помещений в пределах ЦАО. Компании продолжают экономить на издержках, но сегодня уже нет необходимости в кардинальной смене местоположения и класса офиса. Пустующие офисные здания в центре Москвы ожидают притока арендаторов, привлекая клиентов низкими ценами на аренду.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЭХО «ЧЕРКИЗОНА»

Приютив китайцев, Зарах Илиев может лишиться ТК «Москва».

Чиновники и силовики взяли под особый контроль деятельность торгового комплекса «Москва», принадлежащего Зараху Илиеву. Префект Юго-Восточного округа Владимир Зотов и новый начальник столичного ГУВД Владимир Колокольцев практически в унисон выступили вчера с тревожными заявлениями по поводу дальнейшей судьбы комплекса, куда перекочевала часть китайских торговцев с Черкизовского рынка. Резко ухудшившаяся санитарная и транспортная ситуация в Люблине вынуждает исполнительную власть провести комплексную проверку «Москвы», которая может закончиться ликвидацией торгового центра.

На территории торгово-ярмарочного комплекса «Москва» построено более 175 тыс. кв. м торговых площадей, на которых расположены 5 тыс. павильонов и складов. В будни «Москву» посещают более 30 тыс. человек, в выходные — до 70 тыс. человек. Председателем совета директоров ТК «Москва» является Зарах Илиев, который контролирует также торгово-развлекательный центр «Европейский», мебельный центр «Гранд», гостиницы «Украина» и «Рэдиссон САС Славянская».

Владимир Зотов сообщил вчера о начале комплексной проверки деятельности ТК «Москва», в которой участвуют службы Роспотребнадзора, ФМС, МЧС и столичное ГУВД. По словам префекта ЮВАО, выявленные в деятельности «Москвы» нарушения могут стать поводом для закрытия торгового комплекса судебным путем. Пристальное внимание столичных и федеральных властей к «Москве» было вызвано многочисленными жалобами жителей района Люблино, где располагается торговый комплекс.

В августе, после закрытия Черкизовского рынка, часть китайских торговцев мигрировала в «Москву», что спровоцировало ухудшение санитарного состояния и транспортной обстановки в Люблине. Эту проблему также вчера озвучил новый начальник московского ГУВД Владимир Колокольцев. «Столичная милиция сделает все, чтобы переезд торговцев с Черкизовского рынка в другие торговые центры столицы был безболезненным для москвичей», — заявил г-н Колокольцев.

Закрытия ТК «Москва» его владельцы не допустят, заявили РБК daily в пресс-службе торгового комплекса. Там отметили, что проверка комплекса началась еще

в августе с появлением предпринимателей с Черкизовского рынка. Их количество не раскрывается. Тем не менее в пресс-службе отметили, что на 1 августа в «Москве» была свободна 1 тыс. торговых мест, а с конца прошлого месяца медобследование в специальных мобильных медпунктах прошла 1 тыс. новых торговцев.

По словам собеседника РБК daily, администрация комплекса выполняет все требования проверяющих органов, ликвидируя изъятия в деятельности торгового комплекса. «Совместно с ГИБДД мы за сутки установили 19 дорожных знаков, которые должны отрегулировать транспортные потоки вокруг «Москвы», и перепланировали движение на территории комплекса», — говорят в пресс-службе. Также владельцы «Москвы» за неделю организовали дополнительную парковку на 1,7 тыс. машиномест и установили 120 биотуалетов.

Опрошенные РБК daily эксперты сомневаются в возможности серьезных претензий столичных и федеральных властей к владельцу ТК «Москва» Зараху Илиеву. Его аккуратное поведение не может спровоцировать той бурной реакции, которая имела место в случае с Тельманом Исмаиловым, считает источник в правительстве Моск вы. Оба предпринимателя контролировали торговые площади «Черкизона».

По данным председателя правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергея Санакоева, в последние дни отмечается массовый исход китайцев из ТК «Москва». Эксперты затрудняются назвать причины этого. «Либо на китайцев давят, либо «Москва» не оправдала ожиданий предпринимателей с точки зрения эффективности бизнеса», — резюмирует участник рынка.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДИКАЯ ОРХИДЕЯ» ОЧАРОВАЛА ГЕРМАНА ГРЕФА

Сбербанк пролонгировал кредиты на 400 млн рублей .

Основной кредитор производителя и продавца нижнего белья «Дикая орхидея» Сбербанк согласился пролонгировать часть кредитов компании. Предварительное решение было принято во вторник на кредитном комитете. По словам президента

компании Александра Федорова, речь идет о нескольких кредитах на общую сумму около 400 млн руб., отсрочка предоставляется на пять месяцев. Общая задолженность «Дикой орхидеи» перед Сбербанком составляет порядка 1,6 млрд руб., в залоге у него находится 40% акций компании и завод в Гагарине.

«Дикая орхидея» развивает розничные сети магазинов женского нижнего белья «Дикая орхидея», «Бюстье», Vendetta, «Дефиле», мужского белья «VI легион» и дискаунтер «Бельевой базар». На конец января 2009 года сеть включала 271 магазин в России и 37 — на Украине. Компании также принадлежат два швейных производства в Москве и Гагарине (Смоленская обл.). Мажоритарием является фонд Wermuth Asset Management (33% акций), блокпакет принадлежит основателю компании Александру Федорову. Оборот в 2008 году — 192 млн долл. На конец прошлого года общая задолженность составляла около 100 млн долл.

Как рассказал РБК daily президент «Дикой орхидеи» Александр Федоров, официального решения о пролонгации части кредита Сбербанка пока не получено. «Но предварительная договоренность о продлении на пять месяцев погашения отдельных траншей Сбербанка была достигнута во вторник на кредитном комитете», — уточнил он. По словам г-на Федорова, примерная сумма продленных кредитов составляет 400 млн руб.

В отчетности ЗАО «Дикая орхидея» за второй квартал этого года сообщается о двух кредитах Сбербанка: первый на 101,2 млн руб. должен был быть погашен 1 июля 2009 года, второй на 223,8 млн руб. — 2 сентября 2009 года.

Общая задолженность «Дикой орхидеи» перед Сбербанком, в залоге у которого находится около 40% акций компании и ее гагаринский завод, составляет около 1,6 млрд руб. Ранее сообщалось, что компания вела переговоры со Сбербанком о реструктуризации всей задолженности в течение пяти лет. Представитель «Дикой орхидеи» Антон Сергеев говорит, что переговоры по остальной части долга продолжаются. «Они проходят в позитивном ключе», — заверил он.

«Поскольку бизнес «Дикой орхидеи» — это бизнес, где очень сложно получить какую-то ликвидационную стоимость путем продажи активов, Сбербанку, конечно, выгоднее пойти на продление долга», — считает управляющий директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапка. В июне глава Сбербанка Герман Греф заявлял, что банк готов идти на реструктуризацию долгов заемщиков: «Если компания обращается к нам за реструктуризацией, это говорит о том, что она уже хороший заемщик».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 сентября, № 145

Кроме кредитов «Дикая орхидея» ведет переговоры о реструктуризации облигационного займа. Весной компания допустила дефолт по дебютному выпуску на 1 млрд руб., после чего ряд владельцев бумаг обратились в Арбитражный суд Москвы. По словам г-на Сергеева, компания рассчитывает «переподписать свои облигационные обязательства в течение месяца».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Industrial

«ЛИГГЕТТ-ДУКАТ» ТЕПЕРЬ В ПЛК «СЕВЕРНОЕ ДОМОДЕДОВО»

Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» разместит на своей территории склад табачного сырья завода «Лиггетт-Дукат».

Компания ООО «Бюро СЛит», осуществляющая полный комплекс поставки и хранения сырья для лидера отрасли компании «Лиггетт-Дукат», арендовала в ПЛК «Северное Домодедово» 12 500 кв. м сроком на 5 лет.

Это уже третий договор аренды площадей ПЛК «Северное Домодедово», подписанный за последний месяц. Коммерческий директор «Евразии логистик» Сергей Верещагин так прокомментировал сделку: «У компании JTI, подразделением которой является «Лиггетт-Дукат», уже размещены запасы готовой продукции в ПЛК «Северном Домодедово». Размещение сырья для фабрики Лиггетт-Дукат еще более укрепляет наши связи. Кроме того, для «Лиггетт-Дукат» это сотрудничество очень удобно с транспортной точки зрения - склад сырья находится в 15 км от фабрики. Также немаловажным фактором для принятия решения стали требования к стандартам компании по пожарной безопасности при хранении табака».

Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» - крупнейший объект складской недвижимости класса А в Московском регионе, его общая площадь составит 1,1 млн. кв. м. В 2007 году были введены в эксплуатацию первые 560 тыс. кв. м, на которых активно ведут работу более 20 крупных арендаторов. Среди них такие компании как: STS Logistics, ABX Logistics, SLG, НЛК, «Техносила», SPAR, «Связной», Castorama, свое производство разместил крупный международный производитель табачной упаковки - компания WestvacoEastPrint.

ПЛК «Северное Домодедово» расположен в 11 км от МКАД в южном направлении на трассе М4 (Каширское шоссе), в 8 км от Симферопольского шоссе. Девелопером проекта является компания «Евразия логистик».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПОЧТА РОССИИ» СОБИРАЕТСЯ В «ТОЛМАЧЕВО»

ФГУП «Почта России» собирается построить в новосибирском промышленно-логистическом парке «Толмачево» зональный сортировочный центр.

Об этом сообщил новосибирский вице-губернатор Владимир Никонов на заседании комитета по бюджетной и финансово-экономической политике областного совета, пишет «Коммерсантъ». По его словам, процесс землеотвода уже начат. Это первый с начала года случай, когда к ПЛП проявил реальный интерес новый потенциальный резидент. Все начатые здесь ранее проекты частных компаний сейчас приостановлены или их запуск отложен.

Как рассказал Никонов, «Почта России» интересовалась возможностью разместить в Новосибирске свой зональный сортировочный центр еще три года назад, однако тогда дальше обмена информацией дело не пошло. Почтовикам нужен участок в 5 га с возможностью расширения его еще на 2 га. По мнению чиновника, строительство комплекса должно занять не более полтора лет.

Объем инвестиций в столичный центр составил около €50 млн. Строительство ЗСЦ - часть программы модернизации почтовой связи, разработанной «Почтой России» совместно с Федеральным агентством связи (Россвязь) с бюджетом свыше 100 млрд руб. 47% этих средств собирается выделить государство, остальные - сама «Почта России».

В новосибирской обладминистрации, которая является инициатором создания ПЛП, признают, что у ряда резидентов «возникли временные сложности», но настроены оптимистически. «Пока окончательно отказался от реализации своего проекта только один резидент», - утверждает Владимир Никонов. Причем, по словам вице-губернатора, несмотря на проблемы участников ПЛП, в «Толмачево» продолжаются работы по строительству инфраструктуры - почти закончена железнодорожная ветка, заканчивается строительство распределительных мощностей энергопотребления и т. д. «В этом году мы создадим условия для реализации инвестиционных проектов на территории промышленно-логистического парка», - пообещал чиновник.

Промышленно-логистический парк «Толмачево» задуман как комплекс складских и производственных объектов, которые могли бы использовать построенные для всего парка элементы инфраструктуры. Строительство объектов в ПЛП началось в

2007 году. Общая площадь складов компаний-резидентов первой очереди (логистические комплексы класса А) должна превысить 1,5 млн кв. м. По информации областной администрации, в проекты ПЛП инвесторы уже вложили около 5 млрд руб. Согласно концепции ПЛП «Толмачево», в течение 10-15 лет общий объем инвестиций в проекты должен превысить 14 млрд руб.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗЕМЛЯ СО СРОКОМ ГОДНОСТИ

Замораживая стройку, девелопер рискует лишиться земельного участка. Власти готовы идти на компромисс, но не каждый инвестор согласится. Что разумнее: поторгаться с городом в борьбе за землю, либо настаивать на компенсации за незавершенный проект?

Явление немассового характера

С началом строительства инвесторы стараются не затягивать. Стоимость прав на землю в первопрестольной настолько высока, что только успешная реализация объекта способна принести прибыль. Ну а если не дай бог сроки срываются, инвесторы стремятся всеми силами сохранить права на землю. Ведь если проект не развивается, то у властей появляются основания разорвать контракт с девелопером. Конечно, если на участке появились инженерные коммуникации - уже проще, можно договариваться с властями о продлении договора аренды.

Так было до кризиса, сегодня ситуация несколько иная. Подавляющее большинство строек встало по объективным причинам - нет денег, перспективы размыты.

Однако отчуждение земли нельзя назвать трендом, полагает Максим Кузнеченков, партнер Baker & McKenzie. По его словам, изъятие земельных участков в результате прекращения договоров аренды сегодня случается крайне редко. Как правило, это происходит в отношении земельных участков незначительной стоимости или в отношении девелоперов, для которых данный проект является первым или неосновным. «На наш взгляд, лишение застройщиков прав на землю в связи с нарушением ими сроков строительства может стать трендом лишь в сегменте жилой недвижимости», - добавляет он.

Если чиновники будут настаивать на расторжении контракта, девелопер имеет полное право защищать инвестиции в суде.

«Аренду прекратить легко, если на то есть согласие девелопера. Если же такого согласия нет, то вопрос с отчуждением земли нужно решать в суде, и не факт, что такой судебный процесс закончится в пользу властей. Отсутствие на участке котлована и недостроенного здания вовсе не означает, что на участке ничего не происходит», - говорит Виталий Можаровский, партнер юридической фирмы Goltsblat BLP.

Виталий Можаровский соглашается со своим коллегой - прекращение договоров аренды участков в Москве не имеет массового характера.

Однако случаи расторжения договора аренды земельных участков под коммерческую недвижимость уже имели место. Так, распоряжением правительства Москвы от 22.05.2009 № 1019-РП был расторгнут инвестиционный контракт и договор аренды с ООО «Квадро-Инвест». Причина - длительная нереализация проекта торгового комплекса с подземной стоянкой по адресу: Ковров переулок, владение 17. Как уверяют власти, за невыполнение условий контракта к девелоперу будут применены штрафные санкции, но в то же время будет осуществлена компенсация его затрат.

Дорога с двухсторонним движением

Одно из слабых мест девелопера - это сроки. По словам руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы Виктора Дамурчиева, «частый срыв сроков строительства являлся застарелой болезнью строительной отрасли и в более благополучные времена».

Даже если участок осваивается с нарушением сроков, но при этом других желающих осваивать эту землю нет, городу невыгодно сурово наказывать девелопера. «Забирая участок и не передавая его никому другому, власти лишают город пусть небольшого, но все-таки дохода, - говорит Виталий Можаровский. - Расторгать договор аренды можно при наличии более интересного инвестиционного предложения, либо если существует огромная просрочка по арендной плате и абсолютно ясно, что этих денег в городской бюджет не поступит. Тогда, конечно, разумнее не накапливать этот долг, а изъять участок и предложить его кому-то другому».

Если же есть нарушение сроков, но в отношении проекта в целом есть перспективы, тогда властям выгоднее продлить договор аренды - к трем годам

добавить еще год. Законодательство не содержит ограничений по количеству раз продления, последнее как раз и носит массовый характер. К существующему договору аренды подписывается дополнительное соглашение № 1, потом № 2 и иногда даже № 3. «Редко, кто укладывается в сроки - ткни на любой объект, и будет 50% вероятности, что там уже имело место продление сроков», - уверяет Виталий Можаровский.

Хотя Земельный кодекс прямо не запрещает собственнику продлевать договоры аренды на участки под строительство, однако более сложная ситуация наблюдается с договорами, заключенными по итогам аукционов, при проведении которых срок аренды указывался в качестве существенного условия. «В таких случаях правомерность продления срока аренды городом может быть поставлена под сомнение, так как такое продление означало бы нарушение прав других участников аукциона, которые при определении цены арендной платы на аукционе исходили из того, что срок аренды в дальнейшем пересматриваться не будет», - считает Максим Кузнеченков.

В Москве, помимо продления срока аренды земельного участка, необходимо также продление срока действия инвестиционного контракта, регулирующего отношения между инвестором и городом. Обычно продление инвестконтракта происходит с изменением ряда условий. Надо сказать, что инвестиционными контрактами изначально предусматриваются серьезные штрафные санкции за срыв сроков реализации проекта, но по опыту Максима Кузнеченкова применение данных санкций остается на усмотрение властей. Как правило, за пролонгацию срока аренды и контракта девелоперу приходится предоставлять что-то взамен - например, строить парковку или трансформаторную подстанцию. «Естественно, это предмет торга: власти вовсе не обязаны продлевать срок аренды, - поясняет Можаровский. - Ведь если ты согласился изначально на три года, ты же рассчитывал, что уложишься в этот срок».

Позиция властей

В связи с кризисом ряд инвесторов испытывает трудности во взаиморасчетах с городом по платежам за право на заключение договоров аренды земли. По оценке Виктора Дамурчиева, сумма соответствующей задолженности сегодня составляет около 5 млрд рублей. Но городские власти не спешат отчуждать «просроченные» участки, сначала пытаются договориться с должниками: в условиях резкого падения сборов основных бюджетобразующих доходов (например, налога на прибыль и

налога на доходы физических лиц) доходы от управления городским имуществом играют все более существенную роль.

Для девелоперов, которые уже ведут работы на участке и начали выполнять обязательства по оплате, правительство Москвы предлагает рассрочку сроком до двух лет с оплатой не менее 20% от стоимости права аренды. Стоимость такой рассрочки - 1/2 ставки рефинансирования Банка России. «Кому-то эти условия могут показаться тяжелыми, однако правительство Москвы считает их компромиссом, позволяющим оказать поддержку тем, кто продолжает свою деятельность в сложных экономических условиях при цене кредита около 20% годовых, и одновременно отсекает инвесторов, которые не имеют каких-либо перспектив для продолжения работы в связи с полным отсутствием средств либо прикрываются кризисными явлениями, для того чтобы задержать расчеты с городским бюджетом», - говорит Дамурчиев.

В настоящее время в связи с неоплатой стоимости права на заключение договоров аренды предполагается отменить 8 распорядительных документов правительства Москвы о реализации инвестиционных проектов - в соответствии с ними в городской бюджет должно было поступить около 3 млрд рублей. На следующем этапе будет решаться дальнейшая судьба этих инвестпроектов: либо отчуждение участков с последующей их реализацией на конкурсной основе, либо смена инвесторов на более платежеспособных в результате гражданско-правовых сделок между ними. Возможен и другой вариант: инвесторы останутся на своих площадках, но условия придется согласовывать и утверждать заново».

Городские власти заверяют, что все решения по отчуждению участков будут приниматься в строгом соответствии с законодательством и в порядке, утвержденном постановлением правительства Москвы от 27.03.2007 № 196-ПП.

А будет ли компенсация?

«Инвестиционный договор, как правило, предусматривает право городских властей расторгнуть его в одностороннем порядке. А с прекращением инвестдоговора власти прекращают также и договор аренды земли. Так что отчуждение земельных участков не является каким-то произволом со стороны властей, - отмечает Владислав Сурков, партнер юридической фирмы CMS International B.V. - Другое дело, что могут быть усложняющие моменты: если девелопер начал строительство, но потом его заморозил, то просто забирать у него и проект, и землю без каких-либо компенсаций, будет незаконно».

Проект, в который были вложены миллионы долларов, в том числе и на разработку проектно-строительной документации, нельзя прекратить просто так без неблагоприятных последствий для всех участников проекта. Такая практика привела бы к череде затяжных судебных споров - в первую очередь по определению размеров компенсаций. При этом нужно учитывать тот факт, что расходы на подобные компенсации в бюджет города не заложены.

По словам Владислава Суркова, московские власти гораздо охотнее идут на отсрочки и продление сроков реализации проекта и аренды земли, нежели на разрыв отношений с инвестором. Особенно с таким, у которого в послужном списке имеется 15 законченных объектов и еще один, который он не смог достроить по объективным причинам.

Виталий Можаровский, юридической фирмы Goltsblat BLP

Компенсация за участок, во-первых, должна быть разумной, а во-вторых, документально подтверждена. Если девелопер уверяет, что он проинвестировал в проект \$800 млн, это не значит, что на всю эту сумму у него есть документы. Есть и более тонкие моменты. Допустим, девелопер уже вырыл котлован, но разрешения на строительства на руки пока не получил, власти могут отказаться платить, сведя все к незаконному строительству, а оно, как известно, компенсации не подлежит. Но чаще этот вопрос решается полюбовно: московский рынок не такой большой и игроков на нем не так много. Однако ясно, что в большинстве случаев всей суммы, на которую первоначально рассчитывает девелопер, он не получит никогда.

Владислав Сурков, партнер юридической фирмы CMS International B.V

В предыдущие годы часть участков под застройку оказалась в руках у достаточно слабых компаний, не имевших ни необходимого опыта девелопмента, ни возможностей для финансирования всего проекта. С наступлением кризиса их надежды на привлечение достаточного финансирования лопнули, и в результате мы видим обнесенные заборами пустыри, на которых даже не начаты работы нулевого цикла строительства. Думаю, что нужно провести грань между серьезными, добросовестными компаниями, находящимися в затруднительном, но нефатальном положении, и слабыми девелоперами. В последние месяцы активно обсуждается создание московскими властями компании «Мосземсинтез». Предполагается, что с созданием данной структуры процесс прекращения инвестиционных контрактов с недобросовестными девелоперами пойдет активнее. Я надеюсь, что в этом случае и процедуры выплаты соответствующих компенсаций станут более определенными и понятными.

Максим Кузнеченков, партнер Baker & McKenzie

Вопрос с компенсацией может решаться еще и в зависимости от того, какие права имеет девелопер по отношению к участку - является ли эта земля собственностью девелопера, либо она ему предоставлена по договору аренды. В случае собственности законной процедурой изъятия земельного участка будет только продажа с публичных торгов (на основании согласия собственника или по решению суда). Следовательно, размер компенсации определится по результатам публичных торгов. Во втором случае застройщик при прекращении договора аренды должен по общим правилам вернуть участок собственнику в том состоянии, в котором он его получил. Другими словами, застройщик обязан по требованию собственника освободить земельный участок от всех посторонних объектов и вправе рассчитывать лишь на возмещение стоимости так называемых неотделимых улучшений земельного участка, произведенных за счет собственных средств и с согласия собственника. Возможность выплаты компенсации застройщику, как и ее размер, будут определяться многочисленными обстоятельствами, так что универсального ответа на вопрос о компенсации не существует.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

НАЛОГОВИКИ ПОПРОСИЛИ КЛЮЧИ ОТ НОМЕРОВ

и подали на банкротство управляющей компании сети Heliopark Group.

Инспекция Федеральной налоговой службы (ФНС) N 4 по Москве инициировала процедуру банкротства одной из основных структур гостиничного оператора Heliopark Group — управляющей компании ЗАО "Гелиопарк отель менеджмент" (генерирует около 30—40% доходов группы). Сумму претензий стороны не раскрывают. Юристы предполагают, что долг перед налоговиками может быть символическим, но сам факт возможного банкротства нанесет ущерб репутации сети: некоторые собственники отелей могут расторгнуть с оператором договоры на управление.

Во вторник вечером на сайте арбитражного суда столицы зарегистрировано заявление инспекции ФНС N 4 по Москве о банкротстве ЗАО "Гелиопарк отель менеджмент". Вчера сотрудник инспекции Николай Титов, сославшись на налоговую тайну, отказался комментировать претензии службы. Владелец Heliopark Group Александр Гусаков также не смог уточнить сумму требований налоговиков, так как компания еще не получила копию заявления. "Но, скорее всего, долг незначительный", — добавил он. По словам партнера Goltsblat BLP Максима Кулькова, налоговые органы подают заявление о банкротстве компании, которая более трех месяцев не погашает задолженность. "Ранее налоговики инициировали банкротство компаний при минимальной сумме долгов в 100 тыс. руб., с кризисом эта сумма стала еще меньше", — добавил он.

Господин Гусаков утверждает, что ЗАО является лишь одной из дочерних структур Heliopark Group. Но на долю этой компании приходится 30-40% всех доходов, получаемой Heliopark Group, утверждает представитель одного из банков—кредиторов гостиничной сети. На сайте оператора говорится, что Heliopark Hotel Management занимается управлением сетью отелей под брендом Heliopark Hotels & Resorts (2,5 тыс. номеров, из которых только 24% — в собственности Heliopark Group). Свои финансовые показатели группа не раскрывает. По подсчетам замдиректора отдела по развитию и индустрии гостеприимства CB Richard Ellis Станислава Ивашкевича, годовой доход Heliopark Hotel Management может

составлять \$3,5 млн, из которых около \$2 млн приходится на отели, взятые в управление у других собственников.

Heliopark Group создана в 2000 году. Входит в четверку крупных операторов, среди которых Azimut Hotel Group (3 тыс. номеров), Amaks Hotels (2,6 тыс.), ВАО "Интурист" (более 2 тыс.).

ЗАО "Гелиопарк отель менеджмент" — первая гостиничная компания, которая может попасть под банкротство, отмечает господин Ивашкевич. "Банкротство компании, управляющей активами собственников отелей, само по себе не влечет имущественных рисков для них, так как претензии кредиторов могут быть удовлетворены исключительно за счет имущества компании-должника", — отмечает партнер коллегии адвокатов "Мосарбитр" Евгений Тверской. По его словам, в этой ситуации для собственников отелей могут возникнуть репутационные риски. "До момента введения конкурсного управления, то есть даже при внешнем наблюдении, управляющая компания может продолжить исполнять свои обязательства в обычном режиме", — добавляет господин Тверской. Александр Гусаков надеется, что Heliopark Group постарается выплатить задолженность перед бюджетом своей дочерней структуры до введения процедуры наблюдения. Если компании не удастся в ближайшее время договориться о внесудебном урегулировании претензий налоговиков, то не исключено, что собственники отелей начнут разрывать с Heliopark Hotel Management контракты на управление, отмечает глава совета директоров Special Edition HoReCa Consulting & Development Станислав Капинос.

Между тем параллельно с налоговиками в арбитражный суд Москвы иск о взыскании \$1,6 млн к другим "дочкам" Heliopark Group — ООО "Гелиопарк олд эстейт", ЗАО "Гелиопарк Эммаус клуб" — подал БТА банк. Исполнительный директор БТА банка Андрей Третьяков отказался комментировать суть иска. Как сообщил "Ъ" 11 сентября, долг сети перед БТА банком достигает \$10 млн, общий — \$80 млн. Два собственных отеля оператора в Тверской и Тульской областях могут отойти Москоммерцбанку по кредитам на \$17 млн.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КОМИССИЯ РЕШИТ, МОЖНО ЛИ СТРОИТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫСОТНЫЙ НЕБОСКРЕБ "ГАЗПРОМА"

Городская комиссия Петербурга по землепользованию и застройке в четверг рассмотрит вопрос о возможности превышения высотного регламента при строительстве 400-метрового небоскреба "Газпрома" недалеко от исторического центра города, сообщил РИА Новости представитель городского комитета по градостроительству и архитектуре.

Ранее член комиссии по землепользованию и застройке, депутат Законодательного собрания Петербурга Сергей Малков сообщил РИА Новости, что к ним уже поступили рекомендации территориальной комиссии Красногвардейского района, где планируется построить небоскреб, о том, чтобы разрешить превышение высотного регламента при строительстве "Охта центра" по итогам прошедших 1 сентября публичных слушаний.

Проект создания "Общественно-делового центра "Охта" (ОДЦ), где, кроме прочего, должен расположиться офис компании "Газпром нефть", предполагает строительство небоскреба на набережной Невы и общественно-делового района на прилегающих территориях. Этот проект вызвал бурную полемику среди горожан, которые опасаются, что высотка, находящаяся в непосредственной близости от исторического центра, может испортить панораму Северной столицы, исторический центр которой внесен в фонд международного культурного наследия ЮНЕСКО.

В первой половине года городское правительство завершило создание законодательной базы, призванной регламентировать все новое строительство в городе. Система, по заверениям власти, должна была полностью исключить возможность появления новых "градостроительных ошибок", в существовании которых признавалась губернатор. Исходя из этих законов, на территории, выбранной "Газпромом" для строительства, можно возводить здания не выше 100 метров.

Известные общественные деятели Петербурга писали коллективные обращения правительству с просьбой воспрепятствовать строительству небоскреба. Против

ОДЦ было создано несколько общественных движений. Сейчас на сайте bashne.net против возведения собрано почти 7,5 тысячи подписей.

Вместе с тем, ряд известных петербуржцев открыто выступили за строительство, снявшись в рекламных роликах "Газпрома".

В середине августа городская комиссия по землепользованию и застройке, рассмотрев заявление ОДЦ о предоставлении разрешения на "отклонение от предельных параметров разрешенного строительства", направила материалы в комиссию по землепользованию и застройке Красногвардейского района для проведения публичных слушаний.

Общественные слушания по вопросу "разрешения на отклонение от предельных параметров строительства" ОДЦ были назначены на раннее утро 1 сентября. Несмотря на это, на мероприятие пришло значительное количество людей, среди которых были как сторонники, так и противники строительства. Атмосфера слушаний была накалена до предела. Из зала постоянно доносились выкрики, свист. Самых активных выводили из зала.

После слушаний региональное ГУВД сообщило о задержании семерых человек, которые, по данным милиционеров, собирались устроить беспорядки во время слушаний.

◆ [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](#)