

## Offices/General

### Высоту зданий в центре Москвы планируется ограничить до 50 метров

Высотность зданий, строящихся в историческом центре Москвы, не должна превышать 50 метров, такую норму предлагается включить в проект правил землепользования и застройки города, который рассматривает столичное правительство во вторник.

### Власти запланировали 37 млн кв. м новых офисов до 2025 года

Проект Генерального плана города Москвы предусматривает, что через 15 лет в Москве возведут 37 млн. кв. метров офисных и административных зданий, из которых 16 млн кв. м общей площади - до 2015 года.

## Retail

### Китайцам не отдали "Москву"

Торговый центр в Люблино закрыт для оптовой торговли.

### ИКЕА устроили темную

Суд обязал ритейлера заплатить энергетикам.

### Покупатели запутались в "Ленте"

Фонд Moore Capital может помешать ТРГ и ВТБ приобрести сеть.

### «Дикая орхидея» для пенсионеров

Ритейлер не оставляет надежды обменять дефолтные облигации.

### New Malls Face Half-Empty Dilemma

Many new shopping centers are having to choose between a delayed start or opening with a low occupancy rate.

### «Седьмой континент» готов расплатиться по облигациям

ОАО «Седьмой континент» выставило две новые публичные оферты по выкупу облигаций второй серии на 7 млрд рублей, по которым в конце июня ритейлер допустил дефолт.

### Ритейлер спецодежды «Урсу.с» банкротится

Один из крупнейших продавцов спецодежды — компания «Урсу.с» в Арбитражный суд Москвы подала заявление о собственном банкротстве.

## Industrial

### 1,5 млн кв. м складов планируют построить столичные власти

В соответствии с проектом Генерального плана Москвы до 2025 года предполагается строительство около 1400 тыс. кв. м складских объектов оптовой торговли непродовольственными товарами.

## Regions

### Памятный список

В 2010 г. город может выставить на торги Большой Гостиный двор, Никольский и Круглый рынки и еще ряд памятников.

### "Южный полюс" не покоряется акционерам

Глава холдинга "Веда" Александр Матт и семья актера Михаила Боярского делят торговый центр.

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

### **ВЫСОТУ ЗДАНИЙ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ПЛАНИРУЕТСЯ ОГРАНИЧИТЬ ДО 50 МЕТРОВ**

*Высотность зданий, строящихся в историческом центре Москвы, не должна превышать 50 метров, такую норму предлагается включить в проект правил землепользования и застройки города, который рассматривает столичное правительство во вторник, передает корреспондент РИА Новости.*

"Для исторической части города мы предлагаем установить предельную и достаточно низкую высотность - не более 50 метров", - сказал заместитель председателя Контрольного комитета Москвы Раис Ахмадиев.

Если считать, что высота одного этажа составляет три метра, то максимум - примерно 17 этажей.

По мнению Ахмадиева, введение таких правил не остановит градостроительную деятельность в исторических зонах города, однако обеспечит процедуру проведения согласований и предварительных рассмотрений для проектов.

Он также предложил включить в правила землепользования и застройки более четкие нормы использования объектов культурного наследия, что позволит надежнее защитить их от возможных нарушений законодательства.

Кроме того, Ахмадиев отметил, что в разработанном проекте правил есть несколько методических упущений и практических ошибок. В частности, в документе отсутствует предельный размер земельных участков под строительство, а также требования к минимальным срокам застройки.

"Введение таких требований позволило бы нам ужесточить контроль за застройщиками, который получают землю, но слишком медленно на ней строят", - сказал замглавы контрольного комитета.

Ахмадиев призвал Москомархитектуру и профильные департаменты подключиться к внесению изменений в проект правил землепользования и застройки.

"Все предложения будут рассматриваться до 16 октября. Завершится работа после публикации заключения", - сказал Ахмадиев.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВЛАСТИ ЗАПЛАНИРОВАЛИ 37 МЛН КВ. М НОВЫХ ОФИСОВ ДО 2025 ГОДА**

*Проект Генерального плана города Москвы предусматривает, что через 15 лет в Москве возведут 37 млн. кв. метров офисных и административных зданий, из которых 16 млн кв. м общей площади - до 2015 года.*

Первая очередь включает строительство 145 объектов офисного и административного назначения общей площадью около 20,9 млн кв. м. В частности, перспективно развития объектов офисного и административного назначения на территориях существующих производственных зон, подлежащих интенсификации, а также в зоне, прилегающей к МКАД.

В том числе, запланировано строительство объектов районного значения на общественных и производственных территориях в объеме 9 млн кв. м, в том числе к 2015 году – 4,5 млн кв. м. В системе общегородского центра и туристско-рекреационных зонах к 2025 году будет построено 1 млн. кв. м нежилых помещений для малых предприятий потребительского рынка и услуг для обслуживания туристов, к 2015 – 500 тыс. кв. м.

Также в Москве до 2025 года появится 27 млн кв. м технопарков, многофункциональных центров, бизнес-инкубаторов, специализированных территорий и т.д. для размещения субъектов малого предпринимательства делового и производственного назначения, в том числе к 2015 году – 11 млн кв. м, сообщает Интерфакс-Недвижимость.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### КИТАЙЦАМ НЕ ОТДАЛИ "МОСКВУ"

*Торговый центр в Люблино закрыт для оптовой торговли.*

Как и предполагал "Ъ" (см. номер от 26 сентября), московские власти фактически закрыли торговый центр "Москва" в Люблино для китайских торговцев: вчера глава департамента потребительского рынка и услуг правительства Москвы Владимир Малышков объявил о запрете там оптовой торговли. Националисты из Движения против нелегальной иммиграции уже записали победу на свой счет, а Федерация мигрантов России обещает российским властям в этой связи "международный скандал".

"Это решение принято мэром по договоренности с владельцами торгового центра и предпринимателями", — заявил господин Малышков, объявляя о запрете на оптовую торговлю на территории ТЦ "Москва", куда после закрытия Черкизовского рынка переехала большая часть китайских торговцев. "Мы также сообщили всем регионам, что в этот торговый центр за товаром больше приезжать не стоит", — сказал также господин Малышков. Комментируя это решение, префект Юго-Восточного округа Москвы Владимир Зотов напомнил, что многие жители Люблино в своих обращениях просили вообще закрыть "Москву", но к таким шагам власти не готовы: "Там работает 10 тыс. человек, 70 тыс. ежедневно посещают торговый центр, как же можно сразу это захлопнуть?"

Председатель комиссии Мосгордумы по здравоохранению и охране общественного здоровья Людмила Стебенкова, которая накануне передала мэру Юрию Лужкову обращение с просьбой запретить оптовую торговлю в ТЦ "Москва", рассказала "Ъ", что владельцы торгового центра (сами они от общения с прессой отказываются) обещают "окончательно нормализовать ситуацию в течение недели". В частности, 1 ноября в "Москве" будет снова открыт ледовый каток, закрытый этим летом с целью расширения торговых площадей. "Насколько я знаю, китайцы уже начали уезжать, распродают остатки своих товаров и собираются домой", — заявила "Ъ" госпожа Стебенкова. — Мы им дали понять, что ничего здесь им не светит". Удовлетворены решением московских властей и в Движении против нелегальной иммиграции (ДПНИ), которое на протяжении последних месяцев неоднократно

проводило в Люблино акции с требованием закрытия "Москвы". "Мы требовали полного закрытия торгового центра, но лучше так, чем ничего",— сказал "Ъ" член национального совета ДПНИ Владимир Тор. По его словам, активисты ДПНИ намерены "проводить регулярное инспектирование" торгового центра, чтобы убедиться в том, что решение московских властей выполняется.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ИКЕА УСТРОИЛИ ТЕМНУЮ

*Суд обязал ритейлера заплатить энергетикам.*

Суд вчера обязал IKEA выплатить ООО "Системы автономного энергоснабжения" (САЭ) задолженность в размере 285 млн руб. за электроэнергию для торгового центра "Мега-Дыбенко" в Петербурге. Владелец шведского ритейлера и девелопера Ингвар Кампрад обвинял в обмане российских энергетиков, которые выставили его группе завышенные счета на €136 млн. А из-за постоянных проблем с чиновниками IKEA и вовсе обещала притормозить свою экспансию в России.

Вчера арбитражный суд Москвы удовлетворил иск ООО САЭ, требовавшего с ООО "ИКЕА Мос" (дочерняя структура шведского ритейлера IKEA, управляет в России торговыми центрами "Мега") 285 млн руб. Представитель истца сообщил, что в 2006 году был заключен договор, согласно которому САЭ передало "ИКЕА Мос" дизельные электростанции для обеспечения электричеством гипермаркета "Мега-Дыбенко" в Санкт-Петербурге. Ежемесячные платежи со стороны ритейлера за аренду оборудования достигали 55 млн руб.

Как передает Pravo.Ru со ссылкой на адвоката САЭ, договор между партнерами истек в декабре 2008 года и не мог быть расторгнут в одностороннем порядке. Но, по словам адвоката, ритейлер в июле прошлого года перестал выплачивать истцу арендные платежи. Вчера в пресс-службе российского офиса IKEA Group не смогли оперативно прокомментировать решение суда. Впрочем, ранее основной владелец IKEA Group Ингвар Кампрад заявлял, что компания вынуждена приобретать в России собственные генераторы, чтобы не зависеть от поставщиков

(см. "Ъ" от 22 июня). Он обвинил российских энергетиков в обмане на 1,5 млрд шведских крон (около €136 млн). По его словам, поставщики электроэнергии и газа выписывали 11 российским магазинам IKEA завышенные счета. "Нас ловко одурачили в том, что касается поставок электроэнергии и газа",— заявлял тогда господин Кампрад.

IKEA основана в 1943 году, производит и продает мебель и товары для дома. По данным на март 2009 года, насчитывала 296 магазинов в 36 странах мира, в том числе 11 российских. Также IKEA Group в России принадлежит 13 торговых центров "Мега". Выручка в 2008 году составила €22 млрд.

IKEA приходится постоянно бороться в России то с энергетиками, то с местными властями. Так, свой первый гипермаркет в Химках IKEA удалось открыть с задержкой из-за того, что парковка, по словам местных чиновников, находилась в опасной близости с газопроводом. Эта проблема была решена после того, как ритейлер выделил \$1 млн на развитие детского спорта в Химках. Из-за претензий Минприроды шведам приходилось переносить сроки открытия своих магазинов в Петербурге и Екатеринбурге. В декабре 2006 года торговые центры IKEA и "Мега" в Нижнем Новгороде закрыли на 30 суток по решению суда из-за нарушения противопожарных требований.

Но самый крупный спор с чиновниками, который так пока и не разрешился, у IKEA возник в Самаре. Строительство гипермаркета (130 тыс. кв. м) началось в августе 2006 года. Объем инвестиций в самарский проект составил почти 8 млрд руб. при первоначальной смете в 4 млрд руб. Анонсировалось несколько дат открытия ТРЦ — ноябрь 2007 года, август 2008, февраль 2009 года. Но центр до сих пор так и не открыт, так как ритейлер не получил все разрешения чиновников на открытие объекта.

Вчера в пресс-службе IKEA в России сообщили "Ъ", что получение разрешения идет в вялотекущем режиме, и не смогли назвать новые сроки открытия торгцентра. Между тем в июне этого года ритейлер вынужден был ликвидировать свою самарскую "дочку" ООО "ИКЕА Дом" и уволить весь местный персонал.

Летом гендиректор IKEA Андерс Доувиг заявлял шведской газете Dagens Industri, что компания вынуждена приостановить свою экспансию в России, на которую уже потрачено \$4 млрд, "до тех пор пока не появятся четкие признаки улучшения в огромной и часто непредсказуемой бюрократической системе" (см. "Ъ" от 24 июня). Правда, позже гендиректору IKEA в России и СНГ Перу Кауфману пришлось пояснить, что шведский топ-менеджмент IKEA не планирует замораживать уже

начатое строительство. В пресс-службе IKEA в России заявили, что вчерашнее решение суда едва ли приведет к окончательному решению ритейлера уйти с российского рынка.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПОКУПАТЕЛИ ЗАПУТАЛИСЬ В "ЛЕНТЕ"**

*Фонд Moore Capital может помешать TPG и ВТБ приобрести сеть.*

Сделка по покупке фондом TPG Capital и "ВТБ Капитал" 35,4% сети "Лента" (третий по величине продуктовый ритейлер в России) у ее основателя Олега Жеребцова застопорилась. Покупатели рассчитывали, что все миноритарные акционеры "Ленты" к 25 сентября подтвердят отказ от первоочередного права на выкуп этой доли. Но американский фонд Moore Capital, которому принадлежит менее 2% сети, отказ не прислал. Представители TPG и "ВТБ Капитал" подозревают, что фонд попытается купить 35,4% "Ленты" в интересах "Альфа-групп".

Договор о покупке 35,4% "Ленты" у Олега Жеребцова за \$110-115 млн фонды TPG Capital и "ВТБ Капитал" подписали 4 сентября (см. "Ъ" от 7 сентября). Закрытие сделки было намечено на начало октября: по плану покупателей, к 25 сентября миноритарии сети должны были отказаться от первоочередного права на выкуп доли господина Жеребцова, а собрание акционеров "Ленты" в пятницу должно было утвердить параметры сделки и новый совет директоров с участием представителей TPG и ВТБ. Но график был нарушен, так как один из миноритариев — фонд Moore Capital (владеет 1,4-1,7% "Ленты", точные данные не раскрываются) не отказался от покупки 35,4% "Ленты", рассказали "Ъ" два других совладельца сети.

У всех акционеров есть право преимущественного выкупа долей своих партнеров — по цене на 10% выше, чем продаются бумаги: согласно старой версии устава "Ленты", действовавшей до 28 августа, совладельцы сети могли участвовать в выкупе доли Олега Жеребцова пропорционально размеру своих долей в компании. Но в преддверии сделки с TPG и ВТБ устав был переписан, рассказывают миноритарии: теперь акционеры получили право выкупить продаваемый пакет

только целиком. По уставу у Moore есть 30 дней на то, чтобы известить других акционеров о своем желании увеличить пакет в "Ленте" — с 14 сентября (когда миноритариям было разослано соответствующее извещение) до 14 октября.

TPG и "ВТБ Капитал" подозревают, что Moore намерен перекупить долю Олега Жеребцова в интересах консорциума "Альфа-групп", сообщил в субботу владелец 5% "Ленты" Лорен Боу другим акционерам по электронной почте ("Ъ" удалось ознакомиться с содержанием письма). Он пишет, что представитель TPG Джим Симмонс и начальник управления прямыми инвестициями и специальных проектов ВТБ Тимофей Демченко в "продолжительном разговоре" с ним выразили готовность совершить сделку, но "Moore Capital не подписал ROFR (отказ от первоочередного права выкупа.— "Ъ"), и это препятствует дальнейшему прогрессу". В письме господин Боу пишет, что "Тим и Джим уверены, что Moore Capital в лице Алана Фридмана (представитель фонда.— "Ъ") ведет переговоры недобросовестно" и "работает в сотрудничестве с Alfa".

Несколько акционеров "Ленты", попросивших не называть их имена, подтвердили получение такого письма. Господин Боу находится в США, связаться с ним не удалось. В "Альфа-групп" и "ВТБ Капитал" отказались от официальных комментариев. TPG и Алан Фридман на запросы "Ъ" не ответили. "Если кто-то из акционеров "Ленты" обратится к нам с интересным предложением, мы его внимательно изучим",— заявил Лев Хасис, гендиректор X5 Retail Group (контролируется "Альфа-групп"; владеет сетями "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.). Источник, близкий к "Альфа-групп", утверждает, что летом группа пыталась перекупить опцион на покупку 35,4% "Ленты" за \$95 млн у Marshall Capital Partners ("Ъ" писал о соглашении господина Жеребцова с Marshall 11 августа).

ООО "Лента" (принадлежит Lenta Ltd) владеет 36 гипермаркетами. Объем продаж в 2008 году — \$2,344 млрд. 35,4% Lenta Ltd принадлежит Олегу Жеребцову, около 36% — у Августа Мейера, 11,1% — у ЕБРР, остальное - у 11 миноритариев.

Moore Capital Management LLC — американский хедж-фонд, основанный в 1990 году. Под управлением - активы на \$10 млрд, в основном это акции финансовых компаний и банков. В России владеет 20% "РосЕвроДевелопмент" и 2,5% "Трансконтейнер".

Сами TPG и "ВТБ Капитал" считали сделку с "Лентой" свершившимся фактом. Работу TPG в России неделю назад даже похвалил премьер-министр Владимир Путин, выступая на форуме "Сочи-2009". Покупку доли в "Ленте" он назвал

"позитивным фактором". Партнер TPG Дэвид Бондермен ответил премьеру, что его "фонд стремится наращивать бизнес своей недавно купленной розничной сети "Лента"".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ДИКАЯ ОРХИДЕЯ» ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ**

*Ритейлер не оставляет надежды обменять дефолтные облигации.*

«Дикая орхидея», похоже, нашла способ, как реструктуризировать дефолтный облигационный заем на 1 млрд руб. Предыдущая попытка обменять дебютные облигации на новый выпуск не удалась: в числе инвесторов оказались пенсионные фонды, не имеющие права покупать облигации, не входящие в котировальные списки. В этот раз «Дикая орхидея» разместит облигации по закрытой подписке, сама их выкупит, а затем предложит держателям первого выпуска заменить старые бумаги на новые.

Новый выпуск облигаций на 1 млрд руб. компания рассчитывает разместить по закрытой подписке до конца октября, рассказал РБК daily вице-президент Связь-банка (организатор размещения) Михаил Автухов. Потенциальным покупателем выступает дочерняя компания ЗАО «Дикая орхидея», у которой держатели дефолтных бумаг и смогут приобрести новые путем обмена.

Срок обращения составит четыре года. Облигации будут погашаться частями: спустя год после размещения — 10%, через полтора — 5%, через два года — 25%, через три — 30% и к концу обращения — 30%. Ставка купона составит в первый год 16%, последующие — 17%, уточнил г-н Автухов. По его словам, почти все инвесторы дали свое согласие, в том числе и те, кто ранее подавали иски в арбитражный суд. Только с 8% держателей облигаций схема обмена бумаг в процессе согласования.

«Новый вариант позволит обойти ситуацию с пенсионными фондами, — считает начальник управления облигаций ФК «Открытие» Владимир Малиновский. —

Первичное размещение пройдет без их участия, поскольку все бумаги выкупит одна из компаний группы. А на вторичном рынке для пенсионных фондов уже не будет препятствий для приобретения этих бумаг». Между тем г-н Малиновский находит предложенные условия не очень привлекательными: «Многие наверняка хотят, чтобы срок выплат был поменьше и чтобы какая-то часть суммы была выплачена сразу».

Предложенная ставка купона не является рыночной, добавляет аналитик Банка Москвы Леонид Игнатьев: «Начиная с этой ставки сейчас ориентирует своих инвесторов «Мечел». «Топ-книга», у которой реструктуризация идет в течение всего лишь года и не было дефолта, предлагает доходность в 27% годовых. «Росинтер» предлагает 25%. У «Копейки» бумаги торгуются с доходностью выше 20% годовых».

По его мнению, «Дикая орхидея» пользуется уязвимым положением держателей, поскольку для них банкротство компании является неприемлемой мерой: активов, на которые можно было бы обратиться взыскания, практически нет. «Это и дает возможность «Дикой орхидее» добиваться максимально выгодных условий для себя», — уверен г-н Игнатьев.

Часть инвесторов может не согласиться на предложение из опасений, что компания не сможет генерировать нужный денежный поток и через два-три года возникнут те же самые проблемы с платежами, полагает аналитик ИФК «Метрополь» Мария Сулима. «Этот эмитент был интересен в условиях растущей экономики, поскольку компания имела высокую маржу, — добавляет она. — А сейчас у «Дикой орхидеи» проблемы с денежным потоком, темпы роста продаж резко замедлились, имеется высокая долговая нагрузка».

Так, за первое полугодие 2009 года выручка «Дикой орхидеи» по РСБУ снизилась в 2,5 раза, до 743 млн руб., чистый убыток вырос в пять раз, до 373 млн руб. Однако количество магазинов не сокращается: по данным самой компании, в России и на Украине она управляет 295 магазинами.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**NEW MALLS FACE HALF-EMPTY DILEMMA**

*Many new shopping centers are having to choose between a delayed start or opening with a low occupancy rate.*

As shoppers return to discount stores and markets, developers of some shopping malls scheduled for completion this year are looking to either push the date back or open at half capacity.

“One-third of Russian food retailers are already using the discounter format, and it is becoming increasingly attractive for clothing and footwear outlets,” said Natalya Davidenko, of consulting company Astera.

The trend has already borne fruit for those retailers, with grocery discounters Magnit, Kopeika and Lenta, as well as the inexpensive clothing chains in Inditex Group, seeing increases in profit in the first half, said Veronika Mann, director of strategic consulting at Bridge Consulting.

Lending problems and lower demand have led many retailers to call off their development programs or leave the market altogether. Developers with malls under way don't have many choices: either open the properties with the tenants they already found — and risk having them flee the mall if they don't get enough shoppers — or freeze a nearly finished project and possibly wind up with an unneeded property.

Murat Gursei, of AFI Development, said that if the number of renters is lower than a certain level, it's impossible to open the center because it would be considered unsuccessful and the remaining 50 percent of space would have to be rented out for nothing. For AFI Development's Mall of Russia, that level is 80 percent, he said.

Even so, some shopping complexes are throwing open their doors despite being half full, said Alexander Sharapov, president of Becar Realty Group. For example, the children's shopping center Aerobus on Varshavskoye Shosse, which is operated by Becar, started working with 55 percent of its space occupied.

The RIO shopping and entertainment complex on Dmitrovskoye Shosse opened in January with a 65 percent occupancy, Davidenko said. Irina Kagramanova, a spokeswoman for Tashir Group, RIO's developer, said that not all of the renters had

time to move in, including Sedmoi Kontinent, which started working there several months after the mall opened. Now no more than 2 percent of the complex is vacant.

"Anchor tenants are beginning to trade at least a month after the official opening of a mall," analysts from Jones Lang LaSalle wrote in research.

As a result, the real estate market has gained another new term: the working opening. Anzori Khasia, of Otkritie-Nedvizhimost, said this could ultimately become the norm. Shopping malls can always make use of their layouts and close part of the facility, grouping tenants around the anchors, said Andrei Vasyutkin, from real estate firm GVA Sawyer.

The Darya mall, which opened this month in Moscow's western Strogino district, has kept its third floor closed, but it will eventually have a home appliances store, said Anastasia Balmochnykh, of LCMC, the project's broker.

"There aren't many people who can afford to delay an opening when the outlook for demand for commercial real estate is so unclear," Vasyutkin said. "Of course, not everyone feels comfortable buying things in a half-empty shopping mall, but in some cases, opening on the planned date is unavoidable."

Often the overriding concern is generating quick cash flow to cover debt payments, he said.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ» ГОТОВ РАСПЛАТИТЬСЯ ПО ОБЛИГАЦИЯМ**

*ОАО «Седьмой континент» выставило две новые публичные оферты по выкупу облигаций второй серии на 7 млрд рублей, по которым в конце июня ритейлер допустил дефолт.*

Как сообщила пресс-служба компании, оферты объявлены на 15 октября 2009 года и 18 мая 2010 года. Первая оферта адресована держателям облигаций, не

принявшим реструктуризацию облигационного займа и предъявившим свои бумаги к выкупу в рамках оферты 23 июня этого года.

По данным «Интерфакса», компания планирует погасить 20% обязательств по этим бумагам, оставшиеся 80% будут выплачены в ходе второй оферты. Цена выкупа облигаций будет установлена на уровне 107,81%, что обеспечивает держателям доходность 16% годовых.

Напомним, до июньской оферты ритейлер предлагал инвесторам погасить 20% долга в день оферты, а оставшуюся сумму заместить трехлетними биржевыми облигациями нового выпуска. Однако эту схему поддержало чуть более 70% держателей бумаг — в день оферты к выкупу были предъявлены облигации на 1,9 млрд рублей.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **РИТЕЙЛЕР СПЕЦОДЕЖДЫ «УРСУ.С» БАНКОТИТСЯ**

*Один из крупнейших продавцов спецодежды — компания «Урсус.с» в Арбитражный суд Москвы подала заявление о собственном банкротстве.*

Отметим, что ЗАО «Урсус.с» — основная операционная компания холдинга, которая аккумулирует на своем балансе больше 90% активов и около 94% выручки группы. Эта же компания является держателем зарегистрированных товарных знаков «Урсус.с» (всего — шесть).

По информации «Ведомостей», общий долг компании — больше 1,5 млрд рублей, из них 1,1 млрд она должна банкам, в том числе «Юникредиту», Сбербанку и МДМ-банку. По словам одного из источников издания, кредиты выдавались под залог товарных остатков.

В то же время сотрудник в одном из названных банков-кредиторов подтвердил, что банковский долг «Урсус.с» — примерно 1 млрд рублей. «Урсус.с» в тяжелом положении, но варианты выхода из кризиса обсуждались до последнего времени», — говорит он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 сентября, № 152

Как отмечает издание, с 2008 года в московском арбитраже зарегистрировано 69 исков от поставщиков и банков к «Урсу.с» и ее «дочкам» на сумму 303,27 млн рублей. Из них 234,1 млн рублей — претензии МДМ-банка. Иски от других банков-кредиторов в базе московского суда не зарегистрированы.

Согласно данным официального сайта «Урсу.с», дилерская сеть включает около 300 магазинов во всех регионах России, странах СНГ и Балтии.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Industrial

### **1,5 МЛН КВ. М СКЛАДОВ ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ**

*В соответствии с проектом Генерального плана Москвы до 2025 года предполагается строительство около 1400 тыс. кв. м складских объектов оптовой торговли непродовольственными товарами.*

В проекте Генплана города, который во вторник обсуждается на заседании столичного правительства, для этого будет выделено порядка 30 земельных участков, передает «Интерфакс».

Приоритетом для столичных властей в документе названо строительство складов класса А для развития современных форм организации торговли.

В соответствии с документом, размещение перспективной потребности в развитии объектов оптовой торговли непродовольственными товарами планируется на территориях существующих производственных зон за счет интенсификации развития промышленных зон и реорганизации их территорий. В основном объекты будут располагаться в зонах прилегающих к МКАД, с учетом основных направлений поставок товара в Москву.

В первую очередь, планируется строительство 17 объектов оптовой торговли непродовольственными товарами на территории около 58,5 га.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ПАМЯТНЫЙ СПИСОК

*В 2010 г. город может выставить на торги Большой Гостиный двор, Никольский и Круглый рынки и еще ряд памятников.*

Неделю назад городское правительство приняло программу приватизации на 2010 г. В нее попало шесть зданий, в том числе четыре федеральных памятника. Список должен пополниться, пообещал на заседании правительства вице-губернатор Юрий Молчанов. В нем появятся около 10 памятников, уточнил зампред КУГИ Олег Ляпустин.

В их числе могут оказаться Большой и Малый Гостиные дворы, а также Круглый и Никольский рынки, сообщили «Ведомостям» два источника в горадминистрации. Эти объекты попали в список из 50 памятников, весной этого года перешедших из федеральной в городскую собственность. Список окончательно не готов, документы не подписаны, сообщил вчера через пресс-службу Молчанов. В КУГИ и фонде имущества отказались от комментариев.

По словам Ляпустина, город планирует получить от приватизации около 7 млрд руб., здания будут продаваться через аукционы фонда имущества.

Наибольший интерес памятники должны вызвать у инвесторов, которым они были переданы на реконструкцию, однако высокая стоимость реконструкции на фоне кризиса может поменять планы компаний, считает Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН.

В 2000 г. КУГИ передал ОАО «Большой Гостиный двор», подконтрольному банку «Викинг», 74 000 из 81 300 кв. м здания Большого Гостиного двора в аренду на 49 лет за \$1,5 млн в год (без НДС). Первый зампред правления банка «Викинг» Александр Заозерский вчера не смог прокомментировать возможность участия банка в торгах.

Директор ЗАО «Никольские ряды» (занимается проектом реконструкции памятника под гостиницу и бизнес-центр) Федор Лычагин говорит, что его компания заинтересована в приватизации объекта площадью около 35 000 кв. м. По словам Лычагина, сейчас идут поиски соинвестора на проект стоимостью \$200 млн.

Круглый рынок площадью около 3000 кв. м в 2005 г. был передан в аренду под реконструкцию «Совкомфлоту». Помощник гендиректора «Совкомфлота» Андрей Кечашин вчера подтвердил, что его компания продолжает заниматься проектом, но от дальнейших комментариев отказался.

Никольский рынок находится не в лучшем состоянии, он будет интересен по цене до \$500 за 1 кв. м, Малый Гостиный двор и Круглый рынок можно продать по \$1000-1500 за 1 кв. м, считает Марковец. Самое ликвидное из перечисленных зданий — Большой Гостиный двор, благодаря своему премиальному расположению он может вызвать наибольший интерес и уйти по цене до \$5000 за 1 кв. м, считает Ольга Земцова, руководитель отдела проектного брокериджа Astera St.Petersburg. Город должен и после продажи контролировать использование зданий, предупреждает она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"ЮЖНЫЙ ПОЛЮС" НЕ ПОКОРЯЕТСЯ АКЦИОНЕРАМ**

*Глава холдинга "Веда" Александр Матт и семья актера Михаила Боярского делят торговый центр.*

Владелец алкогольного холдинга "Веда" Александр Матт и семья известного актера Михаила Боярского не могут договориться, кто будет управлять торговым комплексом "Южный полюс" в Петербурге, в который они вместе вложили около \$36 млн. Сын актера Сергей Боярский пожаловался в прокуратуру, что господин Матт назначил себя гендиректором торгцентра без согласия других владельцев. Александр Матт написал в Главное управление Министерства внутренних дел по Северо-Западному федеральному округу о "рейдерском захвате" "Южного полюса".

Поводом для обращения господина Матта в Главное управление МВД России (ГУ МВД) по Северо-Западному федеральному округу (копия заявления на имя руководителя управления Вячеслава Красавина есть в распоряжении "Ъ") стал "рейдерский захват ЗАО "Символ" и грубое нарушение прав его акционеров". ЗАО принадлежит торгово-развлекательный комплекс "Южный полюс" в Петербурге (на

улице Пражская, 48/50) общей площадью 36 тыс. кв. м, соинвесторами строительства которого в 2003 году стали структуры Александра Матта, а также две компании — "Вист" и "Симл". По данным ЕГРЮЛ, по 22% "Симл" принадлежит актеру Михаилу Боярскому, его сыну Сергею Боярскому, питерским бизнесменам Ильдару Тенишеву и Евгению Шувалову, еще 12% — у Марианны Коновой. В 2007 году "Вист" продала свои 18% "Символа" другим акционерам этой компании, уточнил Сергей Боярский.

В обращении в ГУ МВД господина Матта указывается, что сейчас подконтрольной ему компании "Скарлетт Холдингс Лимитед" принадлежит 52,6% "Символа", еще 47,4% — у "Лайтфокс Груп Лтд", аффилированной с Сергеем Боярским. По версии господина Матта, он был отстранен от управления "Южным полюсом" в 2008 году, когда "без согласования со всеми акционерами" гендиректором "Символа" был назначен Сергей Боярский.

Семья актера обвиняет главу "Веды" в таких же нарушениях. По словам Сергея Боярского, "Александр Матт на прошлой неделе незаконно внес изменения в реестр и стал гендиректором ЗАО "Символ"" (по данным ЕГРЮЛ, изменения произошли 23 сентября). "Мы уже направили заявление в городскую прокуратуру из-за выявленного факта фальсификации документов при регистрации", — рассказал Боярский-младший.

По его словам, господин Матт напрямую владеет 43% акций "Символ" и только 9,6% акций принадлежат "Скарлетт Холдингс Лимитед". "При этом личная доля Александра Матта находится под арестом в качестве обеспечительной меры по исковым требованиям от Сбербанка в рамках дела с его алкогольным бизнесом", — рассказал Сергей Боярский. Как сообщал "Ъ" от 27 июля, задолженность ЗАО "Веда" перед Сбербанком составляет более 755 млн руб. Александр Матт информацию о залоге своей доли и структуре владения опроверг.

Целью обращения господина Матта в правоохранительные органы Боярский-младший называет "желание бизнесмена инициировать процедуру контролируемого банкротства, что позволило бы ему получить комплекс полностью". Общий объем инвестиций в проект он оценивает в \$36 млн, из которых Александр Матт, по его словам, внес только \$12 млн. "Финансирование строительства комплекса на сумму примерно \$25 млн осуществляла подконтрольная мне компания PTC Finance Ltd на условиях долгосрочного

кредитования. Земельный участок принадлежит компании Сергея Боярского. Я готов продать комплекс на торгах, чтобы просто погасить все имеющиеся задолженности",— пояснил господин Матт.

Шансы у обеих сторон на текущий момент равные, утверждает управляющий партнер юридического бюро "Падва и Эпштейн" Семен Эпштейн. "В соответствии с уставом кандидатуру гендиректора утверждает квалифицированное большинство на собрании акционеров. В данном случае у сторон патовая ситуация, когда в судебном порядке обе стороны могут оспорить назначение, отменив все решения гендиректора и его последствий (одобрение сделок, распределение прибыли и т. д.). Единственным вариантом для сторон может стать сделка: либо продажа всего бизнеса, либо выкуп одно из акционеров",— добавил адвокат.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [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](#)