

## Offices/General

### Малый бизнес Москвы увеличил площадь арендуемых городских помещений в 2009 году на 53%

Площадь помещений, принадлежащих Москве и арендуемых субъектами малого предпринимательства столицы, увеличилась за 10 месяцев 2009 года на 52,941%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

## Retail

### Burger King на двоих

Американская сеть фастфуда Burger King передала франшизу на открытие своих ресторанов в Москве владельцам сети кофеен «Шоколадница». Другой претендент на франшизу Burger King — петербургский холдинг «Адамант».

### Pur Pur на букву М

F.D.Lab пытается купить бренд сети-банкрота.

### «Матвей Брилинг перехватил руль «Мосмарта»

Экс-глава сети Виталий Подольский прокомментировал причины кадровых перестановок.

## Hotels

### Чигиринский заплатит за «Россию»

По решению суда «СТ Девелопмент» должна выплатить субподрядчику 33 млн рублей.

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

### **МАЛЫЙ БИЗНЕС МОСКВЫ УВЕЛИЧИЛ ПЛОЩАДЬ АРЕНДУЕМЫХ ГОРОДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2009 ГОДУ НА 53%**

Площадь помещений, принадлежащих Москве и арендуемых субъектами малого предпринимательства столицы, увеличилась за 10 месяцев 2009 года на 52,941%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, свидетельствуют данные департамента имущества города (ДИГМ).

В частности, как уточняется в сообщении ДИГМа, в январе - октябре этого года объем арендованных малым бизнесом столичных площадей достиг 2,6 миллиона квадратных метров, тогда как еще в 2008 году он составлял 1,7 миллиона квадратных метров.

В свою очередь доля городских помещений, нанимаемых московскими малыми предприятиями, увеличилась с 35% в 2006 году до 47% в 2009 году, подчеркивается в материалах департамента.

При этом, констатируется на сайте ДИГМа, именно на малых предпринимателей в этом году было рассчитано 89% всех аукционов города по определению ставки арендной платы, в результате чего выпадающие из-за льгот малому бизнесу доходы бюджета столицы с расчетных 5,4 миллиарда рублей поднялись почти на 2 миллиарда рублей.

В связи с финансовым кризисом столичные власти приняли ряд мер поддержки для предприятий малого бизнеса, в частности, установили на 2009 год предельно минимальную арендную ставку за квадратный метр в размере 1 тысячи рублей.

В конце августа ДИГМ заявил, что минимальная ставка аренды недвижимости, применяющаяся для малого бизнеса, оптовиков, реализующих плодоовощную продукцию, ГУПов, работающих по госзаказу, предприятий потребительского рынка и услуг, образовательных организаций и ряда других компаний, в 2010 году вырастет на 20% - до 1,2 тысячи рублей за квадратный метр в год без НДС.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 ноября, № 179

Вместе с тем, указывается в материалах ведомства со ссылкой на мнение заместителя мэра Москвы, курирующего комплекс имущественно-земельных отношений, Владимира Силкина, структура столичных площадей, арендуемых малым бизнесом, в этом году оставалась непропорциональной - из 2,6 миллиона квадратных метров только десятую часть занимают научные и производственные организации, а все остальное - торговля и офисы.

"Если мы хотим развивать инновационный малый бизнес, для предпринимателей, вкладывающих деньги в строительство производственных площадей, необходимо предусматривать льготные условия реализации проектов", - цитируются в сообщении слова Силкина.

В настоящее же время, обращает внимание заммэра, в Москве технопарками зачастую называются "банальные офисы".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### BURGER KING НА ДВОИХ

*Американская сеть фастфуда Burger King передала франшизу на открытие своих ресторанов в Москве владельцам сети кофеен «Шоколадница». Другой претендент на франшизу Burger King — петербургский холдинг «Адамант»*

Burger King подписала контракт с «Шоколадницей» о развитии сети в Москве, рассказал «Ведомостям» Евгений Гуревич, вице-президент холдинга «Адамант». «Адамант» сам интересуется франшизой Burger King, но соглашение пока еще не заключил, говорит Гуревич. «Адамант» уже ищет помещение под рестораны Burger King в торгцентрах Москвы, знает Галина Малиборская, директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости Colliers International. О завершении сделки с «Шоколадницей» известно Андрису Драгунасу, заместителю гендиректора компании «Амрест», управляющей ресторанами в Москве и Петербурге. В октябре Burger King подписала соглашение о намерениях с одним партнером в России, подтвердил Брайан Джонстон, управляющий франчайзинговым бизнесом Burger King в Центральной и Восточной Европе, но эту компанию не назвал. По его словам, Burger King намерена сконцентрироваться на открытии ресторанов в Москве и Петербурге, первый ресторан в Петербурге откроется в 2010 г.

Джонстон говорит, что Burger King ведет переговоры о заключении договоров на франчайзинг еще с несколькими российскими компаниями, назвать которые он не может. Согласно требованиям Burger King к франчайзи каждый из партнеров должен открыть не менее пяти ресторанов.

«Шоколадница» уже заключила договор аренды помещения под ресторан Burger King с собственником ТЦ «Метрополис», рассказал представитель Jones Lang LaSalle, брокера «Метрополиса» в 2008 г. До конца этого года Burger King откроется и в «Мега Теплый Стан» и «Мега» ведет переговоры о дальнейшем сотрудничестве с Burger King, утверждает Ирина Йоханссон, менеджер по связям с общественностью сети торгцентров «Мега».

«Шоколадница» не комментирует сделку с Burger King, говорит Максим Трубников, директор по региональному развитию, франшизе «Шоколадницы». Владелец сети кофеен «Шоколадница» Александр Колобов был вчера недоступен для журналистов.

Выход Burger King — заметное событие для рынка, однако, чтобы занять свою долю в Москве и Петербурге, они должны открыть 10-15 точек в ключевых местах, считает Валерия Силина, директор по связям с общественностью «Росинтера». Затраты на открытие на фудкортах она оценивает в \$250 000-300 000. Джонстон из Burger King считает, что инвестиции в ресторан на фудкорте должны быть выше — 400 000-500 000 евро.

Объем сегмента фастфуда в Москве составил в 2008 г. около \$860 млн, в России — около \$2 млрд, оценивает Андрей Петраков, гендиректор Restcon. Падение продаж в этом сегменте было минимальным — 15%, добавляет он. Burger King частично перетянет аудиторию McDonald's, считает Петраков. В McDonald's действия конкурентов не комментируют.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **PUR PUR НА БУКВУ М**

*F.D.Lab пытается купить бренд сети-банкрота*

Дистрибуторская компания Fashion Distribution Lab (F.D.Lab) может стать владельцем бренда Pur Pur — сети бижутерии и аксессуаров, принадлежавшей холдингу "Марта" и банку "КИТ Финанс". Оператор сети ООО "Пур Пур" проходит процедуру банкротства, и принадлежащее ему имущество, включая бренд, будет реализовано в ходе конкурсного производства. На случай, если купить марку все-таки не удастся, F.D.Lab регистрирует собственную — Mur Mur.

Сеть аксессуаров и бижутерии Pur Pur была основана в 2006 году холдингом "Марта", бывшим партнером немецкой Rewe Group по открытию в России продуктовых магазинов Billa. Pur Pur, бренд и концепцию которой разрабатывало агентство BBDO, к концу 2008 года должна была насчитывать порядка 300

магазинов в городах с населением не менее 500 тыс. человек (см. "Ъ" от 26 октября 2006 года). В августе 2007 года 42% сети приобрел инвестбанк "КИТ Финанс", впоследствии увеличивший свою долю до 99%, еще 1% остался у "Марты". Но в сентябре 2008 года банк был вынужден выставить на продажу непрофильные активы, включая Pur Pur, 70% ИД Creative Media и 25% ОАО "Невская косметика" (см. "Ъ" от 24 сентября 2008 года). В апреле этого года F.D.Lab приобрела права аренды на 20 из 64 магазинов Pur Pur и лицензию на использование этой марки, а развивавшее сеть ООО "Пур Пур" обратилось в арбитражный суд Москвы с заявлением о собственном банкротстве (см. "Ъ" от 9 и 27 апреля).

Как рассказал "Ъ" президент F.D.Lab Александр Лопатин, его компания теперь готова приобрести и сам бренд Pur Pur, который будет реализован в ходе конкурсного производства. По данным Роспатента, торговая марка Pur Pur по-прежнему принадлежит ООО "Пур Пур". "В случае если бренд будет реализован не в нашу пользу или нас не устроит цена, мы уже регистрируем другую товарную марку для сети аксессуаров — Mur Mur. Эти магазины будут работать в аналогичном с Pur Pur формате (площадь — 30-80 кв. м, средний чек — 500-700 руб.— "Ъ"),— пояснил господин Лопатин. Справедливая стоимость бренда Pur Pur, по его подсчетам, "соответствует стоимости новых вывесок на магазины". Представитель "Русской торговой группы" (франчайзинговые магазины Morgan, C&A и др.) считает, что марка может стоить дороже \$100 тыс.

Fashion Distribution Lab — один из крупнейших в России дистрибуторов одежды, обуви и аксессуаров. Компания основана в 1997 году, помимо дистрибуции открывает по франшизе магазины европейских марок среднеценового сегмента — Marc O`Polo, Tom Tailor, Warehouse, Principles, Apart, Etam, др. В ноябре запустил первый собственный проект — сеть магазинов игрушек "Сказка". По экспертным оценкам, выручка в 2008 году — не больше \$150 млн.

По оценке коммерческого директора Fashion Consulting Group Ануш Гаспарян, по итогам 2009 года объем российского рынка одежды, обуви и аксессуаров может снизиться на 25-30% с прошлогодних \$50 млрд. "Если в прошлом году на массовую продукцию в структуре потребления приходилось примерно 30% рынка, то к концу 2009-го ее доля увеличится до 50%,— считает госпожа Гаспарян.— Pur Pur достаточно узнаваемый бренд, и если F.D.Lab за него борется, значит, сеть не просто выполняет бизнес-план, но и опережает его: для проектов в сегменте

аксессуаров срок возврата инвестиций составляет пять-шесть лет". До сих пор Pur Pur особой выгоды владельцам не приносил: так, выручка за восемь месяцев 2008 года составила \$9,5 млн, чистый убыток — \$5 млн, хотя с 2007 года "КИТ Финанс" вложил в проект \$18 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «МАТВЕЙ БРИЛИНГ ПЕРЕХВАТИЛ РУЛЬ «МОСМАРТА»

Экс-глава сети Виталий Подольский прокомментировал причины кадровых перестановок

**— Виталий, вы были назначены гендиректором «Мосмарта» летом этого года. Под вашим руководством начались расчеты с поставщиками и продукты вернулись на полки магазинов. Почему же совет директоров принял решение сменить вас, назначив гендиректором Матвея Брилинга?**

— Сейчас я занимаюсь несколькими стратегическими проектами, которые требуют практически полного вовлечения. Мы решили, что важно заняться отстройкой текущего бизнеса, который уже запущен и набирает обороты, и теми проектами, которые, к сожалению, нельзя отложить. Именно на них надо сосредоточиться, поскольку они являются ключевыми для стратегии компании. Я стал заместителем председателя совета директоров «Мосмарта». А Матвей Брилинг не пришел с улицы, он был моим заместителем по коммерции последние три месяца, и это наиболее естественный человек, чтобы перехватить руль.

**— Вы упомянули о стратегических проектах, которыми сейчас занимаетесь. Входит ли в их число возможная сделка по покупке «Мосмартом» российских магазинов Carrefour, которая недавно объявила, что уходит из страны?**

— Да, Carrefour сейчас рассматривает возможность продажи российского бизнеса. Решение, насколько мне известно, еще не принято, но они ведут диалог со многими потенциальными инвесторами, покупателями, партнерами. Мы не скрываем, что тоже находимся в диалоге с ними.

— **Какие средства пойдут на сделку, если диалог с Carrefour пройдет успешно?**

— Собственные. Если честно, я не думаю, что сейчас есть смысл обсуждать параметры сделки, они пока неизвестны. Бизнес Carrefour сегодня представлен двумя открытыми магазинами и двумя планируемыми, поэтому это не многомиллиардная сделка. Я думаю, у компании «Мосмарт» достаточно сил, поэтому вопрос финансирования сделки, честно говоря, является глубоко вторичным.

— **На днях стало известно, что Сбербанк передал 51% акций «Мосмарта» в управление Евгению Новицкому. Это действительно так?**

— Как известно, фонд Vasarella является одним из акционеров «Мосмарта», а г-н Новицкий занимает пост председателя совета директоров и, по сути, от имени Сбербанка осуществляет управление проектами. Информация, которая прозвучала сейчас, на самом деле была озвучена еще в августе, когда было подписано акционерное соглашение.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotels

### **ЧИГИРИНСКИЙ ЗАПЛАТИТ ЗА «РОССИЮ»**

*По решению суда «СТ Девелопмент» должна выплатить субподрядчику 33 млн рублей*

Предприниматель Шалва Чигиринский, который недавно получил от правительства Москвы порядка 500 млн руб. за демонтаж гостиницы «Россия», сможет рассчитаться частью этих средств со своим субподрядчиком — ФПК «Сатори». Вчера Арбитражный суд Москвы удовлетворил один из исков «Сатори» к структуре г-на Чигиринского «СТ Девелопмент», выступавшей инвестором реконструкции гостиницы. По решению суда «СТ Девелопмент» должно заплатить около 33 млн руб.

Претензии «Сатори» к компании Шалвы Чигиринского касались задолженности по договорам подряда. Всего подрядчик подал пять исков к «СТ Девелопмент» на общую сумму порядка 170 млн руб. Удовлетворив иск «Сатори» на 33 млн руб., суд при этом отклонил встречный иск от «СТ Девелопмент» на 2 млн руб.

Представитель «Сатори» в суде заявил, что утверждения компании г-на Чигиринского, будто подрядчик на 96 дней затянул выполнение работ, не соответствуют действительности, поэтому не было оснований для удовлетворения встречного иска, сообщает агентство РИА Новости. «Договор предусматривал, что срок выполнения работ отсчитывается с получения ордера, а ордер был нами получен на 125 дней позже положенного срока», — отметил адвокат «Сатори». По словам представителя «Сатори», по двум другим искам компании к «СТ Девелопмент» суд первой инстанции уже вынес решения в пользу истца.

Шалва Чигиринский, испытывающий серьезные финансовые проблемы, сможет рассчитаться с возмущившимся подрядчиком средствами, поступившими недавно от столичного правительства. В конце октября Департамент имущества города Москвы сообщил, что принадлежащее городу ОАО «Россия», контролирующее сегодня права на застройку территории снесенной гостиницы, погасило долги перед бывшим инвестором проекта. Первый замглавы Департамента имущества

Игорь Игнатов заявил тогда, что город выплатил «СТ Девелопмент» порядка 500 млн руб. Именно такую сумму долга подтвердил Московский арбитражный суд по искам, поданным «СТ Девелопмент» к «России».

Весной этого года сама «СТ Девелопмент» наложила обеспечительный арест на имущество и денежные средства ОАО «Россия», которое владеет правами на застройку территории, где прежде находилась одноименная гостиница. Всего «СТ Девелопмент» требует от ОАО и правительства Москвы компенсировать затраты на реконструкцию гостиницы «Россия» в объеме более 3 млрд руб.

Одобренный столичными властями проект застройки Зарядья, разработанный Норманом Фостером, предполагал создание на месте гостиницы «Россия» многофункционального гостинично-рекреационного комплекса общей площадью 360 тыс. кв. м. В 2004 году победившая на инвестиционном конкурсе «СТ Девелопмент» предложила за проект самую низкую цену — 830 млн долл. На порядок больше обещали вложить конкуренты Шалвы Чигиринского: компания Bauholding Strabag AG вместе с Dubai Investments предлагали 2 млрд долл., а дочерняя структура КБ «Еврофинанс Моснарбанк» компания «Монаб» — 1,45 млрд долл.

В 2008 году г-н Чигиринский говорил, что стоимость проекта может вырасти до 1,5 млрд долл. Сегодня инвестиции в строительство МФК могут составить около 1 млрд долл., из расчета 2,5—3 тыс. долл. за 1 кв. м, считает председатель совета директоров S.Holding Алексей Шепель. Однако столичные власти уже не горят желанием реализовать проект Нормана Фостера. По словам г-на Игнатова, Москомархитектура приступила к разработке нового проекта застройки территории Зарядья, освободившейся после сноса «России».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)