

Offices / General

МГД приняла в первом чтении проект правил землепользования и застройки в Москве

Депутаты Мосгордумы (МГД) в среду на заседании приняли в первом чтении проект закона «О правилах землепользования и застройки города Москвы».

Retail

Девелопер «Золотого Вавилона» не согласен с претензиями властей Москвы

Компания «Патеро девелопмент», являющаяся девелопером торгово-развлекательного центра «Золотой Вавилон» в Москве, не согласна с претензиями столичных властей относительно законности открытия ТРЦ и считает их недоразумением.

Дело Евгения Чичваркина перевели на следующий год

Запрос о его экстрадиции лондонский суд рассмотрит в августе.

ФАС выставила "Ашан" на конкурс

Торговой сети придется увеличить число банков-партнеров.

"Актер" подался в страховщики

Столичная страховая группа станет владельцем торговой галереи на Тверской.

Ритейлеры верят в Деда Мороза

Декабрь в этом году будет лучше прошлогоднего.

«Мир» банкротит свою бывшую «дочку»

Арбитражный суд Москвы ввел процедуру наблюдения в компании «Мовитрэйд», которая подала иск о собственном банкротстве.

Warehouse

Объем сделок по складам в Москве и Подмоскowie за 11 месяцев достиг 550 тыс кв м - доклад

Общий объем сделок по складским площадям в московском регионе за 11 месяцев 2009 года составил около 550 тысяч квадратных метров, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International.

Hotels

Американский гость столицы

Американский миллиардер, совладелец Estee Lauder Рональд Лаудер займется гостиничным бизнесом в Москве. Его структуры инвестируют более \$1 млрд в Гостиничную компанию, куда внесены городские доли московских отелей.

Regions

Вход в игорную зону стал дороже

На очередном конкурсе краснодарские власти почти в 3,5 раза увеличили минимальные инвестиции в некоторые участки игровой зоны и в 10 раз — арендную плату.

Крупнейший в Новосибирской области туристско-рекреационный парк создадут к 2011 году

Турфирмы Новосибирской области и власти региона работают над созданием самого масштабного в истории региона проекта туристско-рекреационного парка; его план будет подготовлен в марте следующего года, а ввод в эксплуатацию планируется на 2011 год.

ТРЦ «Рио» открылся в Белгороде

Группа компаний «Ташир» открыла торгово-развлекательный центр «Рио» в Белгороде.

Metro построит ТК в Магнитогорске

Компания Metro Cash & Carry построит к 2012 году в городе Магнитогорск Челябинской области крупный торговый центр.

«Вестер» открыл первый гипермаркет в Оренбурге

Федеральная сеть «Вестер» открыла свой первый гипермаркет в Оренбурге. Магазин расположен в торгово-развлекательном комплексе «Армада».

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

МГД ПРИНЯЛА В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В МОСКВЕ

Депутаты Мосгордумы (МГД) в среду на заседании приняли в первом чтении проект закона «О правилах землепользования и застройки города Москвы».

Законопроект «О правилах землепользования и застройки города Москвы» неразрывно связан с Генпланом города до 2025 года, который также на заседании в среду был принят депутатами в первом чтении. Если в Генплане выделена общая стратегия развития города, то «Правила землепользования и застройки» уточняют частные вопросы и порядок землепользования в городе.

Как напомнил главный архитектор Москвы Александр Кузьмин, такой документ в столице принимается впервые. «Документ напрямую связан и входит в комплект документов, которые требует от нас Градостроительный кодекс. Каждый участок площади имеет свои объемы и свои функции. Работа и поправки в этот документ — единственное, что может повлиять на Генплан в плане его объемов», — добавил Кузьмин.

По его словам, после проведения публичных слушаний по этому законопроекту только в Центральном административном округе был снижен объем возможного строительства на 2,5 миллиона квадратных метров. «Этот документ не меняет позиций особо охраняемых природных территорий, зон памятников культуры, он соответствует ранее выпущенным правительственным документам и законодательству», — отметил он.

В тоже время, заместитель председателя МГД и представитель фракции КПРФ Николай Губенко высказался против принятия законопроекта. «Считаю недопустимым, чтобы основным видом использования особо охраняемых природных территорий было строительство офисных объектов. Москва не должна стать офисом. Фракция не будет голосовать за этот проект закона», — сказал Губенко.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ДЕВЕЛОПЕР «ЗОЛОТОГО ВАВИЛОНА» НЕ СОГЛАСЕН С ПРЕТЕНЗИЯМИ ВЛАСТЕЙ МОСКВЫ

Компания «Патеро девелопмент», являющаяся девелопером торгово-развлекательного центра «Золотой Вавилон» в Москве, не согласна с претензиями столичных властей относительно законности открытия ТРЦ и считает их недоразумением, заявил «РИА Новости» во вторник источник в девелоперской компании.

ТРЦ «Золотой Вавилон» площадью 240 000 кв. м был открыт 18 ноября на проспекте Мира и позиционировался как крупнейший в Европе ТРЦ, расположенный на территории города. Но уже 1 декабря руководитель департамента потребительского рынка и услуг Москвы Владимир Малышков сообщил, что этот объект не был адаптирован для инвалидов, и не исключил, что некоторые документы, необходимые для открытия торгового центра, могли быть подložены.

По словам собеседника агентства в «Патеро девелопмент», «в ТРЦ на проспекте Мира, 211, были проведены две дополнительные проверки представителями департамента социальной защиты населения города Москвы, которые еще раз подтвердили полное соответствие торгово-развлекательного центра “Золотой Вавилон” всем соответствующим нормам, связанным с адаптацией для нужд лиц с ограничениями жизнедеятельности». «На данный момент представители компании “Патеро девелопмент” разбираются с устранением данного недоразумения», — подчеркнул он.

Торговая галерея «Золотого Вавилона» включает 450 магазинов. В комплексе предусмотрены разнообразные возможности для проведения досуга: 14-зальный кинотеатр общей площадью 6200 кв. м, большой развлекательный центр для детей и взрослых Fun City площадью около 2500 кв. м, а также кафе и рестораны. Парковка рассчитана на 7500 машино-мест.

Контрактным партнером девелопера ТРЦ и инвестором проекта выступает австрийский фонд Immoeast AG. На строительство ТРЦ «Золотой Вавилон» открыта кредитная линия в Сбербанке в размере \$175 млн сроком на 4,5 года.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ДЕЛО ЕВГЕНИЯ ЧИЧВАРКИНА ПЕРЕВЕЛИ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД

Запрос о его экстрадиции лондонский суд рассмотрит в августе.

Вестминстерский магистратский суд вчера перенес слушания по делу об экстрадиции в Россию бывшего совладельца "Евросети" Евгения Чичваркина на 2 августа 2010 года. Таким образом было удовлетворено ходатайство защиты бизнесмена, потребовавшей дополнительного времени для перевода с русского на английский большого количества документов по делу, а также подготовки списка свидетелей, которых адвокаты намерены вызвать в суд.

Вчера бывший совладелец компании "Евросеть" Евгений Чичваркин явился в магистратский суд лондонского района Вестминстер аккуратно к 14.00 — именно на это время были назначены слушания по делу о его выдаче в Россию. С соответствующим запросом летом этого года к британским властям обратилась Генпрокуратура РФ. Напомним, в России бизнесмен обвиняется в причастности к похищению человека и вымогательству (об этом уголовном деле, по которому также проходят вице-президент "Евросети" Борис Левин, несколько подчиненных последнего по службе безопасности компании и милиционер, "Ъ" не раз подробно рассказывал). Приехавший в суд в темно-синем деловом костюме и рубашке без галстука, а также в ярких переливающихся ботинках бизнесмен пребывал в хорошем расположении духа. Перед началом слушаний он не стал общаться с журналистами. "Я все скажу после", — пообещал он, посоветовав, впрочем, посмотреть на интернет-сайте YouTube видеоролик о неких "оборотнях". "Там понятно, откуда ноги растут", — пояснил он.

Вчерашнее заседание длилось всего около десяти минут. Все это время стороны обвинения и защиты посвятили формальной стороне проведения слушаний и подготовке к ним. Отметим, что вместо уже привычного для завсегдаев

лондонских процессов об экстрадиции судьи Тимоти Уормана в этот раз на слушаниях председательствовал другой судья — Квентин Перди.

Адвокаты господина Чичваркина сразу же ходатайствовали перед судьей об отсрочке слушаний. Свою просьбу они мотивировали необходимостью перевести с русского на английский язык большого количества материалов по делу (их набралось почти 29 томов). Защита также напомнила, что приближаются рождественские праздники и новогодние каникулы. "А дальше будет Пасха", — иронично заметил господин Перди. Впрочем, вступать в дискуссию с адвокатами председательствующий не стал. Адвокат же господина Чичваркина Клер Монтгомери продолжила, что защита не исключает возможности привлечения к участию в слушаниях свидетелей и экспертов. Судья напомнил адвокатам и прокурору, что соответствующие списки стороны должны подготовить к 2 августа будущего года.

В заключение судья через переводчицу напомнил томившемуся все это время за стеклянной загородкой Евгению Чичваркину об условиях его дальнейшего пребывания на свободе под залог в £100 тыс. Господин Перди попросил бизнесмена подтвердить, что тот осознает необходимость явиться на заседание в указанное время. В противном случае, напомнил судья, последует арест и принудительная доставка в суд, как это предписано процедурой для нарушителей условий залога.

По окончании заседания господин Чичваркин предстал на ступенях здания суда перед журналистами с широкой улыбкой. "Я надеюсь, что я докажу всем, что я прав, — заявил он. — И я надеюсь, что британское правосудие, которое независимо, будет честным ко мне". Затем бизнесмен внимательно выслушал вопросы журналистов, но отвечать на них, вопреки данному ранее обещанию, не стал. Еще раз повторив "Я прав", бизнесмен сел в лондонский кэб нетрадиционной для этого вида транспорта голубой окраски и, уже отъезжая, показал журналистам через окно сложенные в виде буквы V пальцы.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФАС ВЫСТАВИЛА "АШАН" НА КОНКУРС

Торговой сети придется увеличить число банков-партнеров.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) потребовала от торговой сети "Ашан" провести конкурс среди банков на право эквайрингового обслуживания. Торговая сеть, которую заподозрили в нарушении законодательства из-за сотрудничества с одним-единственным банком, готова выполнить требования регулятора. Однако условия, которые ритейлер намерен предложить участникам конкурса, вряд ли окажутся интересными для банкиров — сеть предлагает комиссию за эквайринговое обслуживание в 0,4%, что втрое меньше среднерыночных показателей.

В ближайшее время "Ашан" должен разработать требования к банкам, которые претендуют на договоры эквайрингового обслуживания сети. Такое решение было принято на экспертном совете по защите конкуренции на рынке финансовых услуг при ФАС. Регулятор принял это решение после рассмотрения условий договора на эквайринговое обслуживание, заключенного "Ашаном" и Кредит Европа банком. Партнерство "Ашана" и Кредит Европа банка подразумевает, что к оплате в магазинах торговой сети принимаются специальные кобрендовые карты, выпущенные Кредит Европа банком. Покупатели, которые являются держателями карт, выпущенных другими банками, не имеют возможности ими расплачиваться. "Вмешательство ФАС в ситуацию вполне правомерно, поскольку кобренды чаще всего предполагают начисление бонусов, скидок или других привилегий, а в данном случае кобренд ограничивает возможность оплаты картой другого банка", — считает директор программ лояльности и стратегического партнерства Альфа-банка Сергей Малышев.

"Представители "Ашана" заявили, что в ближайшее время торговая сеть подготовит требования к тендеру среди банков и доступ на тендер будет открыт для всех", — сообщила "Ъ" начальник департамента финансовых рынков ФАС Юлия Бондарева. В случае установления торговой сетью нечетких и дискриминационных требований к банкам и поступления в ФАС соответствующих жалоб антимонопольное ведомство вернется к вопросу.

"Основное условие конкурса — это размер комиссии за эквайринговое обслуживание",— пояснила "Ъ" руководитель по внешним коммуникациям компании "Ашан-Россия" Мария Курносова. По ее заверениям, Кредит Европа банк берет с "Ашана" в три раза меньше, чем средняя по рынку комиссия, благодаря договоренностям этого банка с Banque Accord, 100-процентной "дочкой" Auchan Group. ""Ашан" готов рассмотреть предложения других банков, если комиссия по эквайрингу будет составлять менее 0,4%",— сообщили "Ъ" в Кредит Европа банке. Эквайринговая комиссия, которую торговая сеть платит банку в процентах от сумм платежей, совершенных с использованием банковских карт, сейчас в среднем по рынку составляет 1,5%.

"На такие условия смогут согласиться не все,— говорит вице-президент Ситибанка Наталья Николаева.— Расходы у банка превышают установленный лимит по комиссии". По ее мнению, банк может пойти на такую комиссию только в расчете "отбить" разницу с помощью дополнительного сотрудничества с "Ашаном" по другим продуктам. ФАС не видит проблем в слишком низкой комиссии. "Это рынок, если кто-то считает, что это слишком дешево, может не участвовать в конкурсе",— говорит Юлия Бондарева.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"АКТЕР" ПОДАЛСЯ В СТРАХОВЩИКИ

Столичная страховая группа станет владельцем торговой галереи на Тверской.

Московская мэрия отдает торговую галерею "Актер" возле станции метро "Пушкинская" в собственность Столичной страховой группе (ССГ). Власти вынуждены расстаться с одним из своих объектов на Тверской, чтобы сохранить блокпакет в ССГ. Из-за дефицита бюджета столичное правительство не может потратить \$92,7 млн "живых" денег на выкуп допэмиссии страховой группы, которая запланирована на начало 2010 года.

Московские власти решили передать Столичной страховой группе (входит в топ-15 страховых компаний страны) 100% акций ОАО "Тверская, 16", владеющего галерей "Актер" по одноименному адресу, рассказал "Ъ" глава департамента имущества Москвы Владимир Силкин. Эту информацию подтвердил председатель совета

директоров ССГ Юрий Горбатов. Сделка с "Актером" потребовалась правительству Москвы для сохранения своего пакета (25% плюс одна акция) в ОАО "Столичная страховая группа" после допэмиссии на 10,82 млрд руб., о проведении которой ССГ объявила 24 ноября. Для выкупа 2,705 млн акций допэмиссии властям необходимо заплатить 2,705 млрд руб. (\$92,7 млн по текущему курсу). "Оценка показала, что стоимость всего пакета ОАО "Тверская, 16" составляет именно ту сумму, которая необходима нам на выкуп допэмиссии страховщика", — отметил господин Силкин. По словам одного из чиновников мэрии, из-за дефицита городского бюджета власти вынуждены пойти на безденежную сделку.

Мэрии важно сохранить блокпакет в ССГ, так как в скором времени компания, по словам господина Горбатова, "войдет в десятку крупнейших страховщиков по сборам на рынке". В 2010 году внутри ССГ, контролируемой Банком Москвы, в единую компанию должны быть объединены крупнейшие страховщики группы. Об этом на прошлой неделе заявил первый вице-президент банка Дмитрий Акулинин. В объединенную компанию войдут Московская страховая компания (МСК, 19-е место по сборам в России, согласно данным Росстрахнадзора в первом полугодии 2009 года — 3,5 млрд руб.) и "МСК-Стандарт" (бывший "Стандарт-Резерв" — 20-е место по сборам в первом полугодии 2009 года, 3,5 млрд руб.).

До 1990 года на месте галереи "Актер" базировалось Всероссийское театральное общество и известный в то время ресторан "Дом актера". Но после пожара внутренняя часть здания была полностью разрушена. В 1996 году здесь появился многофункциональный комплекс, который стал в постперестроечной Москве первым объектом европейского уровня. Крупными арендаторами торговой части "Актера" являются "Джамилько", Mercury, Douglas-Rivoli.

Согласно "СПАРК-Интерфакс" на начало 2009 года, городу принадлежало всего 0,02% акций "Тверской, 16", остальные 99,98% — ООО "ПМД Сервис" ("дочка" Росбанка). Сейчас "ПМД Сервис" не является акционером ОАО "Тверская, 16", пояснили "Ъ" в Росбанке. Господин Силкин говорит, что еще в прошлом году прошла реорганизация ОАО "Тверская, 16", в результате которой власти столицы консолидировали весь пакет акций компании и получили в собственность торговые площади "Актера". Офисные площади остались у структур Росбанка, добавил чиновник. Общая площадь галереи "Актер" составляет 18,315 тыс. кв. м, из них 5,2 тыс. кв. м занимает торговый центр. Ритейлерам сдается в аренду только около 3 тыс. кв. м, говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. По его подсчетам, сейчас рыночная стоимость торговых площадей в "Актере" может составить чуть более \$40 млн.

Объект возводился в тот период, когда у девелоперов не было понимания, как необходимо строить такие комплексы, говорит гендиректор "Магазина магазинов" в ассоциации CB Richard Ellis Анна Ширяева. В результате, по ее словам, в торговом центре происходит частая ротация арендаторов. По подсчетам Михаила Геца, средние арендные ставки в "Актере" сейчас составляют \$1 тыс. за 1 кв. м и могут принести владельцам ТЦ по итогам этого года около \$3 млн без учета НДС и эксплуатационных расходов. Но в посткризисный период эта сумма может увеличиться до \$4,5 млн в год, прогнозирует эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РИТЕЙЛЕРЫ ВЕРЯТ В ДЕДА МОРОЗА

Декабрь в этом году будет лучше прошлогоднего.

На улицу российских ритейлеров пришел праздник — декабрь, месяц предновогодних продаж. В этом году в отличие от прошлого торговые сети рассчитывают на заметное оживление покупателей перед праздниками и хотят увеличить выручку как минимум на треть. Прошлогоднего провала не будет, уверены продавцы.

Если сравнивать четвертый квартал этого года с аналогичным периодом 2008 года, то торговые сети смогут увеличить свою выручку максимум на 30%, считают аналитики. Так, X5 Retail Group может увеличить продажи на 26—27%, до 2,57 млрд долл., «Магнит» — на 30%, до 1,29 млрд долл., «Дикси» — на 14—15%, до 529 млн долл., подсчитала аналитик UniCredit Наталья Смирнова.

Сами ритейлеры, опрошенные РБК daily, затрудняются в конкретных прогнозах на предстоящий новогодний сезон. «В 2008 году у потребителя еще не было модели поведения в кризисный период, — отмечает глава X5 Лев Хасис. — Мы как бы и не заметили кризиса, он начал отражаться только на выручке января—февраля 2009 года». Вместе с тем он уверен, что предновогоднее оживление обязательно будет. По его прогнозам, выручка компании в декабре может увеличиться к ноябрю от 20 до 100% — это традиционный рост.

«Если вторая половина декабря будет солнечной и морозной, то атмосфера будет праздничной, люди пойдут в магазины, если на улице будет пасмурно — это скажется негативно», — добавил г-н Хасис.

Директор департамента по работе с инвесторами «Магнита» Олег Гончаров предпочитает сдержанно размышлять о начавшемся декабре: «Тенденция не совсем понятна, но такого, как в прошлом году, точно не будет». Придерживаются такого же мнения и в «Седьмом континенте». «Предыдущий год был провальным. За последние 15 лет мы не видели такого: прибыль увеличилась лишь 30—31 декабря и до 10 января, но это уже был другой отчетный период. В этом году мы настроены оптимистично», — говорит пресс-секретарь торговой сети Влада Баранова.

Один из топ-менеджеров торговой сети «Копейка» считает, что декабрь в целом должен принести прирост по отношению к среднему базовому месяцу на 20—25%. При этом, согласно ожиданиям компании, выручка в 2009 году составит 57 млрд руб., следовательно, выручка среднего месяца достигнет 5 млрд руб. «В прошлом году спрос вырос примерно на 30%, но в этом году у нас ожиданий меньше. Приходится прилагать усилия — покупательская способность падает. Многое зависит и от политики конкурентов», — говорят в «Копейке».

Наиболее оптимистично настроены в «Глобус Гурмэ». Так, генеральный директор сети Андрей Яковлев ожидает повышения уровня продаж к ноябрю на 50—60%. «Эта цифра будет на уровне прошлого года, без изменений. Люди живут один раз, и им хочется хорошего праздника», — говорит он. При этом он отказался называть средний месячный уровень продаж.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МИР» БАНКРОТИТ СВОЮ БЫВШУЮ «ДОЧКУ»

Арбитражный суд Москвы ввел процедуру наблюдения в компании «Мовитрэйд», которая подала иск о собственном банкротстве.

На суде было заявлено о долгах компании в 1,4 млрд рублей перед кредиторами и 300 млн рублей — перед банками (всего у «Мовитрэйда» 230 кредиторов).

По данным РИА Новости – Недвижимость, до декабря 2008 года владельцем «Мовитрэйда» было ЗАО «Группа «Мир». В феврале 2008-го сообщалось, что основными юрлицами в группе были «Мовитрэйд» (собственник товара) и ОАО «Магазины электроники «Мир» (держатель недвижимости и учредитель всех юрлиц группы).

В конце прошлого года, как отмечают «Ведомости», у «Мовитрэйда» сменились собственники. Ими стали ООО «Торговэй» и ООО «Межкомторг» (по 50% долей у каждой). Оба ООО зарегистрированы по тем же адресам, что и остальные компании группы «Мир» на Ленинградском проспекте и на Летниковской улице. А их единственными владельцами являются Александр Саморуков и Григорий Невзоров соответственно, которые, по словам бывшего директора по IT «Мовитрэйда» Григория Чхеидзе, раньше работали в службе безопасности этой компании.

Отметим, еще в сентябре один из поставщиков «Мира» рассказывал, что сейчас операционная деятельность ведется через другую «дочку» ЗАО «Группа «Мир» — ООО «Евроконтур-Мир».

Как напоминает издание, к сентябрю в Арбитражный суд Москвы было подано 43 иска от поставщиков на 159,3 млн рублей. А в конце октября иск к «Мовитрэйду» и «Магазинам электроники «Мир» на \$10 млн подал банк «БНП парибя восток». Банк «Русский стандарт» подал иск на 433 млрд рублей к «Магазинам электроники «Мир», а затем еще несколько — к «Евроконтур-Миру» на общую сумму \$15,5 млн и отдельный иск об обращении взыскания на залог.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО СКЛАДАМ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ ЗА 11 МЕСЯЦЕВ ДОСТИГ 550 ТЫС КВ. М

Общий объем сделок по складским площадям в московском регионе за 11 месяцев 2009 года составил около 550 тысяч квадратных метров, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International.

В материалах Colliers International отмечается, что основными арендаторами складов в Москве и Подмосковье в 2009 году являлись торговые операторы - их доля в общем объеме спроса составила 31%. На производственные компании пришлось 24,4%, на логистических операторов - 12,4%. Меньше всего площадей в 2009 году арендовали алкогольные компании - всего 2%.

"Предложение складских помещений класса А на конец 2009 года составило 3,22 миллиона квадратных метров. На рынок в этом году не вышло 43 тысячи квадратных метров площадей", - рассказывает в исследовании.

В сообщении также добавляется, что в этом году логистическими операторами было освобождено около 220 тысяч квадратных метров складов, еще 125 тысяч квадратных метров может освободиться до конца года. Между тем некоторые логистические компании расширили свои площади за счет аренды дополнительных 43 тысяч квадратных метров.

"Арендаторы других сегментов освободили в 2009 году дополнительные 47,5 тысячи квадратных метров", - добавляется в исследовании.

Как прогнозируют эксперты компании, объем предложения в сегменте складских площадей в 2010 году увеличится на 14% - до 3,67 миллиона квадратных метров.

В материалах компании сообщается, что в 2009 году договоры аренды претерпели некоторые изменения - на сегодняшний момент срок действия таких договоров уменьшился с 7-10 лет до 3-5 лет, а размер обеспечительного депозита - с 3-6 месяцев до 1-3 месяцев.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 декабря, № 190

"Арендные ставки складов класса А в четвертом квартале 2009 года по сравнению с третьим снизились примерно на 7% - до 100 долларов за квадратный метр в год, а ставки аренды на склады класса В - примерно на 11% и достигли 90 долларов за квадратный метр в год", - констатировали эксперты Colliers International.

По их прогнозам, спрос на складские помещения в московском регионе в 2010 году останется достаточно активным, в результате чего доля вакантных площадей сократится.

"Предложение будет формироваться за счет нового предложения на рынке (около 450 тысячи квадратных метров) и освобождающихся площадей от арендаторов, которые брали ранее площади "про запас", - указывается в материалах.

В исследовании заключается, что арендные ставки на склады в Москве и Подмоскowie будут незначительно снижаться в первом полугодии, но уже третьем квартале начнут расти, что будет обусловлено дополнительным всплеском со стороны спроса и сокращением доли вакантных площадей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

АМЕРИКАНСКИЙ ГОСТЬ СТОЛИЦЫ

Американский миллиардер, совладелец Estee Lauder Рональд Лаудер займется гостиничным бизнесом в Москве. Его структуры инвестируют более \$1 млрд в Гостиничную компанию, куда внесены городские доли московских отелей.

Мы на протяжении нескольких месяцев искали инвестора в ОАО «Гостиничная компания», который воспринимал бы город как полноценного партнера и согласовывал бы с ним стратегию общества, передал через пресс-службу руководитель департамента имущества Владимир Силкин. Этим партнером стал Russia Real Estate Fund LP американского бизнесмена Рональда Лаудера, говорит пресс-секретарь департамента имущества Наталья Быкова.

Russia Real Estate Fund получит 51% акций компании, 49% останутся у города, рассказывает чиновник мэрии. Москва внесла в уставный капитал ОАО доли в 15 гостиницах, в том числе «Россия» и «Москва», 38 800 кв. м в отеле «Ренессанс» и два ГУПа (см. врез); это имущество город оценивает в 30,5 млрд руб. Инвестор предоставит около 31 млрд руб. деньгами. Соответствующее распоряжение уже подписано и будет опубликовано в ближайшие дни, утверждает чиновник.

Рональд Лаудер — известный американский бизнесмен, он занимает 334-е место в списке Forbes с состоянием \$2 млрд. Лаудеру принадлежит около 9% косметической империи Estee Lauder, 64% голосующих акций телевизионного холдинга Central European Media Enterprises; он президент Всемирного еврейского конгресса. Запрос в приемную Лаудера остался без ответа.

Партнер S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев говорит, что 31 млрд руб. — крупнейшая одноразовая инвестиция в российскую недвижимость. Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский с этим согласен.

Лаудер умеет делать бизнес и добиваться высокой доходности от своих проектов, это профессиональный инвестор и не важно, что он не имеет опыта на гостиничном рынке, считает исполнительный вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Усенко. По ее мнению, входя в Гостиничную компанию, Лаудер покупает билет на московский рынок недвижимости.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 декабря, № 190

Оценка гостиниц в \$2 млрд вполне соответствует сегодняшним реалиям, а может быть, даже занижена, говорит Станислав Ивашкевич из CB Richard Ellis. Только площадка под гостиницей «Россия» может стоить примерно \$1 млрд, а доля города в гостинице «Москва» — не менее \$500 млн, оценивает он.

В 2007 г. Москва пыталась привлечь в качестве партнера в Гостиничную компанию «Нафту Ко» Сулеймана Керимова. Но тогда мэрия хотела получить от инвестора в семь раз больше — \$7 млрд. Консультант по недвижимости рассказывает, что найти инвестора мэрии помогла компания «Элтительюд менеджмент». Согласно СПАРК, ее гендиректором является Татьяна Башмакова, которая также руководила компанией «Нафта Ко» Сулеймана Керимова. Представитель «Нафты Ко» говорит, что Башмакова в компании давно не работает, она создала «Элтительюд менеджмент», которая действительно консультировала сделку. Башмакова от комментариев отказалась.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ВХОД В ИГОРНУЮ ЗОНУ СТАЛ ДОРОЖЕ

На очередном конкурсе краснодарские власти почти в 3,5 раза увеличили минимальные инвестиции в некоторые участки игровой зоны и в 10 раз — арендную плату.

Администрация Краснодарского края предложила инвесторам четыре участка площадью от 1,87 до 2,1 га под строительство игорных заведений, гостиниц, ресторанов и два — на 5,24 и 10,09 га — для объектов рекреационного назначения, говорится в конкурсной документации от 28 ноября. Итоги подведут 29 декабря.

Все шесть участков уже выставлялись на торги в 2008 г. (последние провели 19 декабря), но инвесторов не нашли. Тогда годовая аренда площадей до 2,1 га стоила 114 000-120 000 руб., 5,24 га и 10,09 га — 807 466 руб. и 1,53 млн руб. соответственно. Теперь небольшие участки предлагаются за 1,38-1,55 млн руб., два больших — за 3,78 млн и 7,13 млн руб.

Обязательные инвестиции тоже выше. По условиям последнего, прошлогоднего конкурса требовались вложения в любой участок не менее 120 млн руб. (кроме участка на 5,24 га — там 60 млн руб.). Сейчас при строительстве игорных заведений нужно инвестировать от 400 млн руб., объектов рекреационного назначения — от 100 млн руб. Кроме того, теперь определены сроки начала строительства: не позднее чем через год со дня регистрации договора аренды в краевом УФРС. Профильный чиновник краевой администрации сказал «Ведомостям», что не знает о причине изменений.

Власти повысили арендную плату, чтобы инвесторы быстрее выполняли проекты: присматриваться и тянуть со строительством будет слишком дорого, полагает директор Региональной ассоциации деятелей игорного бизнеса Николай Оганезов. По его мнению, теперь в «Азов-сити» придут «единичные инвесторы, имеющие четкие намерения строить», а не компании-спекулянты. Директор департамента управленческого консалтинга АКГ «Ваш советник» Александр Полиди тоже считает, что удорожание поможет «отсеять ненадежных инвесторов, заинтересованных в дальнейшей перепродаже участков». О необходимости ужесточить контроль за соблюдением обязательств инвесторами ранее говорил

генеральный директор краснодарской дирекции «Азов-сити» Олег Петросьян. В краснодарской части восемь инвесторов арендуют более 70 га, но активное строительство ведет только казанская «Роял тайм» (запуск — казино 30 января 2010 г.).

Изменение условий также, вероятно, связано с выполнением администрацией края своих обязательств по строительству инженерной инфраструктуры в зоне (потрачено 900 млн руб.) и попыткой повысить доходность от продажи и управления имуществом, отмечает Полиди.

В Ростовской области все участки первой очереди «Азов-сити» на 24 га уже распределены, но строительство еще не начиналось, рассказал областной чиновник. По его словам, новых конкурсов пока не планируется.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРУПНЕЙШИЙ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПАРК СОЗДАДУТ К 2011 ГОДУ

Турфирмы Новосибирской области и власти региона работают над созданием самого масштабного в истории региона проекта туристско-рекреационного парка; его план будет подготовлен в марте следующего года, а ввод в эксплуатацию планируется на 2011 год,

"Совместно с администрацией Новосибирской области турорганизации вплотную приступают к созданию уникального туристско-рекреационного парка в Ордынском районе с максимально полным набором услуг для отдыхающих", - сказал собеседник агентства.

Парк расположится на земельном участке площадью 30 гектаров, прилегающем к Обскому водохранилищу, на базе имущественного комплекса бывшей базы отдыха "Металлург" Новосибирского металлургического завода имени Кузьмина. Здесь разместится целая сеть объектов разного туристского профиля, которые объединят единая концепция и однообразие инфраструктуры.

"На территории парка будет находиться уже существующий закрытый водоем, соединяющийся с Обским водохранилищем. Здесь планируется создать межмуниципальный яхт-клуб", - сообщил представитель пресс-службы.

Он сообщил, что особенность проекта в том, что его реализацию будет осуществлять не один инвестор.

"Одного инвестора найти практически невозможно, но можно найти нескольких инвесторов на разные объекты одного парка. Турорганизации Новосибирской области проявляют интерес к вложению инвестиций в проект", - сообщила РИА Новости исполнительный директор Новосибирской ассоциации турорганизаций Галина Машухова. Она не стала называть возможные вложения в строительство парка.

Концептуальный мастер-план развития туристско-рекреационного парка планируется подготовить к марту 2010 года. План включит технические требования к инфраструктурным объектам и их размещению. Все остальное спланируют сами инвесторы. Управлять парком будет специальная управляющая компания.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРЦ «РИО» ОТКРЫЛСЯ В БЕЛГОРОДЕ

Группа компаний «Ташир» открыла торгово-развлекательный центр «Рио» в Белгороде.

ТРЦ располагается на главной магистрали Белгорода – улице Богдана Хмельницкого, в непосредственной близости от аэропорта и автовокзала.

Общая площадь объекта составляет 45 тыс. кв. м, арендопригодная – 28 тыс. кв. м. На ней разместились один из крупнейших в городе продуктовых гипермаркетов «Наш гипермаркет» (43 тыс. наименований товаров на площади 10,5 тыс. кв. м), мультиплекс «Синема Стар», гипермаркет-DIY «Наш дом», детский магазин Kids Garden, магазин спортивных товаров «Спортландия», магазин парфюмерии и косметики Ma Belle, алкомаркет «Виноград».

Среди fashion-операторов ТРЦ: Mango, Incity, Sela, TJ Collection, «Модный Альянс», Euro Fashion, «SuperДисконт», RangeR, Wild West и др.

Развлекательная составляющая помимо кинотеатра включает детский игровой центр, фуд-корт на 5 концепций, рестораны и кафе, среди которых, в частности, Comedy Cafe – совместный проект ГК «Ташир» и Comedy Club Production, а также ресторан «Виноград» и кафе «Шарм».

Напомним, в ноябре ГК «Ташир» запустила вместе с Comedy Club Production сеть кафе Comedy Cafe. Первое заведение сети начало работать в ТРЦ «Рио» (ГК «Ташир») на Дмитровском шоссе. До конца года еще одно кафе откроется в Калуге. К 2014 году планируется, что сеть будет состоять из 50 заведений. Они будут располагаться в торговых центрах, принадлежащих ГК «Ташир» и на других, выбранных группой площадках. Объем инвестиций в проект оценивается в \$50 млн.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЕТРО ПОСТРОИТ ТК В МАГНИТОГОРСКЕ

Компания Metro Cash & Carry построит к 2012 году в городе Магнитогорск Челябинской области крупный торговый центр.

Стоимость инвестпроекта оценивается в 800 миллионов рублей, передают РИА новости. Компания подтвердила и конкретизировала свои планы относительно строительства в Магнитогорске. Новое соглашение о намерениях осуществления инвестпроекта, бюджет которого превышает 800 миллионов рублей, подписали в администрации города (исполняющий обязанности главы) Евгений Тефтелев и Александр Рожнов, управляющий проектами недвижимости Metro.

Торговый центр в Магнитогорске появится в 2012 году. В будущем году инвестор планирует выполнить проект и получить разрешение на строительство. В 2011 году рядом с шоссе Космонавтов должна начаться стройка, а еще год спустя планируется открытие торгового центра.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВЕСТЕР» ОТКРЫЛ ПЕРВЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ В ОРЕНБУРГЕ

Федеральная сеть «Вестер» открыла свой первый гипермаркет в Оренбурге. Магазин расположен в торгово-развлекательном комплексе «Армада».

Инвестиции компании в запуск гипермаркета превысили \$40 млн.

«Вестер Гипер» в Оренбурге занял 12 тыс. кв. м торговой площади, что сделало его крупнейшим продуктовым оператором в Оренбургской области. Ассортимент товаров в магазине составит 35 тысяч наименований.

По итогам 2009 года федеральная сеть «Вестер» объединит 51 торговый объект общей торговой площадью более 100 тыс. кв. м. Среди форматов, которые развивает федеральная сеть, - гипермаркеты «Вестер Гипер», супермаркеты «Вестер» и универсамы «Сосед».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)