

Offices / General

Банкротство от банкрота

Девелоперское подразделение Kopernik Group — ЗАО «МИАН девелопмент», строящее около 1 млн кв. м недвижимости, может оказаться банкротом. Заявление о его несостоятельности подало ранее аффилированное с ним ЗАО «МИАН».

MR Group запускает спутник

Девелоперская компания MR Group объявила о начале реализации проекта по строительству города-спутника Новое Ступино в 70 км в Ступинском районе Московской области.

ВТБ направил на согласование в ФСФР обязательную оферту на выкуп акций "Системы-Галс"

Банк ВТБ направил в Федеральную службу по финансовым рынкам (ФСФР) обязательное предложение на приобретение акций ОАО "Система-Галс", говорится в сообщении кредитной организации.

"ТНК-ВР" хочет продать или сдать свою штаб-квартиру на Арбате в Москве

ОАО "ТНК-ВР Менеджмент" начало кампанию по сбору оферт на заключение прямых агентских договоров по продаже или сдаче в аренду офисного комплекса "Альфа-Арбат-Центр", расположенного в Москве по адресу Арбат, дом 1, говорится в материалах компании.

Власти Москвы формально продлили до 2010 года строительство здания в "Москва-сити"

Власти Москвы продлили до конца 2010 года сроки строительства башни "Меркурий Сити" на участке номер 14 в Московском международном деловом центре "Москва-Сити", сообщил РИА Новости во вторник источник в московской мэрии.

Retail

«Эльдорадо» вылетает

Ритейлер хочет продавать технику в аэропортах.

Hotel

Ввод в строй гостиниц увеличился в III квартале 2009 года в РФ в 2,4 раза

Ввод в эксплуатацию гостиниц увеличился в РФ в третьем квартале 2009 года, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, в 2,4 раза - до 4,649 тысячи мест, свидетельствуют данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

Regions

Около 60 объектов коммерческой недвижимости открылось в Екатеринбурге в 2009 году

Около 60 объектов, относящихся к сфере потребительского рынка, открылось в Екатеринбурге в 2009 году, что позволило создать более 10 тысяч рабочих мест для горожан. При этом девелоперы считают, что ситуация еще далека от идеальной из-за ряда проблем.

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

БАНКРОТСТВО ОТ БАНКРОТА

Девелоперское подразделение Корперник Group — ЗАО «МИАН девелопмент», строящее около 1 млн кв. м недвижимости, может оказаться банкротом. Заявление о его несостоятельности подало ранее аффилированное с ним ЗАО «МИАН»

Заявление о банкротстве зарегистрировано московским арбитражем 3 декабря, говорится на сайте суда. В этом году ЗАО «МИАН» уже подало к «МИАН девелопменту» в московский арбитражный суд четыре иска в общей сложности на 13,2 млн руб. Представитель Корперник Group (ранее — ГК МИАН), девелоперским подразделением которой является «МИАН девелопмент», не комментировал иск. В отчете «МИАН девелопмента» за 2008 г. говорится, что он участвует в строительстве 1 млн кв. м недвижимости, среди которых ЖК «Коперник» (45 700 кв. м) на Большой Якиманке, бизнес-центры на пр-те Вернадского (50 000 кв. м) и в Духовном переулке (65 000 кв. м), офисно-жилой центр (106 000 кв. м) на ул. Палихе. Его общая кредиторская задолженность на I квартал 2009 г. составила 7,49 млрд руб. (примерно \$250 млн).

ЗАО «МИАН» до 2007 г. являлось головной структурой холдинга МИАН. В 2007 г. ИФНС № 45 предъявила компании налоговые претензии за 2004-2006 гг. более чем на 1 млрд руб. По мнению налоговиков, ЗАО «МИАН», используя вексельные схемы при продаже квартир, недоплачивало налоги. Налоговая служба арестовала счета компании, после чего ЗАО «МИАН» было выведено из состава группы МИАН, рассказывал председатель совета директоров группы Александр Сенаторов. Позже некое ЗАО «ИФК «Гианея» инициировало процесс банкротства ЗАО «МИАН» по иску на 1,4 млрд руб. В сентябре 2008 г. компания была признана банкротом и в ней на 12 месяцев было введено конкурсное производство. «Задача конкурсного управляющего — увеличить конкурсную массу, а этого можно добиться в том числе и за счет истребования существующих задолженностей», — объясняет подачу иска к «МИАН девелопменту» партнер компании Goltsblat BLP Максим Кульков. Связаться с конкурсным управляющим Анатолием Кропотиним вчера не удалось. Даже если в «МИАН девелопменте» начнется процедура банкротства, компания сможет заниматься ранее заявленными проектами, ведь временный управляющий может оздоровить компанию, в том числе и за счет продажи части ее активов,

говорит партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. Корнерик Group уже расплатилась несколькими объектами за долги. Весной в рамках реструктуризации кредита на \$185 млн она передала Альфа-банку два здания на Красной Пресне и БЦ «Северное сияние» (39 000 кв. м) на ул. Правды. Последний в октябре был продан структурам, близким к банку «Развитие столица» и компании «Большой город».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MR GROUP ЗАПУСКАЕТ СПУТНИК

Девелоперская компания MR Group объявила о начале реализации проекта по строительству города-спутника Новое Ступино в 70 км в Ступинском районе Московской области. Общая площадь застройки — 1195 га. Общий объем инвестиций в проект около 60 млрд руб. На территории Нового Ступино будут построены индустриальный парк, а также малоэтажное жилье — коттеджи и трехэтажные многоквартирные дома. Согласно презентации проекта затраты на инженерию оцениваются в 15 млрд руб., источник финансирования — государственные средства. "Этот проект очень важен для нас с социальной точки зрения, поскольку предполагает строительство жилья экономкласса, поэтому мы будем поддерживать его. Но область не планирует финансировать инженерную и социальную инфраструктуру проекта", — отметил зампред правительства области Владимир Жидкин. Другой собеседник в правительстве Московской области пояснил, что инвестор вместе с областной администрацией будут заявлять этот проект как кандидата на федеральное финансирование инфраструктуры.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ НАПРАВИЛ НА СОГЛАСОВАНИЕ В ФСФР ОБЯЗАТЕЛЬНУЮ ОФЕРТУ НА ВЫКУП АКЦИЙ "СИСТЕМЫ-ГАЛС"

Банк ВТБ направил в Федеральную службу по финансовым рынкам (ФСФР) обязательное предложение на приобретение акций ОАО "Система-Галс", говорится в сообщении кредитной организации.

В частности, ВТБ намерен приобрести 4 млн 555,852 тыс. акций. Таким образом, оферта выставлена на 40,615% акций девелопера.

Как пояснили агентству "Интерфакс" в пресс-службе ВТБ, данная оферта не распространяется на акции ОАО "Система-Галс", принадлежащие ЗАО "Галс-Финанс" - аффилированной компании по отношению к банку ВТБ. Как сообщалось ранее, ВТБ получил 51,24% акций "Системы-Галс", реализовав опционное соглашение с АФК "Система" в начале декабря.

В апреле 2009 года АФК "Система", владевшая контрольным пакетом акций "Системы-Галс", договорилась о продаже 51% акций девелопера ВТБ за 60 рублей на условиях реструктуризации долга. На первом этапе сделки ВТБ за 30 рублей приобрел 19,5% акций "Системы-Галс" и получил call-опцион на выкуп еще 31,5% акций за 30 рублей. На первом этапе этой сделки АФК "Система" деконсолидировала "Систему-Галс" из своей отчетности, для этого она продала 31,5% акций "дочке" девелопера - компании "Галс-Финанс". По исполнению опциона ВТБ стал владельцем 51,24% акций "Системы-Галс", доля АФК "Система" составила 20,2%, у "Галс-Финанс" она снизилась до 8,15% с 39,65%. Банк и корпорация подписали соглашение, которое определяет условия их сотрудничества по ряду инвестиционных проектов "Системы-Галс", а также прекращает все обязательства и гарантии группы "Система" в отношении долга девелопера перед ВТБ.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели 18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. Акции компании также торгуются на российских биржах - ММВБ, РТС и МФБ.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ТНК-ВР" ХОЧЕТ ПРОДАТЬ ИЛИ СДАТЬ СВОЮ ШТАБ-КВАРТИРУ НА АРБАТЕ В МОСКВЕ

ОАО "ТНК-ВР Менеджмент" начало кампанию по сбору оферт на заключение прямых агентских договоров по продаже или сдаче в аренду офисного комплекса "Альфа-Арбат-Центр", расположенного в Москве по адресу Арбат, дом 1, говорится

в материалах компании. Из приглашения ОАО "ТНК-ВР Менеджмент" риелторам делать оферты следует, что компания хочет до 1 апреля 2010 года найти покупателя или арендатора на свои площади на Арбате. При этом "ТНК-ВР" готова заключить агентский договор при условии, что риелтор сможет сдать в аренду не менее 30% помещений "Альфа-Арбат-Центра" по ставке более 750 долларов за квадратный метр в год без НДС или реализовать все здание не менее чем за 244 миллиона долларов. Риелторы, желающие принять участие в конкурсе, должны предоставить свои заявки до 16 декабря 2009 года.

"Заказчик оставляет за собой право акцептовать любое из поступивших предложений либо не акцептовать не одно из них. При акцепте предпочтение будет отдано организации, предложившей наименьшую цену, либо иные, более предпочтительные условия", - подчеркивает "ТНК-ВР Менеджмент".

"Альфа-Арбат-Центр", строительство которого было завершено в 2005 году, считается одним из крупнейших интеллектуальных зданий в Европе. Его высота составляет 8 этажей (плюс пять подземных уровней), а площадь достигает 43 тысяч квадратных метров.

Комплекс рассчитан на 1,8 тысячи рабочих мест. В нем работают более 30 инженерных систем и единая система управления зданием. В начале декабря газета "Коммерсант" сообщила, что "ТНК-ВР" рассматривает вопрос о переезде своих сотрудников из головного офиса на Арбате и еще 11 офисов в московском регионе под одну крышу. По данным издания, в настоящее время компания изучает два варианта - высотку компании "ДОН-Строй" NordStar Tower возле станции метро "Беговая" и бизнес-центр "Западные ворота" недалеко от пересечения Можайского шоссе и МКАД.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ ФОРМАЛЬНО ПРОДЛИЛИ ДО 2010 ГОДА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ В "МОСКВА-СИТИ"

Власти Москвы продлили до конца 2010 года сроки строительства башни "Меркурий Сити" на участке номер 14 в Московском международном деловом

центре "Москва-Сити", сообщил РИА Новости во вторник источник в московской мэрии.

Согласно последним распорядительным актам правительства Москвы, многофункциональное здание должно было быть построено в 2004-2007 годах. Тем не менее, в апреле 2009 года инвестор проекта "Лиелдел Инвестментс Лимитед" заявил о том, что ввод здания в эксплуатацию может произойти не ранее 2010 года.

Предполагается, что башня "Меркурий Сити" будет представлять собой многофункциональный комплекс в виде ступенчатого сужающегося кверху здания высотой более 320 метров. В башне будет 70 этажей над поверхностью земли и пять подземных этажей, на которых расположатся офисные помещения класса А, апартаменты de luxe, а также небольшая зона ритейла, бар, ресторан и фитнес-центр.

После завершения строительства общая площадь здания должна составить 158,528 тысячи квадратных метров. В настоящий момент, согласно распространенной инвестором информации, ведутся работы по устройству восьмого этажа (бетонирование).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ЭЛЬДОРАДО» ВЫЛЕТАЕТ

Ритейлер хочет продавать технику в аэропортах

Компания «Эльдорадо», отказавшаяся недавно от развития сети премиальных гипермаркетов «Это», все же не оставляет идеи продвижения дорогой техники. С лета 2009 года ритейлер создает специальные зоны HiTouch в своих магазинах, а теперь премиальный проект решено развивать через аэропорты. Первый шоу-рум открылся в Кольцово в Екатеринбурге, в планах — Москва, Петербург и Новосибирск. Ежедневно через аэропорты проходят тысячи людей, причем довольно обеспеченных, признают конкуренты, однако вряд ли перед отпуском или командировкой кто-то станет покупать телевизор.

Идея самостоятельного продвижения дорогой техники не дает «Эльдорадо» покоя уже несколько лет: сначала была запущена сеть «Электроплаза», потом премиальные магазины открывались под названием «Это», однако в кризис компания поняла, что нерентабельно развивать два бренда, и переименовала «Это» в «Эльдорадо». Для премиальной продукции в семи магазинах «Эльдорадо» в Москве и Самаре были созданы специальные зоны HiTouch.

Как рассказали РБК daily в «Эльдорадо», теперь решено создавать зоны HiTouch в аэропортах. Это будут небольшие магазины площадью 80—100 кв. м с полным ассортиментом техники: мелкая и крупная бытовая, цифровая, аудио и ТВ. Покупатель сможет ознакомиться с товарами и заказать их через специальный интернет-каталог или у консультанта, а потом забрать товар в ближайшем к нему магазине.

Первый такой магазин открылся в Кольцово в Екатеринбурге, инвестиции в него составили 3 млн руб. Зоны HiTouch могут появиться еще в пяти-шести аэропортах России в открытых зонах прилета-вылета, в частности ведутся переговоры с московским Домодедово, петербургским Пулковом и новосибирским Толмачево. «Мы не рассчитываем на большой объем продаж в аэропортовых бутиках, — говорит руководитель проекта HiTouch Николай Поляков. — Цель проекта — ознакомить потенциальных покупателей с инновационной техникой из

ассортимента ведущих брендов и привлечь премиальную аудиторию к бренду «Эльдорадо».

Заместитель гендиректора по экономике и финансам аэропорта Шереметьево Дмитрий Калинин считает, что пассажиры аэропорта действительно могут быть той аудиторией, на которую рассчитывает «Эльдорадо»: «Сюда приходят люди, которые в среднем заплатили за перелет примерно 700 долл. Соответственно, это интересный контингент для коммерческих операторов». По данным г-на Калинина, ежедневно через Шереметьево проходят 50 тыс. пассажиров и 15 тыс. сотрудников аэропорта и авиакомпаний. В то же время собеседник РБК daily отмечает, что «за рубежом многие вещи стоят дешевле, чем в Москве» и это может быть сдерживающим фактором для потенциальных покупателей «Эльдорадо».

Конкуренты «Эльдорадо» сомневаются, что пассажиры будут заказывать технику через магазины в аэропортах. «Опытный интернет-пользователь закажет себе технику из дома, а неопытный вряд ли сделает заказ через подобный магазин», — говорит вице-президент «Техносилы» Леонид Тюкавкин. По его словам, четыре года назад компания планировала открывать интернет-киоски в торговых центрах, но пришла к выводу, что проект будет нерентабельным, и сделала выбор в пользу общепринятых моделей торговли. Такого же мнения придерживаются в «М.Видео». «Наши магазины по всей стране представлены стандартным ассортиментом, и мы считаем, что это единственный эффективный способ общения с покупателями», — заявила пресс-секретарь компании Надежда Киселева.

По оценкам старшего аналитика MintCapital Андрея Верхоланцева, в первый год «Эльдорадо» потратит на проект порядка 1 млн долл. «Компания преследует маркетинговую цель, правда, оценить эффективность такой рекламы в аэропорте сложно», — добавил он. Аналитик ИФК «Метрополь» Мария Сулима считает, что в аэропортах рационально продавать лишь телефоны и ноутбуки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ВВОД В СТРОЙ ГОСТИНИЦ УВЕЛИЧИЛСЯ В III КВАРТАЛЕ 2009 ГОДА В РФ В 2,4 РАЗА

Ввод в эксплуатацию гостиниц увеличился в РФ в третьем квартале 2009 года, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, в 2,4 раза - до 4,649 тысячи мест, свидетельствуют данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

"По сравнению с январем-сентябрем 2008 года увеличился ввод в действие домов-интернатов для престарелых, инвалидов (взрослых и детей) в 3,4 раза, гостиниц - в 2,4 раза, учреждений культуры клубного типа - на 95,8%, санаториев - на 36,1%, дошкольных образовательных учреждений - на 6,3%", - указывается в материалах статслужбы. При этом в них уточняется, что всего в январе-сентябре 2009 года было введено в строй 7,687 тысячи нежилых зданий, их общий строительный объем составил 52,896 миллионов кубометров, общая площадь - 9,944 миллиона квадратных метров. Уменьшился ввод в эксплуатацию, по данным Росстата, учреждений среднего профессионального образования - на 85,3%, больничных учреждений - на 42,5%, общеобразовательных учреждений - на 6,6%, амбулаторно-поликлинических учреждений - на 1,6%. Также были введены строй мотели на 377 мест, кемпинги на 38 мест, туристские базы на 451 место, стадионы на 13 тысяч мест, 23 плавательных бассейна, 14 спортивных сооружений, 76 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 73,1 тысячи квадратных метров, горнолыжная трасса протяженностью 610 метров, сообщила статслужба. В сообщении добавляется, что в январе-сентябре 2009 года в РФ не осуществлялся ввод домов ребенка, женских консультаций. Ввод в действие газовых сетей увеличился, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, на 12,2%, канализационных сетей - на 26,8%. Снизился ввод водопроводных сетей - на 5,2%, тепловых сетей - на 15,9%, говорится в материалах Росстата.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ОКОЛО 60 ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТКРЫЛОСЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2009 ГОДУ

Около 60 объектов, относящихся к сфере потребительского рынка, открылось в Екатеринбурге в 2009 году, что позволило создать более 10 тысяч рабочих мест для горожан. При этом девелоперы считают, что ситуация еще далека от идеальной из-за ряда проблем.

"Несмотря ни на что, мы в 2009 году вводим 60 объектов, и сомнений никаких нет, что то, что мы планировали в начале 2009 года, будет выполнено в полном объеме. Я хотел бы обратить внимание, насколько реальный сектор экономики - потребительский рынок - адекватно реагирует на антикризисные мероприятия. Десять с лишним тысяч рабочих мест мы создали в городе Екатеринбург. Очень серьезная цифра, если учесть, что уровень безработицы сегодня 16,5 тысячи безработных в городе Екатеринбург", - рассказал на конференции по недвижимости вице-мэр Екатеринбурга Виктор Контеев.

Он отметил, что в Екатеринбурге в 2009 году активно открывались торговые и деловые центры, гостиницы, предприятия общественного питания, автосервисы. Всего на территории города работают почти 3 тысячи предприятий потребительского рынка.

По его данным, до конца 2009 года товарооборот в Екатеринбурге составит 402 миллиарда рублей, что почти на 40 миллиардов рублей больше, чем в прошлом году.

Как рассказал на конференции полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль, в сфере "потребительской" недвижимости есть еще много проблем, часть из которых выяви финансовый кризис.

"Во-первых, выяснилось, и это очень серьезная системная проблема, что система финансирования девелоперских проектов, к сожалению, неадекватна. Суть в том, что по определению длинные проекты, имеющие совершенно определенную

считаемую рентабельность, финансировались короткими и очень дорогими деньгами", - сказал он.

Бриль также отметил, что уровень аналитики при бизнес-планировании не соответствует потребностям рынка Свердловской области, поскольку отсутствует "качественная аналитика".

"Речь идет о том, как оценивается платежеспособность населения, какие объемы, каких видов недвижимости будут востребованы и смогут хорошо выйти на рынок и окупаться. Эта принципиальная серьезная проблема, которую пока мы не решили", - пояснил он.

Бриль перечислил также ряд проблем, которые девелоперам еще предстоит решить. К ним он отнес отсутствие у региональных компаний четкого представления о классификациях недвижимости, которые есть за рубежом (офисной, жилой, торговой, складской, отельной), и неопределенность ценовых ориентиров на рынке коммерческой недвижимости.

◆ [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](#)