

Offices / General

Суд 11 февраля рассмотрит жалобу КРТ на бездействие Москомархитектуры

Арбитражный суд Москвы во вторник отложил до 11 февраля рассмотрение заявления ЗАО "Негоциант", одной из структур Группы компаний "Корпорация развития территорий" (КРТ), о признании незаконным бездействия Москомархитектуры в ситуации вокруг строительства многофункционального комплекса Magic Hall на Якиманке.

Retail

Аркадий Новиков распрощался с Hediard

Ресторатор продал помещение гастрономического бутика на Садовом кольце.

Большая розница

Крупнейшие ритейлеры из рейтинга Deloitte росли, несмотря на кризис.

Hotel

"СТ Девелопмент" стала личным делом мэра Москвы

Компания Шалвы Чигиринского судится персонально с Юрием Лужковым и его замами.

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

СУД 11 ФЕВРАЛЯ РАССМОТРИТ ЖАЛОБУ КРТ НА БЕЗДЕЙСТВИЕ МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ

Арбитражный суд Москвы во вторник отложил до 11 февраля рассмотрение заявления ЗАО "Негоциант", одной из структур Группы компаний "Корпорация развития территорий" (КРТ), о признании незаконным бездействия Москомархитектуры в ситуации вокруг строительства многофункционального комплекса Magic Hall на Якиманке, сообщил в среду РИА Новости представитель "Негоцианта".

Заседание перенесено ввиду отсутствия ответчика. Правительство Москвы в июне 2009 года издало постановление о приостановке строительства Magic Hall в связи с необходимостью установить границы охранной зоны объектов культурного наследия, находящихся вблизи места застройки. Свои потери от замораживания строительства "Негоциант" оценивает в 1,4 миллиарда рублей.

Как сообщил РИА Новости представитель заявителя, Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы (Москомархитектуры) не выдает застройщику Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), находящегося в аренде у "Негоцианта". ГПЗУ является основным документом для последующих этапов получения разрешения на строительство. Именно отказ в выдаче ГПЗУ оспаривает истец в рамках данного судебного процесса. В качестве третьего лица суд привлек к участию в нем Москомнаследие.

Представитель "Негоцианта" сообщил РИА Новости, что правительство Москвы в августе 2008 года возложило на Москомархитектуры и Москомнаследие обязанность разработать до 1 июня 2009 года проект распорядительного документа об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Москвы. "Этого сделано не было", - сказал собеседник агентства. Он также отметил, что "в установленный срок ГПЗУ заявителю выдан не был, заявление "Негоцианта" было отставлено без ответа, то есть, по существу очевидна виновность бездействия органов власти города".

"Лишь после обращения ЗАО "Негоциант" с заявлением в суд Москомархитектуры отказал в выдаче ГПЗУ, сославшись на наличие постановления правительства

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

Москвы номер 635-ПП от 30 июня 2009 года", - сообщил представитель истца. Комментариями Москомархитектуры РИА Новости не располагает.

Ранее сообщалось, что Арбитражный суд Москвы 28 декабря 2009 года признал незаконным указанное постановление правительства Москвы о приостановке строительства Magic Hall. Суд установил, что правительство Москвы в 2004 году передало ЗАО "Негоциант" под застройку земельный участок по адресу: Большая Якиманка, владения 2, 4.

Но в июне 2009 года мэрия издала постановление о приостановке строительства в связи с необходимостью установить границы охранной зоны объектов культурного наследия, находящихся вблизи места застройки. Представитель правительства Москвы в суде сообщил, что в 2008 году вышло постановление правительства РФ номер 315, которым установление охранных зон объектов культурного наследия (ОЗОКН) отнесено в ведение федеральных органов власти. Пока границы ОЗОКН вблизи спорного участка Росохранкультурой не установлены, мэрия решила приостановить строительство.

Представитель "Негоцианта" отметил, что изначально охранные зоны памятников в Москве были установлены правительством Москвы в 1997 году. Все обременения, связанные с охранным статусом земель, отражаются в Едином государственном реестре прав собственности на недвижимое имущество и в документах кадастрового учета. Эти обременения также указываются в арендном договоре в случае передачи участка в аренду.

"Ни в одном из этих документов не указано, что наш участок, выделенный мэрией в аренду ЗАО "Негоциант" в 2004 году, входит в охрannую зону, охрannой зоны не существует", - заявил представитель истца.

Представитель Москонтроля, участвовавший в деле в качестве третьего лица, сообщил, что спорный участок входит в объединенную охрannую зону около десяти памятников, в том числе Церкви Николы в Голутвине XVII века.

ЗАО "Негоциант" пытается также взыскать через суд с правительства Москвы убытки от приостановки строительства в размере 1,4 миллиарда рублей, очередное заседание по этому иску пройдет в январе.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

Ранее газета "Ведомости" сообщала, что на участке площадью 0,34 гектара, расположенном на пересечении Якиманской набережной и Большой Якиманки, КРТ планировала построить жилой комплекс, но в середине 2009 года из-за низкого спроса на элитное жилье девелопер решил возвести к 2010 году на этом участке центр иллюзионистов Magic Hall стоимостью 54 миллиона долларов. Его площадь должна составить 23 тысячи квадратных метров.

Группа компаний "Корпорация развития территорий" основана в 1991 году. Компания участвовала в реализации 40 проектов по строительству элитной и офисной недвижимости в Москве общей площадью более 2 миллионов квадратных метров. Среди наиболее известных объектов группы - офисы Главного управления Центрального банка России по Московской области, "Транснефти", ЛУКОЙЛа, "Дом немецкой экономики", отель Park Inn Sadu и жилой комплекс "Времена года".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

АРКАДИЙ НОВИКОВ РАСПРОЩАЛСЯ С HEDIARD

Ресторатор продал помещение гастрономического бутика на Садовом кольце

Как стало известно РБК daily, Аркадий Новиков наконец нашел покупателя на помещение на Садовой-Кудринской улице, в котором располагается бутик Hediard. Ресторатор, развивавший этот бренд по франшизе в России с 2004 по 2008 год, пока бизнес не выкупил сенатор от Тувы Сергей Пугачев, пытался продать площадку последние два года. За помещение площадью 1 тыс. кв. м покупатель готов заплатить 16 млн долл., говорят участники рынка недвижимости. Речь идет лишь о продаже арендного бизнеса, утверждают они, Hediard останется у г-на Пугачева и продолжит работать на Садовом кольце.

Известный столичный ресторатор Аркадий Новиков и совладелец ресторана «Галерея» Гидеон Вайнбаум получили франшизу на развитие сети гастрономических бутиков Hediard в России в 2004 году. Первый и единственный магазин был открыт в 2005 году на Садовой-Кудринской улице, д. 7. Инвестиции в его открытие составили 4 млн долл. По данным участников рынка, помещение общей площадью 1 тыс. кв. м, в котором располагается бутик, г-да Новиков и Вайнбаум приобрели в собственность.

Весной 2008 года ООО «Эдиар», созданное для развития сети Hediard в России, у рестораторов приобрел владелец Объединенной промышленной корпорации (ОПК) и сенатор от Тувы Сергей Пугачев. До этого, осенью 2007 года, он стал владельцем всей сети Hediard, насчитывающей более 300 магазинов в Европе, выкупив бизнес у монакского предпринимателя Мишеля Пастора. С тех пор Аркадий Новиков и пытается продать помещение бутика, говорят участники рынка недвижимости.

Как рассказали РБК daily в отделе торговой недвижимости Cushman & Wakefield, помещение Hediard на Садовой-Кудринской несколько раз выставлялось на продажу. По данным брокеров, которые работают с российским Hediard, его владельцы пытались продать объект в течение двух лет и рассматривали схему продажи как самих площадей, так и с арендатором (бутиком Hediard).

«Нам известно, что сегодня ведутся переговоры о продаже около 1 тыс. кв. м торговых площадей Hediard, расположенных на первом этаже здания по адресу: Садовая-Кудринская, д. 7», — рассказал директор департамента коммерческой недвижимости компании Penny Lane Realty Алексей Могила. По его словам, покупателями выступают два соинвестора — частных лица. По предварительной информации, ожидаемая сумма сделки составляет 16 млн долл. По данным РБК daily, в ближайшее время сделка должна быть закрыта. Еще до Нового года шло согласование сделки у юристов контрагентов, отмечает близкий к ним источник. Речь идет лишь о покупке арендного бизнеса, то есть продается помещение с сохранением в нем работающего арендатора, говорят эксперты.

Желание рестораторов избавиться от помещения они объясняют его низкой эффективностью. По мнению собеседников РБК daily, для знакового бренда Hediard было выбрано неудачное расположение.

Генеральный директор московского Hediard Любовь Бородина заявила РБК daily, что ей ничего не известно о ситуации с помещением бутика. Аркадий Новиков на этой неделе был недоступен для комментариев. Не смогли прокомментировать ситуацию и в ОПК, представитель которой сообщил РБК daily, что Hediard является личным бизнесом г-на Пугачева.

Представитель консалтинговой компании, которая работает с помещением Hediard на Садовом кольце, сообщил РБК daily, что «объект до сих пор не снят с продажи». По его словам, накануне Нового года брокеры встречались с продавцом площадей, который ничего не сказал о возможной сделке. Консультанты отмечают, что владелец помещения может осуществить прямую сделку, стартовая цена составляла 18 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БОЛЬШАЯ РОЗНИЦА

Крупнейшие ритейлеры из рейтинга Deloitte росли, несмотря на кризис

Совокупная выручка 250 крупнейших мировых розничных компаний по итогам 2008 финансового года составила \$3,8 трлн, что на 5,5% выше показателя 2007-го,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

подсчитали составители рейтинга — аналитики Deloitte Touche Tohmatsu. А вот их совокупная рентабельность по чистой прибыли снизилась с 3,7 до 2,4%. В рейтинге по-прежнему остаются четыре российские компании — X5 Retail Group, "Магнит", "Евросеть" и "Эльдорадо".

Совокупная выручка 250 крупнейших мировых розничных компаний по итогам 2008 финансового года (включает данные компаний, закончивших финансовый год в июне 2009-го) составила \$3,8 трлн, говорится в 13-м ежегодном отчете Deloitte Touche Tohmatsu "Мировой сектор розничной торговли". Несмотря на один из "наиболее резких экономических спадов за последние десятилетия", ритейлерам удалось "наторговать" на 5,5% больше, чем в 2007 году, подсчитали аналитики Deloitte.

При этом две трети из 184 розничных компаний, раскрывших информацию о своих финансовых результатах (показатели остальных компаний оценивали аналитики), отметили снижение нормы чистой прибыли, а деятельность 30 ритейлеров и вовсе оказалась убыточной. Совокупная рентабельность компаний по чистой прибыли снизилась с 3,7% в 2007-м до 2,4% в 2008-м финансовом году. Только в Европе этот показатель снизился с 4,1 до 2,7%, в Северной Америке — с 3,6 до 2,4%, а вот в Африке и на Ближнем Востоке розничные компании зафиксировали повышение прибыльности.

Состав Топ-10 мировых торговых компаний, на которые суммарно приходится около 30% от общего объема продаж, или \$1,151 трлн, остался без изменений: крупнейшим ритейлером по-прежнему является американская Wal-Mart Stores Inc (розничная выручка — \$401,244 млрд).

Наибольшую долю в рейтинге — 53,6% — занимают ритейлеры, реализующие товары сегмента FMCG (от англ. fast moving consumer goods — товары повседневного спроса, которые стоят относительно дешево и быстро продаются), еще 22,4% приходится на компании, продающие товары длительного использования (например, мебель, электроника и бытовая техника) и досуга, а 15,2% — на fashion-индустрию. При этом максимальное снижение нормы прибыли — с 6,8 до 3,1% — показали компании сегмента торговли товаров длительного использования, а минимальное — с 3 до 2,2% — сегмента FMCG. "Для мировой индустрии розничной торговли 2008 год был довольно беспокойным: наблюдалось снижение роста продаж и рентабельности. Тем не менее с восстановлением

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

экономической активности в мире розничные компании должны иметь возможность вернуться на путь повышения рентабельности", — прокомментировал директор направления по обслуживанию розничных компаний исследовательского подразделения Deloitte в США Айра Калиш.

С 2006 года в рейтинг входят и четыре крупнейших российских ритейлера: X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель"), "Евросеть", "Магнит" и "Эльдорадо". Самым "удачным" 2008-й оказался для X5 — ее выручка за год выросла на 57,13%. Больше всех потеряла группа "Эльдорадо", выручка которой снизилась на 13,04% (см. таблицу). "У России был очень плохой 2009 год, следующий будет лучше, а долгосрочные перспективы зависят от цен на нефть", — отмечается в отчете Deloitte. "При ограниченном государственном вмешательстве модернизация розничной торговли, скорее всего, продолжится, и будет приветствоваться приход иностранных инвесторов", — считают аналитики.

Крупнейшие в мире ритейлеры по итогам 2008-го финансового года*

Место в рейтинге	Название компании (страна)	Выручка		Изменение, %
		в 2008-м финансовом году, \$ млрд	в 2007-м финансовом году, \$ млрд (место в рейтинге)	
1	Wal-Mart Stores Inc (США)	401,244	374,526 (1)	+7,13
2	Carrefour S.A (Франция)	127,958	112,604 (2)	+13,64
3	Metro AG (Германия)	99,004	87,586 (4)	+13,04
4	Tesco Plc (Великобритания)	96,210	94,740 (3)	+1,55
5	Schwarz Unternehmens	79,924	69,346 (7)	+15,25

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

	Treuhand KG (Германия)**			
6	The Kroger Co (США)	76,000	70,235 (6)	+8,21
7	The Home Depot Inc (США)	71,288	77,349 (5)	-7,84
8	Costco Wholesale Corporation (США)	70,977	63,088 (9)	+12,50
9	Aldi GmbH & Co (Германия)**	66,063	58,487 (10)	+12,95
10	Target Corp (США)	62,884	63,367 (8)	-0,76
Российские компании				
107	X5 Retail Group N.V.	8,320	5,295 (152)	+57,13
148	ГК "Евросеть"	5,726	5,615 (141)	+1,98
153	ОАО "Магнит"	5,326	3,648 (207)	+46,00
159	ГК "Эльдорадо"***	5,223	6,006 (134)	-13,04

*В отдельных случаях закончился в июне 2009 года.

**Оценка экспертов.

Источник: Deloitte Touche Tohmatsu.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

"СТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" СТАЛА ЛИЧНЫМ ДЕЛОМ МЭРА МОСКВЫ

Компания Шалвы Чигиринского судится персонально с Юрием Лужковым и его замами

"СТ Девелопмент" Шалвы Чигиринского утверждает, что московские власти игнорируют запросы о возмещении компании затрат в размере 3,159 млрд руб., понесенных в связи со скандальной реконструкцией гостиницы "Россия". Поэтому "СТ Девелопмент" подала персональные иски к Юрию Лужкову и двум его заместителям. До сих пор девелоперы лично с мэром не судились.

В конце декабря арбитражный суд Москвы зарегистрировал два иска ООО "СТ Девелопмент" к правительству Москвы и персонально к мэру Юрию Лужкову и его заместителям — главе столичного стройкомплекса Владимиру Ресину и руководителю департамента имущества Москвы (ДИГМ) Владимиру Силкину. В исках девелопер оспаривает бездействие московских чиновников.

Как пояснил источник в "СТ Девелопмент", чиновники с октября игнорируют официальные запросы о предоставлении документов, касающихся понесенных компанией затрат на реконструкцию гостиницы "Россия". "Мы обратились к Юрию Лужкову как к главе правительства Москвы, к господину Ресину, поскольку он давал поручение о проверке наших затрат, и к господину Силкину как руководителю департамента, курирующего гостиницу "Россия", чтобы они разобрались с ситуацией", — добавил собеседник "Ъ". В стройкомплексе столицы отказались обсуждать иски до начала судебных заседаний. Пресс-секретарь господина Лужкова Сергей Цой был недоступен для комментариев. Требуемые у мэрии документы необходимы для подтверждения позиции компании в другом деле — о взыскании с правительства Москвы 3,159 млрд руб. Такие затраты, как утверждает представитель "СТ Девелопмент" в суде, она понесла с 2004 по 2008 год на согласование всей разрешительной документации, демонтаж здания гостиницы и эстакады. В конце 2004 года девелопер выиграл конкурс на право реконструкции "России", но впоследствии он был оспорен другим участником торгов — ЗАО "Монаб" (структура "Еврофинанс" Моснарбанка), и инвестконтракт

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 января, № 3

был признан недействительным. Сейчас земельный участок, на котором располагалась гостиница, и недемонтированный ГЦКЗ "Россия" находятся на балансе одноименного ОАО (100-процентная "дочка" правительства Москвы).

Осенью 2009 года замруководителя ДИГМ Игорь Игнатов заявлял, что ОАО "Россия" уже выплатило около 500 млн руб. "СТ Девелопмент". Источник "Ъ" со стороны девелопера подтвердил получение денег, добавив, что это были затраты на расселение арендаторов и выплату им компенсации за досрочное расторжение договоров и проведенный ремонт помещений. Но основные издержки до сих пор не возмещены. Летом 2009 года при рассмотрении дела о компенсации суду были представлены подтверждающие затраты "СТ Девелопмент" документы, в том числе акт проверки от 25 декабря 2008 года, проведенной департаментом дорожно-мостового и инженерного строительства Москвы. Господин Силкин в беседе с "Ъ" подверг сомнению полномочность специалистов, проводивших проверку затрат девелопера. "Эту сумму может подтвердить только суд",— настаивает он. Следующее заседание по этому делу назначено на 18 января. "В начале 2009 года власти готовы были полностью возместить компании все затраты на реконструкцию гостиницы,— говорит источник в окружении Шалвы Чигиринского.— но летом мэрия прекратила всякий диалог по возмещению затрат бизнесмену". По его словам, это случилось после того, как юристы господина Чигиринского в Высоком суде Великобритании обвинили супругу мэра Москвы и главу компании "Интеко" Елену Батурину в намерении отобрать 23,35% акции Sibir Energy (см. "Ъ" от 14 июля).

Господин Чигиринский стал первым, кто подал иск лично к мэру, отмечает председатель совета директоров S. Holding Алексей Шепель. По его словам, девелоперы часто судятся с правительством Москвы по поводу инвестконтрактов, но суды, как правило, принимают сторону мэрии. Ранее оспорить в суде бездействие властей удалось только компании Amirale, которая лишилась права аренды земли под бывшей гостиницей "Спорт" на юго-западе Москвы из-за бездействий Москомархитектуры ("Ъ" писал об этом иске 22 августа 2007 года). "Высший арбитражный суд оставил в силе решение нижестоящих инстанций, обязавших московские власти перезаключить с нами договор аренды,— говорит владелец Amirale Мирослав Мельник.— Но это решение до сих пор не исполнено".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL