

Offices / General

«Газпром нефть» достигла компромисса с собственником своего офиса

Нефтяная компания решила проблему арендной платы с собственником здания, в котором располагается офис «Газпром нефти».

ИКЕА - №1

Первую строчку рейтинга крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в период экономического кризиса, составленного российским Forbes, заняла «ИКЕА Мос».

Retail

"Самохвал" пошел под самосуд

Над его реструктурированным бизнесом нависло новое банкротство.

"Мосмарт" не намерена инициировать процедуру банкротства

Розничная сеть "Мосмарт" не испытывает каких-либо затруднений в работе, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе компании.

Regions

Кофейня вместо бутика

На месте бутика D&G на углу набережной канала Грибоедова и Невского проспекта в марте откроется кофейня Coffeeshop Company.

Ждут «Лукойл»

Участок под крупный проект коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге достался компании Dymink Holdings, представляющей, по мнению чиновников, интересы «Лукойла».

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

«ГАЗПРОМ НЕФТЬ» ДОСТИГЛА КОМПРОМИССА С СОБСТВЕННИКОМ СВОЕГО ОФИСА

Нефтяная компания решила проблему арендной платы с собственником здания, в котором располагается офис «Газпром нефти».

В компании отметили, что вопрос был решен во внесудебном порядке. Собственник здания по адресу улица Профсоюзная дом 125а, ООО «ИнвестКиноПроект ЮЗАО», и «Газпром нефть» заключили в сентябре 2007 года договор об аренде 21 158 кв. м.

Изначально размер арендной платы состоял из базовой и переменной частей. Базовая часть рассчитывалась из ставки \$156,38 (включая НДС) за 1 кв. м площади подвала, используемого для стоянки автомашин, а также по ставке \$650 (включая НДС) за 1 кв. м остальных площадей в год. Переменная часть платы определялась в рублях, исходя из фактических расходов арендодателя по обеспечению арендуемых помещений электроэнергией.

«ИнвестКиноПроект ЮЗАО» в сентябре 2008 года предложило изменить договор аренды, установив с 1 сентября 2008 года новый размер ежемесячной базовой части платы в сумме \$179,84 (включая НДС) за 1 кв. м подвала и \$747,5 (включая НДС) за 1 кв. м остальных площадей. «Газпром нефть» не согласилась с предложением, «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» обратилось в суд.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА - №1

Первую строчку рейтинга крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в период экономического кризиса, составленного российским Forbes, заняла «ИКЕА Мос».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 февраля, № 15

Компания построила в девяти городах России 12 торговых комплексов общей площадью почти 2 млн. кв. м и один бизнес-центр в Москве. Даже в кризис торговые площади IKEA в большинстве городов почти полностью заполнены арендаторами. Выручка - \$890 млн, офисные площади - 120 тыс. кв. м., торговые - 1480 тыс. кв. м. Компания присутствует в таких городах, как: Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону.

Напомним, что недавно Вятскополянский районный суд принял решение, исполнение которого, даже при мягком раскладе, может принести компании убытки в 40 млн. рублей.

28 января судебные приставы, выполняя решение районного суда, опечатали здание ОАО «Домостроитель» - предприятия, расположенного в поселке Красная Поляна. Причиной возбуждения административного дела стали итоги проверки здания инспекторами Госпожнадзора. В результате инспекции было вынесены предписания о 90 нарушениях правил пожарной безопасности.

Соответственно, деятельность предприятия была приостановлена. Основная деятельность «Домостроителя» - изготовление элитной мебели из сосны, березы, которая поставляется в супермаркеты IKEA, да и стопроцентный пакет акций принадлежит шведской компании.

По словам генерального директора предприятия Святослава Сарсона, последствия могут вылиться в международный скандал: «В официальном письме члена совета директоров ОАО «Домостроитель» Петера Бьорнссона, адресованного губернатору Никите Белых, прослеживается готовность руководства пойти на самые радикальные действия».

Сейчас инспекторы Госпожнадзора решили пойти на компромисс и обязали предприятие устранить все нарушения до 1 августа текущего года. Но еще неизвестно, устроит ли такое решение Петера Бьорнссона. За десять дней приостановки производства «Домостроитель» потеряет примерно 40 миллионов рублей.

На втором месте в рейтинге - группа «Киевская площадь», контролируемая Зарахом Илиевым и Годом Нисановым. Владеет несколькими столичными торговыми центрами, в том числе громадным «Европейским», а также гостиницами

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 февраля, № 15

«Украина» и «Radisson SAS Славянская». Выручка - \$490 млн, торговые площади - 450 тыс. кв. м.

Замыкает тройку лидеров группа «Крокус», которой принадлежит выставочный комплекс «Крокус Экспо», торговый комплекс «Крокус Сити Молл», три магазина товаров для дома, конгресс-центр с концертным залом и отель. Выручка - \$410 млн, офисные площади - 398 тыс. кв. м., торговые площади - 73 тыс. кв. м.

Совокупный доход тридцати крупнейших российских владельцев коммерческой недвижимости упал на 18% из-за снижения ставок и сокращения числа арендаторов, а входной порог для попадания в top-30 снизился на 40%, до \$30 млн. В ТОП-10 также вошли: компания Епка, «Адамант», «Группа БИН», «Ташир», «Промсвязьнедвижимость», «Капитал Груп», «Манежная площадь».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

"САМОХВАЛ" ПОШЕЛ ПОД САМОСУД

Над его реструктурированным бизнесом нависло новое банкротство

Розничная сеть "Самохвал", весной прошлого года реструктурировавшая бизнес, вновь может быть признана несостоятельной. Арбитражный суд Москвы рассматривает заявление о банкротстве ООО "Самторг" — компании, к которой перешел розничный бизнес "Самохвала" вместе с обязательствами погасить долги его поставщикам. Заявление подал один из поставщиков, так и не получивший денег: "Самторг" попытался оспорить долговое наследство от "Самохвала".

Как стало известно "Ъ", арбитражный суд Москвы 28 января провел первое заседание по делу о банкротстве ООО "Самторг", владеющего розничной сетью и торговой маркой "Самохвал". Заявление в суд подал 19 ноября 2009 года один из поставщиков сети, ООО "Прогресс" (производитель ликероводочной продукции, марка "Держава"), в связи с задолженностью около 7 млн руб. Наблюдение в "Самторге" суд пока не ввел, отложив заседание на начало апреля для проверки решения третейского суда, которым ООО "Прогресс" пытается подтвердить свое требование.

Розничный бизнес сети "Самохвал" перешел к ООО "Самторг" в марте 2009 года в результате реорганизации, потребовавшейся из-за кризиса. Осенью 2008 года поставщики отказались работать с сетью из-за проблем с платежами. В начале февраля 2009 года два поставщика ритейлера потребовали признать ООО "Самохвал" банкротом, но компания погасила перед ними долги и сама инициировала дело о банкротстве. 8 июля арбитражный суд Москвы ввел наблюдение в ООО "Самохвал", переименованном к тому моменту в ООО "Меркурий" и выведенном из состава группы. Долги "Меркурия" оценивались в 5 млрд руб., балансовая стоимость имущества — в 1,57 млрд руб.

В результате реструктуризации был создан "Самторг", контролирующими участниками которого стали банки-кредиторы группы — "Возрождение" и "Северный морской путь". Миноритарная доля в новом ООО досталась президенту и основателю "Самохвала" Дмитрию Кувшинову. "Самторгу" перешли права аренды

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 февраля, № 15

на помещения супермаркетов (площадь — около 50 тыс. кв. м), права собственности на оборудование и торговая марка "Самохвал". Для сохранения основных поставщиков, среди которых Cadbury, Coca-Cola, Danone, SUN Inbev, "Русский холод", и возобновления поставок в магазины "Самторг" обязался погасить долги "Самохвала".

Дмитрий Кувшинов рассказал "Ъ", что договоры уступки прав требования, по которым "Самторг" выкупал у поставщиков долги "Самохвала" на 89 млн руб., подписали 49 компаний, в том числе "Прогресс". Договоры предусматривали погашение долгов после начала поставок в "Самторг". Но "Прогресс" и ряд других поставщиков, по словам господина Кувшинова, не предоставили "Самторгу" в нужное время первичные документы (в частности, оригиналы накладных по "Самохвалу"), нарушив договор. В результате долги "Самохвала" погашены не были, а поставщики в ответ отказались отгружать уже оплаченный товар в сеть.

Сейчас "Самторг" оспаривает в арбитражном суде Москвы около 50 договоров, по которым должен был расплатиться с кредиторами "Самохвала". Подача исков началась 19 ноября 2009 года. Как рассказал "Ъ" представитель одного из поставщиков, "Самторг" ссылается на то, что Дмитрий Кувшинов, являющийся его гендиректором, подписывал договоры без согласия всех участников ООО, нарушая устав компании. Часть исков об оспаривании договоров "Самторг" подал в ответ на иски поставщиков, требующих с него плату за новые партии товара. Таких исков к "Самторгу", по данным господина Кувшинова, подано примерно на 30 млн руб., а поставщики должны "Самторгу" 60 млн руб.— в частности, долг "Прогресса" по поставкам оплаченного товара "Самторг" оценивает в 2,9 млн руб.

Оспаривание договоров с поставщиками "Самохвала" юристы считают обычной практикой. "Компании, не желающие платить по долгам, чаще всего оспаривают договоры именно со ссылкой на нарушение своих же внутрикорпоративных процедур",— объяснила руководитель судебно-арбитражной практики юридической фирмы "Яковлев и партнеры" Кира Корума. По ее словам, заявление о банкротстве может подать любой из кредиторов, долг перед которым составляет 100 тыс. руб., но кредиторы будут оценивать вероятность взыскания задолженности. "Это зависит от наличия у компании ликвидных активов. На практике права аренды, товарные знаки и торговое оборудование могут существенно обесцениваться. Кроме того, эти права могут оказаться оформлены на совсем другие компании",— говорит эксперт.

В октябре 2009 года "Самторг" купил франшизу у сети "Копейка" и перевел под этот бренд 28 своих магазинов. Работать с поставщиками "Самторг" перестал: "Копейка" сама закупает товар, выручку оставляет себе, а "Самторг" получает процент за предоставление помещений, персонала. Исполнительный директор ТД "Копейка" Максим Гольдберг вчера сообщил, что "следит за ситуацией в "Самторге" и не считает ее критической". "Как подали заявление о банкротстве, так и отзовут",— уверяет господин Гольдберг.

Представитель ООО "Прогресс" в суде Виктор Пашин опасается, что "Самторг" может сам инициировать процесс банкротства с целью уклониться от погашения задолженности перед поставщиками. "Подобную схему уже реализовало ООО "Самохвал",— подчеркивает господин Пашин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МОСМАРТ" НЕ НАМЕРЕНА ИНИЦИИРОВАТЬ ПРОЦЕДУРУ БАНКРОТСТВА

Розничная сеть "Мосмарт" не испытывает каких-либо затруднений в работе, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе компании. "Компания "Мосмарт" не подавала и не собирается подавать иск о банкротстве", - цитируются в пресс-релизе слова главного исполнительного директора Матвея Брилинга. "Договорный процесс идет своим чередом, сеть заключает новые договоры на поставки, - отметил он. - Те контрагенты, которые возобновили работу в конце 2009 года, продолжают поставки и получают своевременную оплату". Компания заинтересована в том, чтобы сохранить с ними партнерские отношения и восстанавливать бизнес с их помощью. "Мы полностью контролируем ситуацию, все наши магазины работают в нормальном режиме", - подчеркнул М.Брилинг.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КОФЕЙНЯ ВМЕСТО БУТИКА

На месте бутика D&G на углу набережной канала Грибоедова и Невского проспекта в марте откроется кофейня Coffeeshop Company. Это будет восьмая точка в Петербурге, весной в центре появится еще пять, говорит Анастасия Гусева, руководитель отдела маркетинга «Кофе сэт», франчайзи Coffeeshop. Условия аренды она не комментирует. Помещение площадью 165 кв. м сдано на три года, сказала Анастасия Балмочных, директор департамента коммерческой недвижимости London Consulting & Management Company (брокер сделки). По ее словам, собственник повысил ставку на 20% и сменил арендодателя. [По оценке Colliers Int., такие помещения сдаются за 5000 руб. за 1 кв. м в месяц.](#)

Бутик D&G работал с лета 2007 г., исключительное право на его открытие принадлежало ООО «Бонстрит». По словам директора «Бонстрит фэшн ритейл Санкт-Петербург» Дениса Рыженко, закрытие не связано с подорожанием аренды. В Петербурге у компании осталось два магазина TRU Trussardi, по одному — Patrizia Pere и Furla. Продажи одежды премиум-сегмента снизились в Петербурге примерно на 40-50%, говорит владелец магазинов «Макиавелли» и boutique.ru Денис Белов. Расходы на продукцию класса люкс снизились, говорит Балмочных. Развитие сетей общепита демократичного сегмента она называет рыночным трендом.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЖДУТ «ЛУКОЙЛ»

Участок под крупный проект коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге достался компании Dymink Holdings, представляющей, по мнению чиновников, интересы «Лукойла»

Фонд имущества Петербурга вчера продал на торгах право шестилетней аренды участка площадью 0,8 га на Аптекарской набережной кипрскому офшору Dymink Holdings Limited, говорится в сообщении фонда. Компания готова ежегодно платить за участок 11,5 млн руб. (стартовая цена составляла 11 млн руб.).

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 февраля, № 15

Главой российского филиала Dymink Holdings, по данным СПАРК, является Александр Бешапошников, член совета директоров ТД «Копейка», принадлежащего основному владельцу ФК «Уралсиб» Николаю Цветкову. Кроме того, в отчете о выпуске ценных бумаг банка «Уралсиб» за 2009 г. указано, что член наблюдательного совета компании Наталия Зверева с 2007 г. занимает должность советника главы филиала Dymink Holdings Limited. Представитель «Уралсиба» отказался комментировать связь ФК с офшором. Однако источник в Комитете управления городским имуществом Петербурга утверждает, что Dymink Holdings на торгах представляла интересы «Лукойла». Президенту этой компании Вагиту Алекперову принадлежит 7% ФК «Уралсиб». В июне 2009 г. Алекперов при подписании протокола к соглашению о сотрудничестве между компанией и Петербургом рассказал, что «Лукойл» продолжит перевод своих подразделений в Петербург, а губернатор Петербурга Валентина Матвиенко пообещала предоставить компании участок. Сейчас в Петербурге работают четыре «дочки» нефтяной компании — «Лукойл-северо-западнефтепродукт», «Лукойл-Нева», «Лукойл-аэро», «Лукойл-интеркард». Представитель «Лукойл-северо-западнефтепродукта» вчера от комментариев отказался. Источник в «Лукойле» сообщил только, что структуры компании участия в конкурсе не принимали.

На участке можно построить семиэтажный бизнес-центр площадью 15 000 кв. м, считает Сергей Федоров, исполнительный директор Praktis СВ. Сейчас строительство обойдется в 45 000 руб. за 1 кв. м, оценивает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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