

Offices / General

«Потому что нет денег»

Завтра в Каннах открывается крупнейшая в мире выставка недвижимости MIPIM. Российских девелоперов, не устающих твердить о росте рынка, в этом году на MIPIM будет столько же, как и в кризисном прошлом.

Банкротство за 4,6 млн руб.

Институт строительных металлоконструкций подал в московский арбитраж иск о банкротстве ЗАО «Миракс-сити».

Мэрия Москвы съезжает из "Новинского пассажа"

и продает свою долю в торгово-деловом центре.

MR Group начнет в 2010 году строительство более 2,5 млн кв м недвижимости

Компания MR Group начнет в 2010 году строительство коммерческой и жилой недвижимости общей площадью свыше 2,5 миллиона квадратных метров.

Retail

Поставщики Metro Cash&Carry разжалобили антимонополистов

Деятельность ритейлера с 2008 года проверяет ФАС.

Walmart самый дорогой

В пятницу Interbrand опубликовал ежегодный рейтинг 50 самых дорогих розничных брендов США.

«Техносила» пошла по «Миру»

Кризис заставил ритейлера оптимизировать торговые площади.

Терпеливый Греф

Сбербанк повременит с продажей крупных залогов, пока те не подорожают.

Regions

Памятник с молотка

Смольный готов выставить на торги Малый Гостиный двор, арендованный «Петербургомским агентством недвижимости» до 2046 г. Стартовая цена — 290 млн руб.

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

«ПОТОМУ ЧТО НЕТ ДЕНЕГ»

Завтра в Каннах открывается крупнейшая в мире выставка недвижимости MIPIM. Российских девелоперов, не устающих твердить о росте рынка, в этом году на MIPIM будет столько же, как и в кризисном прошлом

Потому что нет денег«- так объяснил «Ведомостям» президент Mirax Group Сергей Полонский, почему представители его компании не едут в этом году на MIPIM. Еще в 2008 г. стенд Mirax был самым крупным на всей выставке, а своих гостей компания угощала устрицами с белым вином. Впрочем, тогда на нехватку денег никто не жаловался: российских компаний — участников MIPIM-2008 было 488. В этом году на выставку едут представители 237 компаний из России, из них девелоперских — 78.

Всего для участия в выставке, по данным на 12 марта, зарегистрировалось около 6000 компаний-участников, сообщила представитель департамента общественных связей MIPIM Милан Као. В прошлом году их было чуть меньше — примерно 5500. Тогда Россия была на шестом месте по числу участников, а в этом перебралась на пятое. Но российских компаний представлено почти столько же: 237 против прошлогодних 232.

Ехать на MIPIM с собственными стендами решились не многие компании — например, «Интеко» и «Киевская площадь». Другие компании выставляются на общих стендах: «СУ-155» — на стенде Москвы, «Снегири» — на стендах Москвы и Краснодарского края. Представители «Главстроя», «Миэля», «Дон-строя» едут в качестве обычных участников. «Интеко» по традиции участвует на MIPIM раз в два года и в этом году покажет свои перспективные проекты, говорит представитель компании Геннадий Терехкой. «Мы хотим показать практическое решение жилищного вопроса и рассчитываем на отклик в том числе международного сообщества», — объясняет он.

Управляющий директор инвестиционно-девелоперской компании АЛУР Михаил Уринсон в этом году решил не участвовать в выставке: «Когда на рынке все хорошо, MIPIM дает возможности — за три дня можно провести 30-40 встреч, что в

Москве нереально; а в кризис вряд ли будет много инвесторов». С ним соглашается гендиректор компании «Миэль-новостройки» Мария Литинецкая. Она на выставку едет, но стенда у ее компании не будет: «Не для кого везти проекты».

«Старые проекты мы уже показывали, а новые находятся в начальных стадиях проработки, и желания представить их публике пока нет», — комментирует представитель «Капитал групп» (представителей компании на выставке не будет) Динара Лизунова. По ее словам, формат MIPIM сейчас интересен, чтобы встретиться и поговорить с партнерами: «А это можно делать и здесь без лишних затрат». Аренда 1 кв. м стенда на MIPIM во Дворце фестивалей в этом году стоит около 800 евро, а на прилегающей Ривьере — примерно 1000 евро за 1 кв. м, рассказал один из участников выставки. Средняя площадь стенда — 8-10 кв м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКРОТСТВО ЗА 4,6 МЛН РУБ.

Институт строительных металлоконструкций (ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова») подал в московский арбитраж иск о банкротстве ЗАО «Миракс-сити». Информация об иске есть на сайте суда. «Миракс-сити», говорится на сайте Mirax Group, — заказчик строительства башни «Федерация» (450 000 кв. м, если будет достроена).

Общая задолженность «Миракс-сити» перед ЦНИИПСК — 8,4 млн руб. (\$280 000), говорится в материалах суда. По словам представителя института, сумма уже снизилась до 4,6 млн руб. (\$153 000). Институт, рассказывает он, выполнял проектные работы на объекте. Представитель Mirax Group говорит, что никакие заявления в адрес ЗАО «Миракс-сити» пока не поступали, а ранее вынесенное решение суда о взыскании задолженности в 4,6 млн руб. компания считает неправомерным, подана кассационная жалоба на судебные решения первой и апелляционной инстанций.

В четверг Mirax Group сообщила, что снизила задолженность перед Альфа-банком до \$99 млн, заплатив ему около \$52 млн, которые предоставил в виде кредита Банк проектного финансирования. Сделка, по сообщению компании, позволит ей вывести из-под залога около 40 000 кв. м недвижимости, в том числе в башне

«Федерация», в частности вывести на рынок около 15 000 кв. м офисов в этом комплексе. Ранее компания провела рекламную акцию, при которой ее председатель совета директоров Сергей Полонский лично устраивал за \$100 с человека всем желающим показ «Федерации» и даже заключил несколько предварительных сделок.

Информация о заявлении о банкротстве может отпугнуть потенциальных клиентов, считает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Он не исключает, что заключившие предварительные договоры покупатели могут либо их расторгнуть в зависимости от условий документа, либо потребовать дополнительных гарантий исполнения обязательств. В случае банкротства компании страдают только покупатели еще не введенных в эксплуатацию площадей, так как право собственности на них не зарегистрировано: они в таком случае попадают в третью очередь кредиторов, говорит партнер компании Goltsblat BLP Максим Кульков. Тем, кто получил площади в собственность, по его словам, ничего не грозит. По данным компании, одна из башен введена в эксплуатацию.

ЦНИИПСК не первый раз пытается получить деньги с Mirax Group, угрожая банкротством ее «дочек». В середине февраля он подал иск о признании несостоятельной компании «Миракс град», которая является инвестором и заказчиком жилого комплекса Well House (172 000 кв. м) на 1-й ул. Машиностроения (недалеко от ст. м. «Дубровка»). Сумма претензий — 4,25 млн руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЭРИЯ МОСКВЫ СЪЕЗЖАЕТ ИЗ "НОВИНСКОГО ПАССАЖА"

и продает свою долю в торгово-деловом центре

В середине апреля столичные власти планируют выставить на торги 24,99% акций ОАО "Новинский бульвар, 31". ОАО принадлежит торгово-деловой центр "Новинский пассаж" в районе станции метро "Краснопресненская". Одним из претендентов на городские акции (стартовая цена — 1,2 млрд руб.) может стать

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

"дочка" Внешэкономбанка — "ВЭБ-инвест", — которой уже принадлежат 75% ОАО. Существующий пакет не позволяет осуществлять фактический контроль над объектом, признаются в мэрии. Но есть и другая причина продажи: власти вынуждены расставаться со своими активами из-за дефицита бюджета, который в этом году может достигнуть 125 млрд руб.

Власти Москвы решили выйти из состава акционеров ОАО "Новинский бульвар, 31", рассказал "Ъ" один из чиновников столичной мэрии. Эта компания владеет в районе станции метро "Краснопресненская" торгово-деловым центром "Новинский пассаж" общей площадью 77,8 тыс. кв. м, из которых столичным властям принадлежит 19,5 тыс. кв. м. На аукцион, назначенный на середину апреля, планируется выставить 24,99% акций "Новинского бульвара, 31" со стартовой стоимостью 1,217 млрд руб. (около \$41 млн), подтвердили в специализированном государственном унитарном предприятии по продаже имущества города Москвы. По словам собеседника "Ъ", одним из потенциальных участников торгов может стать владелец мажоритарного пакета ОАО. По данным ЕГРЮЛ на октябрь 2009 года, 75% акциями ОАО "Новинский бульвар, 31" владеет ООО "Уайт сейл", принадлежащее "ВЭБ-инвесту".

В пятницу в "ВЭБ-инвесте" не смогли прокомментировать свое возможное участие в торгах. Как пояснила "Ъ" представитель департамента имущества Москвы Наталья Быкова, в случае с ОАО закон не предусматривает для мажоритарного владельца преимущественного права выкупа акций у миноритарных акционеров, поэтому город решил реализовать свой пакет на аукционе. Власти заинтересованы в большом количестве участников торгов, что могло бы увеличить стартовую цену лота, настаивает чиновник. Но едва ли на выставляемый пакет будет большой спрос. "24,99% акций не позволяют его владельцу осуществлять фактический контроль над компанией. Это и стало одной из причин для мэрии уступить "Новинский пассаж", — пояснил собеседник "Ъ".

Еще одна причина — бюджетный дефицит, из-за которого власти вынуждены продавать некоторые свои активы с дисконтом, утверждает чиновник. В законе о бюджете Москвы на 2010 год прогнозируется, что доходы бюджета составят 994,5 млрд руб., расходы — 1,1 трлн руб., дефицит ожидается на уровне 125 млрд руб. Мэрия планирует, что в этом году за счет сдачи в аренду и продажи городского имущества казна города получит более 41 млрд руб.

Исходя из стартовой цены своего пакета, мэрия оценила стоимость всего "Новинского пассажа" в \$164 млн, или \$2,1 тыс. за кв. м. Сегодня справедливая стоимость пакета составляет около \$219 млн, или \$2,8 тыс. за кв. м, считает партнер S. A. Ricci / King Sturge Илья Шуравин. По его данным, доход собственников центра от сдачи в аренду составляет \$20-25 млн в год (с вычетом НДС) против \$47 млн в докризисный период. Управляющий директор Praedium ONCOR International Михаил Гец добавляет, что до кризиса такой объект можно было продать за \$389 млн из расчета \$5 тыс. за кв. м.

Ранее мажоритарный пакет ОАО "Новинский бульвар, 31" принадлежал банку "Глобэкс", который стал одним из первых жертв финансового кризиса. В октябре 2008 года ВЭБ приобрел 99% акций банка, чтобы заняться его санацией. Позже стало известно, что доля в "Новинский пассаж" перешла в собственность "ВЭБ-инвеста" (см. "Ъ" от 22 января 2009 года). Вместе с этим объектом "ВЭБ-инвест" получил и другие девелоперские активы "Глобэкса": часовой завод "Слава" (будет перестроен в торгово-офисный комплекс), около 2 тыс. га в 40 км от МКАД по Старокалужскому шоссе, торговый центр "Сибирский молл" в Новосибирске. Эти покупки стоили ВЭБу 80 млрд руб., которые позволили восстановить ликвидность "Глобэкса".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MR GROUP НАЧНЕТ В 2010 ГОДУ СТРОИТЕЛЬСТВО БОЛЕЕ 2,5 МЛН КВ М НЕДВИЖИМОСТИ

Компания MR Group начнет в 2010 году строительство коммерческой и жилой недвижимости общей площадью свыше 2,5 миллиона квадратных метров, рассказала в понедельник РИА Новости руководитель подразделения маркетинга и связей с общественностью девелопера Евгения Старкова.

Как уточнила собеседница агентства, в этом году MR Group запустит реализацию сразу семи новых проектов.

"В 2010 год стартует, в частности, проект подмосковного города-спутника "Новое Ступино", в рамках которого должно появиться малоэтажное жилье на 1,7 миллиона квадратных метров, торговая и коммерческая недвижимость на 200

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

тысяч квадратных метров, социальная инфраструктура на 245 тысяч квадратных метров, а также индустриальный парк и рекреационные зоны, которые займут земельные участки в 200 и 225 гектаров", - уточнила она. В целом, по словам Старковой, проект "Новое Ступино" рассчитан на проживание 55 тысяч человек.

"Мы планируем реализовывать его очередями до 2017 года. В этом году должны быть возведены первые 50 тысяч квадратных метров", - рассказала она, пояснив, что девелопер собирается финансировать проект за счет собственных и заемных средств, а также с помощью бартерной схемы.

Как указала представительница MR Group, также компания начнет в этом году строительство первых очередей сразу двух многофункциональных комплексов в Москве - класса А на Головинском шоссе (площадь первой очереди - 130 тысяч квадратных метров, общая - 350 тысяч квадратных метров) и класса "бизнес-эконом" на улице Складочная (площадь первой очереди - 69 тысяч квадратных метров, общая - 310 тысяч квадратных метров).

Кроме того, компания собирается в ближайшие месяцы запустить проекты бизнес-центров "Новоданиловский" на Новоданиловской набережной площадью 39,74 тысячи квадратных метров и "Новотихвинский" недалеко от офисного комплекса "Двинцев" площадью 13 тысяч квадратных метров.

"Наконец, в наших планах и старт строительства жилого дома категории de luxe на улице Спиридоновка в Москве на 5,5 тысячи квадратных метров и жилого комплекса "Актер Гэлакси" в Сочи на 126,12 тысячи квадратных метров", - заключила Старкова.

Девелопер MR Group работает на рынке коммерческой и жилой недвижимости Москвы и Сочи более семи лет. Общая площадь проектов компании в настоящее время составляет 4,5 миллиона квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПОСТАВЩИКИ METRO CASH&CARRY РАЗЖАЛОБИЛИ АНТИМОНОПОЛИСТОВ

Деятельность ритейлера с 2008 года проверяет ФАС

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) инициировала проверку деятельности российской "дочки" Metro Group ООО "Метро кэш энд кэрри" в 2008-2009 годах и в начале 2010 года по жалобе ее поставщиков. ФАС хочет сравнить практику работы сети до и после вступления в силу закона "О торговле" и не исключает наличия его нарушений со стороны Metro. Во второй половине года, когда все нормы закона заработают, ФАС обещает проверить и других ритейлеров.

20 января ФАС начала плановую выездную проверку в отношении деятельности ООО "Метро кэш энд кэрри" (операционная компания сети гипермаркетов Metro Cash&Carry; входит в состав Metro Group), говорится в требовании о предоставлении информации, направленном поставщикам сети (есть в распоряжении "Ъ"). В этом письме ФАС запрашивает с поставщиков ритейлера копии договоров поставки за 2008-2009 годы, акты о разногласиях в переговорах, данные об общих объемах поставок в сеть, суммы дополнительных выплат (в виде бонусов, штрафов, маркетинговые и рекламные услуги, не связанные с основным договором и проч.), информацию об отсрочках платежей. Помимо этого поставщикам предложено ответить на 12 вопросов: ФАС интересуется, как отличаются условия поставок в Metro от условий работы с другими сетями, как менялся за последний год состав и количество дополнительных выплат в пользу Metro, есть ли возможность у поставщика отстаивать в ходе переговоров выгодные для него условия и отклонять невыгодные. Требования, направленные поставщикам, подписаны замглавы ФАС Андреем Кашеваровым.

Господин Кашеваров подтвердил "Ъ", что проверка ООО "Метро кэш энд кэрри" ведется: он утверждает, что конце прошлого года она была внесена в план ведомства из-за многочисленных жалоб поставщиков на ритейлера. Подробности он не раскрыл. Проверяются не только старые договоры, но и договоры на 2010 год, утверждает начальник управления контроля официальной сферы и торговли

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

центрального аппарата ФАС Тимофей Нижегородцев. В ходе проверки ФАС может выявить возможные нарушения закона "О торговле", вступившего в силу 1 февраля 2010 года (в частности, запрещает любые бонусы, кроме объемной скидки; на переписывание договоров ритейлерам отведен срок до 1 августа), считает он. Старые договоры изучаются, чтобы сравнить практики сети до и после вступления в силу закона.

Директор по корпоративным и внешним отношениям ООО "Метро кэш энд кэрри" Оксана Токарева говорит, что по согласованию с ведомством, сеть направила в ФАС копии договоров с 74 поставщиками в Москве и области и Санкт-Петербурге. В выборку попали мелкие, средние и крупные поставщики, утверждает госпожа Токарева. Всего же, по ее подсчетам, сеть сотрудничает с 5 тыс. компаний.

Немецкий ритейлер Metro Group (выручка за девять месяцев 2009 года — €46,1 млрд) представлен в России сетями Metro Cash&Carry (48 магазинов), Real (15 магазинов) и Media Markt (21 магазин). По итогам 2008 года, сеть Metro Cash&Carry была третьим продуктовым ритейлером в России после X5 Retail Group и "Магнита" с выручкой около \$5,077 млрд.

Как и все сети, Metro взимает с поставщиков бонусы за открытие новых магазинов, за промоакции, услуги мерчендайзеров и прочее (суммарные выплаты могут составлять в среднем 15-30% от суммы поставки). Тем не менее в работе с Metro есть "уникальные" условия, выделяющие ее как самую требовательную и "наглу" сеть, жалуются поставщики, не раскрывая своих имен. Так, ритейлер уже давно работает по схеме, которая обычно удлинняет зафиксированный в договоре срок оплаты поставленного товара, на 30%. Федеральный контракт с Metro (подписывается практически со всеми крупными поставщиками Москвы, утверждают они) обязывает поставщика работать со всеми торговыми точками сети, в том числе в отдаленных от столицы регионах. Самостоятельная доставка товара в такие города затруднительна для поставщика, поэтому он оплачивает Metro логистические услуги, которые осуществляет ООО "МГЛ Метро групп логистик". Но товар переходит в собственность Metro не в момент передачи его МГЛ, а только после его отгрузки на склад каждой торговой точки. Кроме того, МГЛ отправляет счета-фактуры поставщику обратно, если в них были сделаны исправления (например, принято было не восемь товарных позиций, а семь). Собеседник "Ъ" признает такую систему законной, но называет "жесткой" для поставщика. Другой неприятный момент работы с Metro — плата за бонусы без

предупреждения списывается из дебиторской задолженности, говорит другой поставщик сети. С такими списаниями согласны не все: к примеру, ООО "Фаэтон" частично добилось в арбитражном суде Московской области от ООО "Метро кэш энд кэрри" и ООО "Реал-гипермаркет" возврата бонуса. Только в арбитражный суд Москвы к ООО "Метро кэш энд кэрри" с начала года было подано 14 исков от поставщиков в категории "экономические споры по гражданским правоотношениям". Для сравнения: к ЗАО "ТД "Перекресток"", одной из основных операционных компаний X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) подан всего один иск, к сети "Копейка" — три иска.

К 1 августа Metro, как и другим сетям, придется изменить многие условия: сократить отсрочки, вывести бонусы в отдельный договор и др. Сейчас же шансы выявить нарушения закона "О торговле" в Metro минимальны, уверен адвокат "Юков, Хренов и партнеры" Дмитрий Лобачев.

Metro — не единственная сеть, на кого жалуются поставщики, утверждает Тимофей Нижегородцев. Большинство плановых проверок центральный аппарат ФАС планирует провести во втором полугодии 2010 года: тогда вступят в силу все положения закона "О торговле" и проверки будут показательны. Внеплановые проверки тоже будут, говорит чиновник, не раскрывая названия этих сетей. Штрафы за нарушение закона "О торговле" еще не утверждены. ФАС предлагает штрафовать руководителей компаний на 30-50 тыс. руб., юридические лица — на 0,7-1 млн руб. Чиновников тоже будут штрафовать за дискриминацию торговых сетей — на 30-50 тыс. руб. или дисквалифицировать на срок от одного года до трех лет.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

WALMART САМЫЙ ДОРОГОЙ

В пятницу Interbrand опубликовал ежегодный рейтинг 50 самых дорогих розничных брендов США. Первое место в рейтинге, как и в прошлом году, досталось крупнейшей в мире сети магазинов Walmart (\$154,1 млрд; +19% к 2008 году), вторым по стоимости стал бренд Target (\$25,5 млрд, +49%), третье место рейтинга занял Best Buy, оцененный в \$17,8 млрд (-19%). Среди ритейлеров, чьи бренды признаны самыми дорогостоящими в США, есть и те, кто уже представлен в России: среди них сеть магазинов изделий из кожи Coach (девятое место и \$8,9

млрд), продавец косметики по каталогам Avon (16-е место и \$4,9 млрд), ювелирный дом Tiffany & Co (21-е место и \$4 млрд), крупнейший в мире одежный ритейлер GAP (23-е место и \$3,9 млрд) и продавец одежды класса люкс Ralph Lauren (24-е место и \$3,1 млрд).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТЕХНОСИЛА» ПОШЛА ПО «МИРУ»

Кризис заставил ритейлера оптимизировать торговые площади

«Техносиле», как и ее основным конкурентам на рынке бытовой техники и электроники «Эльдорадо» и «Миру», самостоятельно не удастся преодолеть последствия кризиса. Пока МДМ-банк ищет покупателя на заложенное имущество «Техносилы», сеть пытается оптимизировать свои расходы на торговые площади. Как стало известно РБК daily, ритейлер планирует вдвое уменьшить ряд гипермаркетов в регионах, а на освободившиеся площади найти субарендаторов. Нерентабельные магазины и вовсе будут закрыты.

В прошлом году «Техносиле» пришлось заложить 49% акций МДМ-банку по кредиту на 161 млн долл. на три года. На данный момент банк ищет покупателя для «Техносилы» и ее долгов. Среди потенциальных покупателей — чешская финансовая группа PPF. В прошлом году PPF получила контроль над «Эльдорадо» за кредит на 500 млн долл. По сообщениям СМИ, чехи договорились выкупить и оставшуюся долю компании у ее основателя Игоря Яковлева. Взамен он получит 100 млн долл. и вернет заложенные девелоперские активы.

Пока покупатель на «Техносилу» не найден, сеть пытается самостоятельно оптимизировать расходы. Как рассказали РБК daily в нескольких агентствах недвижимости, компания намерена сократить площади своих региональных гипермаркетов приблизительно вдвое — с 4,5 тыс. до 2,2 тыс. кв. м. На освободившиеся метры «Техносила» сейчас ищет субарендаторов. По словам одного из собеседников РБК daily, уже ведутся переговоры с несколькими потенциальными арендаторами.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская также знает о том, что «Техносила» сокращает площади части региональных гипермаркетов, а часть из них и вовсе собирается закрыть. «Контракты по новым проектам (магазины, которые планировалось открыть в 2010 году. — РБК daily) «Техносила» заключает сразу на меньшие площади», — рассказала г-жа Ключинская.

В «Техносиле» подтвердили, что торговая площадь одного из двух гипермаркетов в Рязани была урезана вдвое, также был закрыт гипермаркет в Тольятти и до лета заморожена работа магазина в Кургане. «Другие гипермаркеты мы на данный момент не собираемся закрывать или сокращать», — добавил вице-президент по стратегии «Техносилы» Леонид Тюкавкин.

«Насколько нам известно, «Техносила» в настоящий момент рассматривает вопрос о дальнейшем развитии формата своей сети, — говорит исполнительный директор «Магазина магазинов» Дмитрий Бурлов. — Но какое решение будет принято, пока неясно».

По мнению управляющего директора компании Praedium Oncor Int. Михаила Геца, на роль субарендаторов площадей «Техносилы» идеально подошла бы региональная сеть непродовольственных товаров: книги, одежда, обувь, аксессуары, сувениры, товары для дома. «То, что не требует дополнительных инвестиций на переоборудование помещений, как, например, ресторан или аптека», — уточнил г-н Гец.

Директор по связям с общественностью ассоциации РАТЭК Антон Гуськов напомнил, что до кризиса рынок бытовой техники рос на 25% в год, а в 2009 году упал на 30%, с 16,5 млрд до 11,5 млрд долл. «Такое падение не могло не сказаться на участниках рынка», — добавил г-н Гуськов.

Эксперты рынка также обратили внимание, что в московских гипермаркетах «Техносила» проблемы с ассортиментом: с полок исчезли многие товары. Возможно, компании не удалось договориться с рядом поставщиков об отсрочке платежей. Напомним, в конце января «Техносила» предложила поставщикам увеличить отсрочку по оплате товара до шести месяцев.

В Москве не заладилась торговля и у конкурента «Техносилы» — сети «Мир». На прошлой неделе стало известно, что сеть закрыла 18 столичных магазинов. В регионах сеть развивает 30 торговых точек, которые продолжают свою работу.

«Техносила» — третья по объему выручки сеть электроники после «Эльдорадо» и «М.Видео». В 2008 году выручка составила 1,9 млрд долл. В России компания имеет 122 магазина. Владелец «Техносилы» — ООО «Группа компаний СВ», основанная Вячеславом и Виктором Зайцевыми в 1993 году. Кроме сети бытовой техники и электроники в группу входят девелоперская компания «ТС Девелопмент», логистический оператор «Мультибанк» и кредитный брокер Spectrum Finance.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТЕРПЕЛИВЫЙ ГРЕФ

Сбербанк повременит с продажей крупных залогов, пока те не подорожают

Российские банки начали смягчать политику в отношении залогового имущества должников. Как стало известно РБК daily, Сбербанк, который в феврале обжегся на продаже заложенной недвижимости торговой сети АЛПИ, решил дать шанс другому ритейлеру-должнику — сибирской компании «Новые торговые системы» (развивает сеть «Пятерочка» по франчайзингу). Поняв, что продать залог по хорошей цене не удастся, банк согласился пролонгировать кредит на 1,2 млрд руб. Еще год назад он не был так лоялен: калининградский «Вестер» отдал Сбербанку половину компании за долги.

Задолженность «Новых торговых систем» (НТС) перед Сбербанком в размере 1,2 млрд руб. сложилась из двух частей: большую часть долга (75%) компания получила «по наследству», купив в 2008 году новосибирские сети «Крепость» и «Квартал» (сведения о поручительстве по кредитам этих сетей содержатся в отчетности НТС за первый и второй кварталы 2009 года соответственно). Остальное ритейлер занимал у Сбербанка сам.

Поручительством по кредиту Сбербанку служит практически вся собственная недвижимость НТС. Сейчас компания управляет 296 магазинами в Новосибирске и области, причем лишь 40% недвижимости находится в собственности НТС. Из общего числа магазинов у ритейлера 140 «Пятерочек» площадью 300—700 кв. м

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

каждый, 133 «Столичных» (по 50—100 кв. м), 12 «Лидеров экономии» (по 300—500 кв. м) и 11 «Патэрсонов» (по 700—1400 кв. м).

В прошлом году председатель Сибирского банка Сбербанка Владимир Ворожейкин заявлял журналистам, что сделка по вхождению в уставный капитал НТС может быть закрыта к концу года. Однако этим планам не суждено было сбыться. Как стало известно РБК daily, на прошлой неделе в четверг на встрече Сбербанка с должником было решено не входить в капитал НТС. Банк согласился пролонгировать кредит на полгода. Об этом рассказал источник, знакомый с ходом сделки. По его данным, кредитор действительно намеревался получить часть компании, но его смутило то, что залоговая масса упала в цене.

В НТС подтвердили эту информацию, отказавшись комментировать подробности нового договора со Сбербанком и сославшись на то, что еще не получили подписанных документов. Высокопоставленный источник в Сбербанке подтвердил РБК daily, что банк рассматривает вопрос о реструктуризации задолженности ритейлера. Конкретные параметры сделки он раскрывать не стал.

По оценкам главы департамента торговой недвижимости Penny Lane realty Алексея Могилы, стоимость 1 кв. м в Новосибирске составляет 1—1,3 тыс. долл., в области — 600—800 долл. Руководитель отдела земельных отношений Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko Ольга Кузякина считает, что в регионе 1 кв. м торговой недвижимости можно продать максимум за 1 тыс. долл. Несложно подсчитать, что в среднем вся недвижимость НТС может стоить около 2 млрд руб. Таким образом, в залоге у Сбербанка находится торговых помещений на 800 млн руб., и вряд ли при нынешней конъюнктуре рынка банк сможет продать их даже за эту цену.

Сбербанк уже обжегся на продаже заложенной недвижимости. В феврале 2010 года через Российский аукционный дом были проданы магазины торговой сети АЛПИ — 23 объекта общей площадью 340 тыс. кв. м. Голландский аукцион (на понижение) начался с 6,5 млрд руб. (именно в такую сумму оценивался долг ритейлера), однако покупатель согласился заплатить за недвижимость минимально возможную цену — всего 3,505 млрд руб. Банк смог вернуть чуть больше половины долга.

Комментируя уступки, на которые Сбербанк пошел в отношении НТС, аналитик UniCredit Наталья Смирнова предположила: «Банк видит, что компания может обслуживать кредит, и решил способствовать поддержанию бизнес-операций компании, а не забирать недвижимость для дальнейшей продажи».

Однако еще в прошлом году Сбербанк не был так лоялен по отношению к должникам. В августе 2009 года «Сбербанк Капитал» вошел в капитал

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

калининградского ритейлера «Вестер» в обмен на реструктуризацию долга. Дочерняя структура Сбербанка получила контроль над розничным бизнесом компании, а девелоперский бизнес остался у акционеров ритейлера Олега Большаева и Александра Рольбинова. «Вестер» задолжал банку 1,8 млрд руб. В обмен на 50% плюс одна акция банк списал долг и поможет разобраться с остальными долгами группы на 5 млрд руб. Сделка будет закрыта в ближайшее время.

В кризис Сбербанк брал к себе под крыло самые разные залого: компании ритейла, металлургии, нефтяной отрасли, угольной и золотодобывающей промышленности. В течение 2009 года банк передал своей «дочке» активов более чем на 4 млрд долл. по балансовой стоимости. «Я вздрагиваю, если кто-то объявляет о банкротстве, потому что понимаю, наверняка у него был кредит в Сбербанке», — говорил президент банка Герман Греф в интервью Reuters. Сейчас у «Сбербанк Капитала» задача одна — продать то, что уже невозможно продать по той цене, по которой оценивали залог.

Кстати, подобрел не только Сбербанк. В декабре 2009 года решили проблемы мирным путем Альфа-банк и ГК «Продо», один из крупнейших игроков на российском рынке мясопереработки. Стороны год воевали в арбитражных судах из-за долга в размере 3,5 млрд руб., параллельно велись переговоры о реструктуризации долга. Банк даже добился того, что в компании была введена процедура наблюдения. Однако к концу года стороны поняли, что война убивает бизнес, и решили сотрудничать. В качестве обеспечения кредитов банк получил в залог существенную часть активов «Продо» (акции заводов, недвижимость и оборудование) и долю в капитале группы.

Акционерами ОАО «Новые торговые системы» являются братья Евгений и Виталий Насоленко (67%) и Александр Слободчиков (33%). В 2009 году оборот компании, по предварительным данным, достиг 12 млрд руб., EBITDA составила 0,9—1 млрд руб. На сегодняшний день задолженность компании достигла 4,85 млрд руб., в том числе долг перед Сбербанком составляет 1,2 млрд руб., банком «Зенит» — 3 млрд руб., банком «Ак Барс» — 0,65 млрд руб. В обращении находятся трехлетние облигации на 1 млрд руб., размещенные в апреле 2008 года со ставкой купона 15% годовых. Пока у НТС не было дефолтов по облигациям. В настоящее время компания ведет переговоры с инвестфондами, в том числе с Международной финансовой корпорацией (IFC), о продаже 20—25% компании за 6070 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПАМЯТНИК С МОЛОТКА

Смольный готов выставить на торги Малый Гостиный двор, арендованный «Петербургским агентством недвижимости» до 2046 г. Стартовая цена — 290 млн руб.

Петербургская администрация готова продать первое из зданий-памятников, полученных в прошлом году от Росимущества. Здание Малого Гостиного двора площадью 10 646 кв. м на набережной канала Грибоедова, 26, должно быть выставлено на аукцион в I-III кварталах этого года, говорится в распоряжении КУГИ от 18 февраля (копия есть у «Ведомостей»).

Объявление о торгах будет опубликовано в ближайшие дни, стартовая цена лота установлена в 290 млн руб., сообщила представитель фонда имущества Алина Куберская. Торги запланированы на 17 июня, когда будет проходить Петербургский экономический форум, говорит она. Лот состоит из 45 помещений и двух лестниц, фактически это одно помещение — большая галерея, объясняет Куберская. Две невыкупленные квартиры площадью 46 кв. м каждая не позволили сформировать лот как здание с земельным участком, добавляет она.

Все помещения, выставляемые на торги, переданы в долгосрочную аренду (до 2046 г.) «Петербургскому агентству недвижимости» (ПАН), арендная плата авансирована за весь срок, говорит Куберская. ПАН по договору с КУГИ должно было создать в Малом Гостином дворе торгово-гостиничный комплекс, но к работам так и не приступило.

Договор с ПАН — единственное обременение объекта. В декабре прошлого года КУГИ удалось добиться в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти удовлетворения иска о выселении ООО «Центр плюс» из шести нежилых помещений общей площадью 932 кв. м. «Центр плюс» (до 2002 г. межотраслевое объединение «Ингрия») в 1991 г. арендовал эти площади на 49 лет у социально-культурного учреждения «Ингрия», у которого они находились в оперативном управлении. Ранее гендиректор компании Виктор Тамаренко говорил «Ведомостям», что «Центр плюс» не намерен покидать здание, которое занимает на законных основаниях. По его словам, с 1994 по 1996 г. «Центр плюс» потратил

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 марта, № 34

798,6 млн руб. на ремонт, что по договору освободило его от арендной платы на 18 лет вперед. Выселить этого арендатора из Малого Гостиного двора КУГИ пыталось с 2007 г. Представитель «Центра плюс» в пятницу заявил «Ведомостям», что компания будет судиться дальше.

Перспектив изменить решение суда у «Центра плюс» нет, к моменту, когда объект будет выставлен на торги, компания будет выселена из здания-памятника, обещает заместитель гендиректора фонда имущества Антон Бучнев.

Весной 2009 г. город получил 50 федеральных памятников, в том числе Большой Гостиный двор, Юсуповский дворец, крепость Кронштадт. Некоторые из них председатель КУГИ Игорь Метельский обещал выставить на продажу (см. таблицу).

По распоряжению КУГИ победитель аукциона должен заключить охранное обязательство с КГИОП. По словам Бучнева, функциональное назначение Малого Гостиного двора не ограничено, но эффективнее всего использовать здание под торговый центр.

ПАН рассматривает возможность участия в аукционе, стартовая цена хорошая, говорит его гендиректор Андрей Крылов. Для такого объекта — недорого, согласен директор по развитию концерна «Питер» Иван Беркольец. Тем не менее он сомневается, что найдутся желающие купить здание с арендатором, который к тому же заплатил вперед. Покупка такого объекта может быть интересна только самому арендатору, уверен Беркольец.

◆ [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

Our Knowledge is your Property®