

## Offices / General

### ОПГ «Евразия»

Следственный комитет (СК) при МВД вчера задержал топ-менеджеров девелоперской компании «Евразия логистик».

### Девелопер Галицкий

Один из самых успешных российских ритейлеров — основатель «Магнита» Сергей Галицкий попробует свои силы в девелопменте.

### Кремниевую долину прописали в Сколково

Инновационный комплекс построят на федеральной земле.

### Концерн "МонАрх" построит МФК площадью 232 тыс кв м на северо-западе Москвы

Концерн "МонАрх" построит на улице маршала Рокоссовского на северо-западе Москвы многофункциональный жилой комплекс "Богородский».

### ЗАО "Тема" построит на Волоколамском шоссе в Москве МФК на 11 тысяч кв м

Компания "Аграмант", связанная с ЗАО "Тема", планирует построить на Волоколамском шоссе в Москве высотный многофункциональный комплекс.

## Retail

### Красота не спасла продажи

Дорогая косметика в кризис пользовалась наименьшим спросом у посетителей аптек, выяснила DSM Group.

### Потерянный "Мир"

Головная компания сети бытовой техники ликвидируется.

### X5 закрепились на Урале

Ритейлер выкупил франчайзи «Пятерочки».

## Hotel

### Ассор откроет гостиницу в Калуге

Французский гостиничный оператор, компания Accor, планирует открыть гостиницу под брендом Adagio.

## Regions

### ПВО собирает земли

"Алмаз-Антей" реструктурирует активы в Петербурге.

### «Моби Дик» позвали в суд

Компания может лишиться участка в Кронштадте.

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

### **ОПГ «ЕВРАЗИЯ»**

*Следственный комитет (СК) при МВД вчера задержал топ-менеджеров девелоперской компании «Евразия логистик», связанной с казахским бизнесменом Мухтаром Аблязовым. По версии следствия, они нанесли «БТА банку» ущерб, примерно втрое превышающий его активы*

В организованную группу, которая нанесла ущерб «БТА банку», следователи включили бывшего основного владельца казахского «БТА банка» Мухтара Аблязова и топ-менеджеров девелопера «Евразия логистик» — председателя совета директоров Артура Трофимова, гендиректора Александра Волкова, финансового директора Артема Бондаренко, директора по экономике Алексея Белова и начальника юридического департамента Дениса Воротынцева. По мнению следствия, они вместе с руководителем лизинговой компании «Дело» Дмитрием Паком (арестован по делу о хищении более \$70 млн у «БТА банка») нанесли существенный ущерб «БТА банку», похитив объекты недвижимости почти на \$3 млрд, а также денежные средства в размере \$1,5 млрд, 776 млн руб. и 18 млн евро. Такая информация содержится в материалах дела, который ведет СК при МВД, рассказал знакомый с ними адвокат одного из подозреваемых. По его словам, вчера СК при МВД провел обыски в офисе «Евразии логистик» и задержал Волкова, Бондаренко, Белова и Воротынцева. Задержать других подозреваемых не получилось: Аблязов находится в Лондоне, а Трофимов — на выставке недвижимости в Каннах.

Представитель «Евразии логистик» вчера подтвердил «Ведомостям», что четверо названных выше менеджеров компании задержаны. Представитель СК при МВД подтвердила «Ведомостям», что четверка была задержана по недавно возбужденному уголовному делу о хищении и отмытии денежных средств в «БТА банке», вопрос об их аресте на 10 суток решается в Тверском суде (на момент сдачи газеты в печать результат заседания не был известен).

«Для меня это все полная неожиданность, — сказал «Ведомостям» Аблязов. — Российские следственные органы никогда не ставили меня в известность о наличии каких-либо уголовных дел в отношении меня и не принимали никаких мер для

проведения следственных действий с моим участием». Трофимов также утверждает, что его на допрос никто не вызывал. Адвокат Волкова Тимофей Гриднев из «Гриднев и партнеры» сообщил, что его клиента на допросы тоже не вызывали, а при задержании ему были нанесены телесные повреждения.

Аблязов связывает происходящее со своим конфликтом с казахскими властями. В январе 2009 г. правительство Казахстана приняло решение о национализации «БТА банка», обвинив Аблязова (и бывших топ-менеджеров банка) в хищениях и отмывании денежных средств и объявив его в международный розыск. По словам главы нацбанка Казахстана Григория Марченко, из банка было выведено в общей сложности около \$10 млрд. «Я с этим решением не согласился и подал в международные суды, предъявил существенные иски правительству Казахстана, — говорит Аблязов. — То, что сейчас происходит в России, — реакция на мои последние действия. Я полагаю, что правоохранительные органы России введены в заблуждение властями Казахстана».

Аблязов отказался сказать, чем именно сейчас владеет в России. Российский «БТА банк» (сейчас 22% — у казахского «БТА банка», остальное, как считается, — у структур Аблязова) занимал на 1 января 76-е место по активам (41,88 млрд руб.). В 2003 г. для инвестиций в небанковские активы Аблязов создал инвестиционно-промышленную группу (ИПГ) «Евразия», которая специализировалась на недвижимости и энергетике. До последнего времени ей принадлежали такие проекты, как город-спутник «Константиново» (8 млн кв. м) в Домодедове, «Евразия Тауэр» (208 000 кв. м) в «Москва-сити», океанариум (180 000 кв. м) на Поклонной горе в Москве. «Евразия логистик» была выделена из ИПГ в 2005-2006 гг. для развития индустриальной недвижимости в России, на Украине и в Турции. Ее инвестиционный портфель — около 10 млн кв. м, среди проектов — парк «Северное Домодедово» (1,1 млн кв. м) в Подмосковье, а также проекты в Свердловской области, Татарстане и Новосибирске.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ДЕВЕЛОПЕР ГАЛИЦКИЙ**

Один из самых успешных российских ритейлеров — основатель «Магнита» Сергей Галицкий попробует свои силы в девелопменте. Он подписал соглашение о

строительстве в Краснодаре жилого района, а также стадиона и тренировочной базы для своего футбольного клуба «Краснодар»

Соглашение с администрацией Краснодарского края Галицкий вчера подписал в Каннах на международной выставке недвижимости MIPIM-2010. Реализацией проекта займется ООО «Инвест-строй», учредителем которой является Галицкий. Компания Галицкого получила участок в 77 га в Прикубанском внутригородском округе в долгосрочную аренду, рассказал мэр Краснодара Владимир Евланов. На этой территории планируется построить стадион на 22 000 мест, тренировочную базу для футболистов, жилой микрорайон экономкласса (620 000 кв. м на 30 000 человек), а также детские сады (более 13 000 кв. м на 2200 человек) и школы (более 25 500 кв. м на 2843 учащихся).

Проект рассчитан на 15 лет, планируется, что за это время «Инвест-строй» вложит в его реализацию 14 млрд руб., говорит Евланов. По его словам, для инвестора Галицкого будут снижены налог на прибыль, арендная плата за участок, возможно субсидирование процентных ставок по кредитам.

С администрацией Краснодарского края действительно подписано долгосрочное соглашение о строительстве «ряда объектов недвижимости» в Краснодаре, подтвердил Галицкий, но обсуждать подробности отказался. В 2008 г. Галицкий создал футбольный клуб «Краснодар» и стал его единственным владельцем (подробнее о клубе см. врез), сейчас он президент клуба. Сначала будут построены стадион для клуба и детская спортшкола, где планируется готовить будущих спортсменов для «Краснодара», рассказал знакомый бизнесмена.

«Строительство спортшколы и стадиона — это личный проект Галицкого, не имеющий отношения к его бизнесу в ритейле, и финансироваться он также будет из его личных средств», — говорит источник в ФК «Краснодар». Сколько хозяин «Магнита» готов потратить на проект и откуда средства, источник не говорит. Стадионы на юге требуют обновления, говорит Максим Белицкий, независимый спортивный эксперт. Например, на недавно построенном современном стадионе неподалеку от Махачкалы проводить матчи премьер-лиги невозможно из-за сильного ветра. «Поэтому строительство нового современного стадиона в Краснодаре будет совсем не лишним», — считает эксперт.

В розничном бизнесе Галицкий с 1995 г. — тогда он создал компанию «Тандер», которая сначала занималась дистрибуцией косметики и бытовой химии, а в 1998 г. открыла первый магазин «Магнит». Теперь журнал Forbes оценивает личное состояние Галицкого в \$2,9 млрд.

Развитие футбольного клуба и его инфраструктуры Галицкий может профинансировать за счет средств, которые он выручил от вторичного размещения акций «Магнита» осенью 2009 г. Тогда Галицкий продал 1,75 млн акций на \$113,7 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КРЕМНИЕВУЮ ДОЛИНУ ПРОПИСАЛИ В СКОЛКОВО**

*Инновационный комплекс построят на федеральной земле*

Российский центр инноваций, аналог американской Силиконовой долины, построят в поселке Сколково, поблизости с одноименной бизнес-школой, объявил вчера президент Дмитрий Медведев. Проекту передадут примерно 400 га федеральных земель, то есть покупать участки не понадобится, хотя раньше такая идея рассматривалась — в списке потенциальных партнеров были структуры Вадима Мошковича, Василий Анисимова и Михаила Шишханова. Единственный из землевладельцев, кто может получить дивиденды от проекта,— Роман Абрамович, его колхоз "Матвеевское" окажется соседом стройки.

О том, что "Проект создания территориально обособленного комплекса для развития исследований и разработок" (инноград) будет построен в подмосковном Сколково, Дмитрий Медведев сообщил вчера на встрече с президентскими стипендиатами. "Будем строить этот центр в том месте, где у нас есть неплохой задел для того, чтобы это сделать быстро",— заявил вчера президент. Участники рабочей группы проекта отмечают, что один из плюсов Сколково — наличие большей части необходимых коммуникаций.

Ранее предполагалось, что инновационный комплекс может разместиться, помимо Московской области, в Томске, Новосибирске, Санкт-Петербурге и Обнинске. Землей в Подмосковье, например, были готовы поделиться крупнейшие частные



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18-19 марта, № 37

землевладельцев, в том числе компания "Масштаб" Вадима Мошковича (проект А-101 на Калужском шоссе), Coalco Василия Анисимова (проект "Большое Домодедово") и структуры Михаила Шишханова ("Рублево-Архангельское").

Как рассказал "Ъ" источник в администрации президента, сейчас идет работа над уставными документами некоммерческого частно-государственного партнерства, в рамках которого пойдет развитие этого проекта. Государство возьмет на себя вопросы с обеспечением проекта инфраструктурой и выступит соинвестором строительства (особенно научно-образовательной части). Из госбюджета будет вложено несколько миллиардов, в пределах 5-6 млрд руб. Участников некоммерческого партнерства он не назвал, отметив, что в отдельных частях проекта изъявили желание принять участие структуры "Альфа-групп", ЛУКОЙЛа, ОНЭКСИМа и др. Завершить строительство планируется к 2011-2012 году. "Детали будут обсуждаться завтра на совещании у Владислава Суркова",— добавил источник "Ъ".

Собеседник "Ъ" в Кремле отметил, что выкупать участки под проект не потребуется, так как он полностью будет развиваться на федеральных землях, всего планируется использовать 400 га в непосредственной близости к бизнес-школе "Сколково" (основана "Тройкой Диалог", "Северсталью", ТНК-ВР, "Итерой" и др.) — в районе пересечения 54-го км МКАД и Минского шоссе. Гендиректор компании "Гео Девелопмент" Максим Лещев уточнил, что в районе Сколково большое количество земель принадлежит ВНИИ селекции и семеноводства овощных культур, а часть — находится в ведении Академии наук. Господин Лещев отмечает, что земля там дорогая, гектар оценивается в \$1,5-3 млн в зависимости от близости к шоссе.

Рядом с будущей стройкой расположены земли колхоза "Матвеевское" (около 2 тыс. га), существенная часть из которых принадлежит компании "Миллхаус" Романа Абрамовича. Собственно, сама бизнес-школа была возведена на участке, который предоставил господин Абрамович. Как подтвердил источник "Ъ", близкий к акционерам "Миллхауса", их земли под проект не попадают, но находятся рядом. "Девелоперские проекты, связанные с инноградом, скорее всего, затронут наши земли, и мы готовы инвестировать и строить. Необязательно жилье, возможно, и такой инфраструктурный проект, как гольф-поле",— добавил он. "Мы расстроены, что местом размещения проекта выбрали Сколково, мы хотели бы видеть этот

проект у себя, однако вполне логично было делать его на федеральных землях", — говорит предправления "Масштаба" Михаил Маликов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КОНЦЕРН "МОНАРХ" ПОСТРОИТ МФК ПЛОЩАДЬЮ 232 ТЫС КВ М НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ**

Концерн "МонАрх" построит на улице маршала Рокоссовского на северо-западе Москвы многофункциональный жилой комплекс "Богородский" площадью 232 тысячи квадратных метров, рассказал РИА Новости в четверг генеральный директор компании "НДВ-Недвижимость" - агента по реализации квартир ЖК - Александр Хрусталеv.

Он отметил, что комплекс будет состоять из 12 монолитных зданий разной этажности - от 7 до 30 этажей.

"В рамках этого проекта будут построены 11 жилых корпусов и один офисный. МФК "Богородский" будет иметь и собственную двухуровневую подземную парковку на 1,89 тысячи машиномест", - уточнил собеседник агентства.

По его словам, стоимость реализации проекта оценивается в 11 миллиардов рублей.

"В настоящее время начато строительство первой очереди комплекса. Планируется, что она будет завершена уже в конце этого года", - уточнил Хрусталеv.

Концерн "МонАрх" (Монолитная Архитектура) был создан в 1994 году и специализируется на монолитном строительстве. Одним из учредителей компании считается заместитель руководителя департамент градостроительной политики, развития и реконструкции Москвы Сергей Амбарцумян.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**ЗАО "ТЕМА" ПОСТРОИТ НА ВОЛОКОЛАМСКОМ ШОССЕ В МОСКВЕ  
МФК НА 11 ТЫСЯЧ КВ М**

Компания "Аграмант", связанная с ЗАО "Тема", планирует построить на Волоколамском шоссе в Москве высотный многофункциональный комплекс площадью 114 тысяч квадратных метров, свидетельствуют материалы, распространенные на выставке недвижимости MIPIM-2010.

В них уточняется, что комплекс будет состоять из 26-этажного офисного здания площадью 56 тысяч квадратных метров и 14-этажного здания гостиницы на 260 номеров площадью 19,63 тысячи квадратных метров.

Подземная часть комплекса, где расположена трехуровневая подземная стоянка, будет составлять 80,07 тысячи квадратных метров.

Предполагается, что проект будет реализован к концу первого квартала 2014 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Retail

### **КРАСОТА НЕ СПАСЛА ПРОДАЖИ**

*Дорогая косметика в кризис пользовалась наименьшим спросом у посетителей аптек, выяснила DSM Group*

На фоне роста лекарственного рынка, который за прошлый год увеличился более чем на 20% (в рублях), продажи дорогостоящей косметики в аптеках в лучшем случае не уменьшились. По данным DSM Group, объем продаж селективной косметики снизился за 2009 г. на 4% до 4,6 млрд руб. По данным «Nielsen Россия», в 2009 г. на аптеки приходилось 27,3% в рублевом объеме продаж средств по уходу за кожей, что на 1,5% меньше, чем в 2008 г.

Опрошенные «Ведомостями» представители аптечных сетей подтвердили данные исследователей. Продажи косметики в аптечной сети «36,6» по итогам 2009 г. снизились на 17%, причем наиболее заметно упали продажи антивозрастной косметики сегмента люкс (падение на 19%), сообщил представитель сети. Кризис затронул сегмент косметики класса премиум, признает представитель аптечной сети «Здоровые люди»: продажи в штуках несколько сократились. Серьезнее всего «просели» продажи в ценовой группе 1000-3000 руб. за упаковку, рассказывает топ-менеджер федеральной аптечной сети. «Чтобы хоть как-то восстановить продажи, ведущие производители выпускали “удешевленные” версии своих кремов», — добавляет он. При этом продажи косметики дороже 5000 руб. почти не пострадали, уверяет он.

Представители сетей говорят, что пока продажи селективной косметики остаются на уровне 2009 г. и роста по сравнению с прошлым годом не ждут. В компании L'Oreal (бренды Vichi, La Roshe-Posay) не ответили на запрос «Ведомостей».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПОТЕРЯННЫЙ "МИР"**

*Головная компания сети бытовой техники ликвидируется*

Как стало известно "Ъ", акционеры сети бытовой техники и электроники "Мир" на внеочередном собрании в начале февраля приняли решение о ликвидации головной компании холдинга — ОАО "Магазины электроники "Мир"". Если активов не хватит для расчета с кредиторами (только по поставкам "Мир" мог задолжать \$80-100 млн), компания будет вынуждена объявить о банкротстве, как сделал до этого оптовик холдинга — ООО "Мовитрэйд". Не исключено, что оставшиеся магазины "Мир" не закроются, а будут переведены на новые юридические лица.

В начале февраля налоговики получили заявление ОАО "Магазины электроники "Мир"" о ликвидации компании — согласно "Вестнику государственной регистрации", 10 февраля оно было зарегистрировано в ЕГРЮЛ. Решение было принято внеочередным общим собранием акционеров ОАО 2 февраля. Компания является головной структурой холдинга "Мир", на ее балансе, по данным "СПАРК-Интерфакса", на 1 января 2010 года находились все операционные компании и компании—владельцы недвижимости сети (в собственности "Мира" — помещения 17 магазинов, 12 из которых расположены в Москве, два в Петербурге и по одному в Самаре, Ростове-на-Дону и Якутске): ОАО владело 99% акций ЗАО "Группа "Мир"", ООО "Трайтэрикс" (18,87%), ООО "Дарина" (25%), ООО "Платос" (49%), ООО "Сибирская карандашная фабрика" (50%) и ЗАО "Ольтэк" (100%).

На запрос "Ъ" в пресс-службе "Мира" вчера не ответили. Совладелец сети Евгений Кабанов был недоступен по мобильному телефону.

Сеть магазинов электроники "Мир" создана в 2003 году. Заявленная выручка в 2008 году — 19,5 млрд руб., выручка в 2009-м не превышает 12 млрд руб. Владельцы сети — отец и сын Александр и Евгений Кабановы.

Требования кредиторов, согласно уведомлению о ликвидации, могут быть заявлены в течение двух месяцев с момента опубликования решения. "В отличие от банкротства для решения о ликвидации не обязательны признаки неплатежеспособности компании. Ликвидация — более гибкий процесс, контролируемый компанией, дающий больше возможностей распоряжаться своими

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18-19 марта, № 37

активами, проводить взаимозачеты и урегулировать отношения с отдельными кредиторами", — отмечает руководитель группы практики по разрешению споров юридической фирмы Goltsblat BLP Елена Трусова.

По информации одного из поставщиков группы, общая текущая просроченная задолженность "Мира" только по поставкам может достигать \$80-100 млн. В сентябре прошлого года на банкротство подал основной оптовик сети — ООО "Мовитрэйд", с которого только ООО "Панасоник Рус" пытается взыскать 83,99 млн руб. С октября прошлого года поставки в сеть были переведены на новую компанию — ООО "Евроконтур-Мир" (см. "Ъ" от 23 сентября 2009 года). Но и она продолжала задерживать оплату товара: по данным арбитражного суда Москвы, к "Евроконтур" с ноября подано исков на 137,209 млн руб.

Из-за отсутствия товара сеть была вынуждена за прошлый год сократить количество магазинов почти вдове (на начало 2009-го было 70), а месяц назад и вовсе закрыть все 18 магазинов московского дивизиона. Продолжить операционную деятельность сеть рассчитывает в регионах (на 11 марта работало 30 магазинов), но и эти торговые точки скоро могут закрыться. Так, магазины "Мир" в Кисловодске, Челябинске и Волгограде последний месяц активно распродавали остатки товара и, по словам продавцов магазинов, "новых поступлений пока не ожидается". Оставшиеся магазины могут быть переведены на новые юридические лица, так что сама сеть "Мир" не обязательно прекратит свое существование. Похожим образом поступила "Техносила".

С конца прошлого года ИК "Тройка Диалог" искала покупателя для сети. Но сейчас, по информации топ-менеджера конкурирующего бренда, "Мир" распродается просто как объекты недвижимости. Так, рядом с магазином сети в Самаре, закрывшимся около недели назад, висит реклама ""Мир" продается". Указанный контактный мобильный телефон вчера вечером был недоступен.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **X5 ЗАКРЕПИЛАСЬ НА УРАЛЕ**

*Ритейлер выкупил франчайзи «Пятерочки»*

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) разрешила X5 Retail Group приобрести 100% челябинского франчайзи «Урал-Агро-Торг». Сейчас X5 уже принадлежит 51% компании. По подсчетам аналитиков, выкуп франчайзи в целом обойдется ритейлеру в 100 млн долл. В итоге X5 станет единоличным владельцем 86 «Пятерочек» в Челябинской и Свердловской областях.

Как сообщили в пресс-службе X5, ФАС удовлетворила ходатайство ООО «Агроторг», управляющего сетью дискаунтеров «Пятерочка», о приобретении 100% ООО «Компания «Урал-Агро-Торг». Доли в этой компании X5 начала приобретать еще в 2006 году, когда Pyaterochka Holding приобрела 26% долей «Урал-Агро-Торга». Тогда же был подписан опцион на выкуп до 2009 года 100% уральской компании.

Правда, схема позднее подверглась корректировке. В 2007 году X5 создала совместное предприятие с «Урал-Агро-Торгом», которое стало управлять 65 магазинами «Пятерочка» в Челябинске и Екатеринбурге. Ритейлер получил в новой «дочке» 51%, партнеры — 49%. Планировалось, что до конца 2009 года X5 получит полный контроль над объединенной компанией.

Сейчас в Челябинске и области работает 45 магазинов «Пятерочка», в Екатеринбурге и Свердловской области — 41. На 31 декабря 2009 года под управлением X5 Retail Group находилось 1372 магазина торговой площадью 1,06 млн кв. м, включая 1039 дискаунтеров «Пятерочка», 275 супермаркетов «Перекресток» и 58 гипермаркетов «Карусель».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **АССОР ОТКРОЕТ ГОСТИНИЦУ В КАЛУГЕ**

Французский гостиничный оператор, компания Accor, планирует открыть в столице области гостиницу под брендом Adagio.

Вчера на международной выставке MIPIM 2010 был подписан основной договор с российскими девелоперами ООО «Апарт-отель» и ООО «Рацио Интел». На подписании договора присутствовал посол Франции в России Жан Де Глиниasti и заместитель губернатора Калужской области Владимир Потемкин.

Реализация проекта начнется уже в этом году. Участок площадью более 5 га расположен в южной части Калуги, у въезда в город по мосту через реку Ока.

Также в перспективе строительство в Калуге гостиницы под брендом Ibis, передает Regnum. В России Accor Group осуществляет строительство и управление отелями двух основных брендов - Ibis и Novotel.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### **ПВО СОБИРАЕТ ЗЕМЛИ**

*"Алмаз-Антей" реструктурирует активы в Петербурге*

Финансированием масштабного проекта ОАО "Концерн ПВО "Алмаз-Антей"" по переводу пяти Санкт-петербургских предприятий на территорию Обуховского завода займется ВТБ. Как стало известно "Ъ", госбанк выделил в кредит 5 млрд руб. на реализацию первого этапа проекта, предполагающего строительство технопарка, который займется разработкой и производством компонентов средств противоздушной обороны, а также гражданской продукции, в том числе приемников ГЛОНАСС.

О том, что "Алмаз-Антей" приступает к реструктуризации своих активов в Санкт-Петербурге, "Ъ" рассказал источник на одном из входящих в концерн предприятий. По его словам, на днях ОАО "Обуховский завод", 74,5% акций которого принадлежат концерну "Алмаз-Антей" (остальной пакет у Росимущества), получил на эти цели кредит в размере 5 млрд руб. в ВТБ, обеспечением по которому стали госгарантии и гарантии материнской компании. Эту информацию вчера "Ъ" подтвердили на самом предприятии, уточнив, что "госгарантии получены на реализацию программы реструктуризации производства и строительства первой очереди промышленного технопарка в рамках создания Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) концерна ПВО "Алмаз-Антей"".

"Кредит ВТБ уже получен, средства пойдут на реализацию первого этапа проекта — перевод на территорию завода мощностей ОАО "Завод радиотехнического оборудования", — заявил "Ъ" представитель Обуховского завода, уточнив, что реализация этого этапа займет три года. Назвать параметры кредита он отказался, не раскрывают их и в ВТБ, там вчера отказались от комментариев. Решение о создании СЗРЦ было принято осенью 2007 года. Проект общей стоимостью \$500 млн предполагает строительство на территории Обуховского завода технопарка площадью 300 тыс. кв. м. В результате на единой производственной площадке будут объединены пять предприятий, выпускающих элементы комплексов противоздушной обороны С-300/С-400 и системы управления воздушным движением аэропортов. Кроме того, ОАО "Российский

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18-19 марта, № 37

институт радионавигации и времени" является разработчиком ФЦП "Глобальная навигационная система" (ГЛОНАСС) и одним из производителей приемников ГЛОНАСС. В 2008 году на Обуховском заводе были проведены подготовительные работы по расчистке территории под застройку. Изначально предполагалось, что финансироваться проект будет за счет продажи освобождающихся земельных участков. На первом этапе предполагалось продать часть площадки самого Обуховского завода в размере 25 га (общая площадь предприятия — более 89 га). По заказу "Алмаз-Антея" немецкая компания Drees&Sommer провела оценку инвестиционной привлекательности участка. Согласно ее рекомендациям, оптимальным вариантом развития высвобождающейся территории должно стать строительство бизнес-парка (класс В), гостиницы категории три-четыре звезды и обслуживающих объектов инфраструктуры. Расположение участка позволяет строительство зданий высотой 18-20 этажей с отдельными элементами до 25 этажей, отметили немецкие эксперты. Однако кризис внес коррективы в проект, и теперь его реализацию профинансирует ВТБ.

Впрочем, руководство Обуховского завода не отказывается от планов продажи освобождающихся площадок. "Идея строительства СЗРЦ на базе завода полностью соответствует программе вывода промышленных предприятий из центра города, которую реализует правительство Санкт-Петербурга, и позволяет высвободить значительные площади для их дальнейшего использования в непромышленных целях", — заявил "Ъ" представитель Обуховского завода, отметив, что "с начала года на рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается оживление". По его словам, всеми территориями будет распоряжаться концерн, поскольку участки находятся в собственности предприятий. ОАО "Завод радиотехнического оборудования" занимает 6,26 га по адресу Лермонтовский пр., 54; ОАО "ГОЗ "Обуховский завод"", пр. Обуховской обороны, 120 — 89,37 га; ОАО "Конструкторское бюро специального машиностроения", Лесной пр., д. 64а — 0,5 га; Лесной пр., 64б — 2 га; Бобруйская ул., 7 — 0,92 га; Кантемировская ул., д. 17а — 0,08 га, Кантемировская ул., д. 15а и 15б — 0,21 га; ОАО "Всероссийский научно-исследовательский институт радиоаппаратуры", Шкиперский проток, д. 19 — 11,89 га, Наличная ул., д.20 — 0,14 га; ОАО "Российский институт радионавигации и времени", пл. Растрелли, д. 2 — 1,28 га.

Гендиректор петербургского отделения Colliers International Николай Казанский считает, что сейчас самое время начинать подготовку участков к продаже, поскольку в случае с промышленными площадками это может занять полтора-два

года, "По прошествии этого времени ситуация на рынке должна быть лучше, чем сейчас,— рассуждает эксперт.— Сейчас продавать трудно, большие лоты, более 1 га, вообще не находят покупателей, в лучшем случае можно привлечь партнеров по соинвестированию. Думаю, чтобы продать участок 25 га, его придется поделить на множество мелких".

Эксперт Центра анализа стратегий и технологий Константин Макиенко отмечает, что госинвестиции в модернизацию предприятий концерна "Алмаз-Антей" вполне оправданны. "Сейчас спрос на некоторые виды систем ПВО существенно превышает возможности производства, их производители загружены заказами, в том числе экспортными, вплоть до 2012-2013 годов. Это один из немногих секторов отечественной оборонки, который реально нуждается в наращивании производственных мощностей",— отметил эксперт, напомнив, что аналогичный проект Объединенной авиастроительной корпорации (ОАК) пока не получил финансовой поддержки государства. Прошлой весной компания "Интеко" выиграла тендер на разработку концепции освоения производственных площадок предприятий ОАК (более 100 га) в районе Ходынского поля в Москве. Однако, как пояснили вчера "Ъ" в ОАК, документ пока не утвержден.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«МОБИ ДИК» ПОЗВАЛИ В СУД**

*Компания может лишиться участка в Кронштадте*

Фонд имущества Санкт-Петербурга намерен через суд расторгнуть договор с компанией «Моби Дик», которая в 2005 году приобрела на торгах участок в Кронштадте под строительство делового центра. В фонде утверждают, что победитель торгов нарушил условия соглашения, по которому он должен завершить строительство здания за 3,5 года, но не сделал этого. Эксперты недоумевают, зачем вообще нужен бизнес-центр на окраине Кронштадта.

О том, что Фонд имущества обратился в суд с иском о расторжении договора с ООО «Моби Дик», РБК daily рассказала начальник отдела по работе со СМИ фонда Алина Куберская. Суд пока не назначил дату рассмотрения этого дела. В фонде напомнили, что «Моби Дик» в ноябре 2005 года приобрел участок в Кронштадте,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18-19 марта, № 37

на улице Гидротехников, с недостроенным зданием автовокзала. Площадь участка — 1,3 га, здания — 1272 кв. м. Участок был куплен по стартовой цене за 14,5 млн руб.

Продажа участка осуществлялась по распоряжению правительства Санкт-Петербурга N 33-рп «О продаже на торгах зданий и земельных участков, на которых они расположены», сообщила Алина Куберская. Согласно этому документу, покупатели участков обязаны в течение 42 месяцев снести расположенные на них здания и построить на их месте новые или провести реконструкцию существующих домов. Однако «Моби Дик» этого не сделал, что и стало причиной обращения в суд. В самом «Моби Дике» ситуацию не комментируют.

Экспертов рынка недвижимости не удивляет, что «Моби Дик» до сих не ввел в эксплуатацию бизнес-центр. «Строительство бизнес-центра на данном участке нецелесообразно, особенно в текущий период, когда выходить на рынок с новыми проектами нужно очень осторожно, только в лучших местах и с прогнозируемым будущим спросом. Про данный участок такого нельзя сказать: близость к КАД — это преимущество, но его недостаточно для высокого спроса», — говорит руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA St.Petersburg Вера Бойкова. По ее словам, офисные арендаторы пока неохотно занимают площади на окраинах. Такое расположение может быть интересно только при наличии здесь же производственных или складских площадей, тогда офисы выступают дополнением к ним.

ООО «Моби Дик» работает в Кронштадте с 2002 года, а с 2007 года входит в холдинг «Н-Транс». Компания владеет двумя грузовыми причалами с возможностью швартовки контейнеровозов и судов типа Ро-Ро. В 2009 году грузооборот «Моби Дик» составил 936,5 тыс. т против 1,7 млн т в 2008 году. До вхождения в «Н-Транс» компания уже конфликтовала с властями Петербурга. Основным предметом спора был участок, на котором «Моби Дик» планировал развивать портовые мощности, а город прокладывать кольцевую дорогу. Найти компромисс в этом вопросе удалось лишь в 2008 году.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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