

Offices / General

Стройка в воздухе

Администрация Одинцовского района Подмосковья может расторгнуть договор аренды земли с AFI Development из-за просрочки платежа.

Первую очередь центрального ядра "Москва-Сити" введут в строй к 2013 году

Строительство первой очереди центрального ядра Московского международного делового центра "Москва-Сити" завершится в 2012 году.

В Санкт-Петербурге проходит CRE Federal Summit 2010

В ходе дискуссий участники CRE Federal Summit 2010 обсудили проблемы инвестиций, девелопмента и управления недвижимости в России.

Retail

Ритейлеров раздели

В 2009 году рынок одежды показал спад.

«Виктория» высаживается на «Остров»

Калининградская сеть ведет переговоры о покупке московского ритейлера.

«Азбуку вкуса» выживают с Ленинского

Жильцы дома снова не дали компании открыть магазин.

Metro Group планирует в 2010 г открыть в мире 95 ТЦ против 80 годом ранее

Немецкий торговый холдинг Metro Group планирует в 2010 году увеличить инвестиционный бюджет до 1,9 миллиарда евро с 1,5 миллиарда евро годом ранее и открыть в мире около 95 новых торговых центров.

Hotel

Баварские бизнесмены вложат 3 млрд евро в постройку 10 гостиниц в Москве

Предприниматели из Баварии готовы вложить около 3 миллиардов евро в строительство 10 гостиниц в Москве.

ОАО "ГК" создало "дочку", которая будет управлять отелями эконом-класса

ОАО "Гостиничная компания", которое на 49% принадлежит правительству Москвы и на 51% -

миллиардеру Рональду Лаудеру и его Russia Real Estate Fund L.P., создало дочернюю структуру, которая займется управлением гостиницами в сегменте "эконом".

Суд прекратил производство по спору об аренде гостиницы "Будапешт"

Федеральный арбитражный суд Московского округа (ФАСМО) в среду прекратил производство по иску ГУП "Гостиница "Будапешт" к ОАО "Гостиница "Будапешт" о регистрации расторжения договора аренды.

Regions

Первый отель «Бекара»

NAI Vesar, принадлежащая Александру Шарапову, купила недостроенное 12-этажное здание трехзвездочной гостиницы на Московском проспекте, 73-75. После завершения проекта инвестор готовится его перепродать.

«Олимпийская» стройка

Холдинг «Адамант» застроит 5,5 га на Дунайском проспекте вместе с автодилером «Олимп». Компании удалось договориться со Смольным о продлении сроков строительства на участке, который губернатор обещала выставить на торги.

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

СТРОЙКА В ВОЗДУХЕ

Администрация Одинцовского района Подмосковья может расторгнуть договор аренды земли с AFI Development из-за просрочки платежа. А по нескольким участкам под строящимися объектами в Москве закончились договоры аренды. На практике такие договоры разрываются редко, говорят девелоперы

В связи с просрочкой платежа по аренде участка на 31 га в Одинцовском районе Подмосковья местные власти могут расторгнуть договор с компанией ООО «Региональное агропроизводственное объединение» (РАПО), которая является «дочкой» AFI Development, признается девелопер в меморандуме к премиальному листингу на LSE. На этом участке компания строит жилой район «Отрадное» на 450 000 кв. м.

Разрыв договора означает, что компания не сможет получить разрешение на строительство, необходимое для завершения проекта, признается компания. При этом она уже заплатила по договору за аренду земли в IV квартале прошлого года и I квартале 2010 г., говорится в меморандуме.

Получить комментарии представителей администрации Одинцовского района вчера не удалось.

Это не единственный участок, с правами на который могут возникнуть проблемы, признается AFI Development.

Компания сообщила, что у нее истекли договоры аренды земли на участки под проектами торгового центра Mall of Russia (179 900 кв. м) в «Москва-сити» и торгцентра на пл. Тверской Заставы (36 300 кв. м), многофункциональными комплексами «Озерковская-2» (49 200 кв. м) и «Озерковская-4» (1800 кв. м), «Тверская плаза» (фазы I, II и IV, общая площадь — более 320 000 кв. м) и на Большой Почтовой улице (423 000 кв. м). Большинство этих участков AFI Development арендует у города. «Работа по продлению договоров аренды идет в рабочем режиме в рамках общего законодательства. Это не принципиальный фактор, влияющий на жизнеспособность проекта», — передал через пресс-службу

гендиректор AFI Development Александр Халдей. «Компания продолжает платить арендную плату за участки, что по российскому закону дает ей право использовать их неопределенное время. Впрочем, арендодатель может расторгнуть договор, за три месяца уведомив об этом компанию», — говорится в меморандуме.

«На практике город редко в таких случаях не продлевает договоры аренды, ведь зачастую они нарушаются в том числе из-за долгих согласований. Впрочем, если участок не используется по назначению в течение долгого периода времени, договор могут расторгнуть», — сказал чиновник правительства Москвы.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЦЕНТРАЛЬНОГО ЯДРА "МОСКВА-СИТИ" ВВЕДУТ В СТРОЙ К 2013 ГОДУ

Строительство первой очереди центрального ядра Московского международного делового центра "Москва-Сити" завершится в 2012 году, рассказал РИА Новости во вторник источник в городской администрации.

Он пояснил, что в число объектов, которые предполагается возвести в ММДЦ к 2013 году, входят система коллекторов, сооружения гражданской обороны, паркинг с подземным и наземным уровнями, подземные вестибюль и торгово-пешеходная зона, а также кольцевая транспортная эстакада и проезд с въездом в "Москва-Сити" на юго-западе комплекса.

"Все эти объекты будут вводиться поэтапно отдельными пусковыми комплексами в соответствие со сроками, установленными утвержденной проектно-сметной документацией", - подчеркнул собеседник агентства. При этом, напомнил он, ранее планировалось, что первая очередь центрального ядра "Москва-Сити" будет завершена в 2008 - 2009 годах.

Днем рождения делового центра принято считать 1992 год, когда началась подготовка территории стройплощадки ММДЦ, ее очистка и прокладка коммуникаций. Тогда же появились первые эскизы целостной градостроительной концепции застройки делового центра. Изначально в рамках реализации проекта "Москва-Сити" было запроектировано строительство 22 высотных объектов, в том

числе одного из самых главных в городе дворцов бракосочетания, огромного аквапарка и комплекса административных зданий законодательной и исполнительной власти Москвы. Однако до сегодняшнего дня ряд проектов в деловом центре, в том числе башня "Россия", были "заморожены".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРОХОДИТ CRE FEDERAL SUMMIT 2010

В ходе дискуссий участники CRE Federal Summit 2010 обсудили проблемы инвестиций, девелопмента и управления недвижимости в России.

В ближайшие несколько лет в Россию не придут крупные инвесторы, сказал, выступая на CRE Federal Summit 2010 Максим Кунин, управляющий партнер Investment Management Company. По его мнению, проблема в том, что покупать нечего. Он сказал также, что инвесторы готовы инвестировать в регионы, но в регионах нет продукта. «Принесите продукт и мы придем», — заметил эксперт. Максим Кунин рассказал также, что сейчас все больше инвесторов смотрят не на покупку отдельных объектов, а на покупку компаний. По его словам, во многих случаях инвестиция в компанию оказываются наиболее удобными. Максим Кунин утверждает: «Девелоперские риски – гигантские». «Из-за высоких девелоперских рисков мы и стали инвестировать в компании, ибо там есть диверсификация рисков», — сказал он.

Кроме того, инвесторы предпочитают проводить реновацию старых зданий, вместо того чтобы вкладываться в девелопмент, отмечают участники CRE Federal Summit 2010. По мнению Веры Сецкой, президента GVA Sawyer, подобный интерес к реновациям вместо участия в новых проектах является для рынка контрпродуктивным. «Я бы никогда на месте инвестора не стала бы покупать старое здание, чтобы не нести девелоперские риски. Есть механизмы, которые помогают, снять риски», — сказала она.

В то же время существует потребность в строительстве, по крайней мере, жилья. Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июля, № 91

высказал мнение, что ежегодно в северной столице необходимо вводить минимум 2,5 млн. кв. м. жилых помещений.

Что касается коммерческой недвижимости, то Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International отметил, что «трехэтажные проекты снижаются до 2 этажей, двухэтажные – до одного. Чем проще объект, тем проще его запустить в кризис».

Ритейл-парк, ввиду своей небольшой площади и простой концепции, наиболее вменяемый проект для регионов, считает Алексей Могила, руководитель департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty.

Есть предпосылки к тому, что офисная недвижимость будет востребована через 2-3 года, заявил Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International. По его мнению, к тому времени уровень вакантных помещений в бизнес-центрах не превысит 15%.

В то же время Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMC, говорит: «У нас плохо развивается рынок бизнес-центров, поскольку бизнеса катастрофически мало». Развитие рынка БЦ, по его мнению, зависит от экономического роста в стране. «В России есть нефть, есть государство, а бизнеса нет», - говорит Дмитрий Золин.

Внутри рынка бизнес-центров главным фактором, по мнению участников саммита, остается цена. Ключевым фактором привлекательности БЦ для арендаторов является соотношение цены и места. Также важна транспортная доступность, важна управляющая компания и отношения ее с арендаторами. Чтобы удержать арендаторов, считают участники саммита, собственники должны иметь с ними постоянную связь, слушать их, вводить новые услуги, тогда, даже если цена в данном БЦ выше, арендаторы не уедут.

Все участники дискуссии единодушны в том, что брокеры необходимы собственникам офисной недвижимости. Андрей Панфилов, директор департамента торговой недвижимости RRG, отмечает, что компании, как правило, предпочитают не экономить на брокерах, поскольку у консультантов много объектов, они знают ситуацию на рынке, могут сопоставить данный проект с другими проектами.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июля, № 91

При этом, по словам Михаила Геца, управляющего директора Praedium Oncor International, положение брокеров после кризиса изменилось – «Тех великолепных докризисных времен никогда не будет», - отметил г-н Гец, Сейчас такого спроса на офисные площади как до кризиса нет. Теперь брокеру придется брать очень много проектов, работать в два раза больше, говорит он.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

РИТЕЙЛЕРОВ РАЗДЕЛИ

В 2009 году рынок одежды показал спад

В 2009 году впервые за шесть лет рынок одежного ритейла в России продемонстрировал падение объемов — на 8%, до €31,5 млрд, посчитала Fashion Consulting Group (FCG). В 2010 году прирост может составить 3%, в последующие годы — до 12%, надеются ритейлеры.

По итогам 2009 года в России оборот розничного рынка одежды в сравнении с 2008 годом сократился на 8% и составил около €31,5 млрд, подсчитала FCG. 58% продаж пришлось на женскую одежду — €18 млрд (в 2008 году — €19,5 млрд), 24% — на мужскую (€7,6 млрд против €8,2 млрд годом ранее), оставшиеся 18% — это детская одежда (€5,7 млрд и €6,2 млрд соответственно). С начала 2000-х годов снижение оборота рынка одежды произошло впервые, говорит гендиректор FCG Анна Лебсак-Клейманс. По ее словам, пик бурного роста пришелся на 2004-2006 годы, когда оборот рынка увеличивался ежегодно на 25%. В 2007 году из-за насыщения рынка темпы роста составили 15%, а в 2008-м — уже 10%, отмечает госпожа Лебсак-Клейманс.

По данным Росстата, в 2009 году меньше всего снизились обороты продуктового ритейла (включая продажи алкоголя и сигарет) — всего на 1,6%, до 7,103 трлн руб. (около €162 млрд по среднему курсу за 2009 год), а весь рынок розницы сократился на 4,9%, до 14,602 трлн руб. (около €333 млрд).

В отчете департамента консалтинга РБК рынок одежды ранжируется на три сегмента: на долю низкого ценового сегмента (\$45-50 за одно изделие) приходится 40%, на средний сегмент (\$50-150) — 45%, на премиальный (от \$150) — 15%. Больше всего пострадал премиальный сегмент, где обороты упали на 35-40%, что и привело к сокращению всего рынка, отмечают гендиректора сети Lo (35 магазинов) Татьяна Недзвецкая и "Модного континента" (сеть InCity) Александр Попов. "Обороты в премиум-сегменте упали не более чем на 20%", — настаивает коммерческий директор Crocus Group (Emanuel Ungaro, Nina Ricci и др.) Эмин Агаларов. Другие сегменты, напротив, росли в кризис. По данным господина Попова, продажи в низком ценовом сегменте выросли на 15%. В среднем сегменте

объемы в Москве выросли на 20%, а в регионах наблюдалась рецессия, добавляет Татьяна Недзвецкая.

FCG прогнозирует, что по итогам 2010 года прирост всего рынка составит 3-3,5%. Эмин Агаларов считает, что премиум-сегмент вырастет на 15%. В масс-маркете изменения будут незначительными, считает госпожа Недзвецкая. В ближайшие три года рынок может расти максимум по 10% в год, отмечает Анна Лебсак-Клейманс. Татьяна Недзвецкая рассчитывает на рост в 12% в год.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УЧЕБНАЯ ТРЕВОГА

Поставщик «Топ-книги» не увидел другого способа вернуть долг, кроме как инициировать банкротство лидера книжного ритейла

Издательство «Инфра-М», специализирующееся на выпуске учебной литературы, 29 июня подало в Арбитражный суд Новосибирской области иск о признании банкротом крупнейшего российского книжного ритейлера — компании «Топ-книга». Информация об иске есть в базе суда. Дата рассмотрения дела еще не назначена. Получить комментарии «Инфра-М» вчера не удалось.

По материалам Арбитражного суда Москвы, «Топ-книга» задолжала «Инфра-М» 4,5 млн руб. по договору от мая 2007 г. Договор предусматривал 120-дневную отсрочку платежа от даты поставки. В декабре 2009 г. «Инфра-М» обратилась в Арбитражный суд Москвы с иском о взыскании задолженности, в марте суд удовлетворил иск, а 25 мая решение подтвердила апелляционная инстанция.

Адвокат «Топ-книги» Денис Садовский говорит, что компания не допустит введения банкротства и «долг будет урегулирован» еще до предварительного заседания суда.

Общий долг «Топ-книги» на 31 марта 2010 г., по данным отчетности по РСБУ, составлял 3,84 млрд руб., из которых 2,14 млрд руб. приходилось на поставщиков и подрядчиков. Но «Инфра-М» оказалась первым поставщиком, который потребовал банкротства ритейлера. До сих пор самой жесткой мерой к «Топ-книге» оставался отказ «Эксмо» от поставок в сеть из-за долга в 100 млн руб. (по версии

«Топ-книги», долг — 12,8 млн руб.). Финансовые показатели «Топ-книги» продолжают падать: в январе — марте 2010 г. компания показала 1,36 млрд руб. выручки (минус 19% к I кварталу 2009 г.) и 101,37 млн руб. чистого убытка против 13,47 млн руб. чистой прибыли годом ранее.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВИКТОРИЯ» ВЫСАЖИВАЕТСЯ НА «ОСТРОВ»

Калининградская сеть ведет переговоры о покупке московского ритейлера

Группа компаний «Виктория», заявлявшая ранее, что заинтересована в покупке сетей с оборотом 200—300 млн долл., по всей видимости, нашла объект для сделки. Как стало известно РБК daily, калининградский ритейлер договаривается о покупке столичной сети «Остров», которая, в свою очередь, параллельно ведет переговоры с X5 Retail Group. Сеть-«москвичка» может обойтись «Виктории» в 60—70 млн долл.

О том, что «Виктория», выручка которой в 2009 году составила 34 млрд руб., ведет переговоры о покупке «Острова», насчитывающего 19 супермаркетов в столице и области, РБК daily рассказал источник, знакомый с ходом сделки. По его данным, она уже вышла на финальную стадию. Основатель и совладелец «Виктории» Николай Власенко не опроверг информацию, косвенно подтвердив факт переговоров: «Пока мы не купили эту сеть, и не факт, что сделка закроется». Гендиректор «Острова» Александр Семенов заявил, что ему ничего неизвестно о сделке.

Президент группы компаний «Дикси» Илья Якобсон считает, что многие супермаркеты «Острова» находятся в неплохих местах, что может быть интересно «Виктории». Он оценивает оборот московской сети в 100 млн долл. за 2009 год, размер долга — в 30—40 млн долл. По данным других участников рынка, «Остров» мог заработать за прошлый год 160 млн долл., а купить его могут меньше чем за 50 млн долл. Директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко считает, что сумма сделки может составить 60—70 млн долл.

По мнению собеседников РБК daily, в случае если сделка состоится, «Виктории» нужно будет провести ребрендинг «Острова», который в умах потребителей

ассоциируется с трагичным делом майора Евсюкова, устроившего перестрелку весной 2009 года в одном из магазинов сети. О ребрендинге задумываются и нынешние владельцы «Острова»: магазины могут сменить вывески на «Фреш-сити».

На супермаркеты «Острова» есть еще один претендент — лидер отрасли по выручке X5 Retail Group, которая уже много лет переговаривается с компанией, рассказал РБК daily источник в X5.

Тем временем и сама «Виктория» сейчас проводит переговоры с несколькими портфельными инвесторами по поводу продажи своей доли, говорит один из менеджеров компании. Ранее ритейлер хотел провести IPO и привлечь 300 млн долл. Николай Власенко рассказывал РБК daily, что именно на эти деньги компания может приобрести крупного регионального ритейлера.

Критерии выбора сети были следующими: форматы, которых нет у самой «Виктории», — дискаунтер и гипермаркет; регионы, где компания не присутствует, — магазины сети работают в Москве, Санкт-Петербурге и Калининграде. В феврале «Виктория» вела переговоры в режиме онлайн с шестью ритейлерами, оборот которых составляет 200—300 млн долл., говорил г-н Власенко.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АЗБУКУ ВКУСА» ВЫЖИВАЮТ С ЛЕНИНСКОГО

Жильцы дома снова не дали компании открыть магазин

Сеть премиальных супермаркетов «Азбука вкуса» сегодня собиралась открыть свой флагманский магазин на Ленинском проспекте, д. 34/1, рядом с площадью Гагарина. Однако компании снова пришлось повременить с открытием супермаркета — пока не будет улажен конфликт с жильцами дома. Противостояние сторон уже напоминает военные действия: во дворе противники строят баррикады, стреляют и блокируют двери подъездов.

Как стало известно РБК daily, намеченное на сегодняшний день открытие магазина «Азбуки вкуса» стоимостью 4 млн долл. на Ленинском проспекте в очередной раз не состоялось. «Открытие магазина было намечено на 1 июля 2010 года, было

завезено более 50 грузовиков пищевой продукции, в том числе скоропортящиеся товары», — рассказал депутат муниципального собрания Гагаринского района столицы Максим Чирков.

Однако, по его словам, 30 июня префект ЮЗАО Алексей Челышев провел совещание с руководителями окружных служб, депутатским корпусом и жителями дома на Ленинском проспекте. «Азбуке вкуса» рекомендовали оставаться в правовом поле и не открывать супермаркет без получения всех необходимых согласований проекта и официальных разрешений, говорит депутат.

«Мы не откроемся до тех пор, пока не решим проблемы с жителями, хотим, чтобы все стороны были удовлетворены», — заявил РБК daily пресс-секретарь «Азбуки вкуса» Андрей Голубков.

Супермаркет рядом с площадью Гагарина в бывшем помещении «Арбат Престижа» должен был открыться еще в конце 2009 года, но это событие всякий раз отодвигалось — жители дома резко против того, чтобы рядом с ними существовала «Азбука вкуса». Москвичи опасаются пагубного влияния на их здоровье холодильного оборудования, вентиляционных систем и систем охлаждения магазина, расположенных под квартирами. Не согласны они и с размещением в жилом доме полномасштабного пищевого производства ритейлера (мясопереработка, рыбный цех, пекарня).

Согласно санитарно-эпидемиологическим требованиям к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов, «в помещениях, встроенных, встроенно-пристроенных к жилым зданиям и зданиям иного назначения, не допускается размещать специализированные рыбные и овощные магазины, а также магазины площадью более 1 тыс. кв. м». Жильцы утверждают, что площадь магазина «Азбуки вкуса» в их доме превышает 1 тыс. кв. м. При этом московский Роспотребнадзор подсчитал, что площадь магазина составляет 996,7 кв. м, а префектура ЮЗАО — 984,8 кв. м.

Конфликт длится уже полгода. За это время стороны даже успели вступить в вооруженную перестрелку. Так, в ночь с 24 на 25 июня, по сообщению г-на Чиркова, подрядчики ритейлера ООО «Стройинвест» приехали работать на объект, а чтобы жители не мешали им, заблокировали двери подъездов пластиковыми жгутами. Москвичи пытались освободиться, раздавались выстрелы. В «Азбуке

вкуса» подтвердили факт применения силовых методов со стороны подрядчика и заверили, что сеть расторгла договор с ним после этих событий.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

METRO GROUP ПЛАНИРУЕТ В 2010 Г ОТКРЫТЬ В МИРЕ 95 ТЦ ПРОТИВ 80 ГОДОМ РАНЕЕ

Немецкий торговый холдинг Metro Group планирует в 2010 году увеличить инвестиционный бюджет до 1,9 миллиарда евро с 1,5 миллиарда евро годом ранее и открыть в мире около 95 новых торговых центров против 80 магазинов в 2009 году, говорится в сообщении компании.

В настоящее время холдинг Metro Group является третьим крупнейшим торговым оператором в мире и представлен в 34 странах Европы, Африки и Азии. Так на этой неделе холдинг вышел на рынок Египта, где открыл свой первый торговый центр под брендом Makro и планирует запустить еще два до конца года (инвестиции в каждый составят около 15 миллионов евро), а в среднесрочной перспективе - около десяти магазинов.

Metro Group (штаб-квартира расположена в Дюссельдорфе, Германия) управляет более, чем 2,1 тысячами магазинов нескольких форматов: Metro Cash & Carry и Makro Cash & Carry (мелкооптовая торговля), Real (гипермаркеты), Media Markt и Saturn (магазины электроники и бытовой техники), Galeria Kaufhof (универмаги). В 2009 году объем продаж Metro Group снизились на 3% - примерно до 66 миллиардов евро, чистая прибыль снизилась на 4,5% - до 383 миллионов евро.

В России Metro Group со своими торговыми подразделениями представлена с 2001 года и к настоящему времени уже открыла более 70 крупных торговых центров. Продажи Metro Group в России в 2009 году снизились на 10,3% и составили 3,436 миллиарда евро.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

БАВАРСКИЕ БИЗНЕСМЕНЫ ВЛОЖАТ 3 МЛРД ЕВРО В ПОСТРОЙКУ 10 ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ

Предприниматели из Баварии готовы вложить около 3 миллиардов евро в строительство 10 гостиниц в Москве, рассказал РИА Новости в четверг первый заместитель мэра столицы в правительстве города Юрий Росляк в кулуарах открывшихся 1 июля Дней экономики Баварии в Москве.

"Эти планы абсолютно реальны - они будут реализовываться в рамках нашей целевой программы развития гостиничных мест на территории Москвы. Их задача привлечь инвестиции, что они и сделали на сегодня", - отметил Росляк.

По его словам, в столице в настоящий момент уже подобраны 10 земельных участков, на которых баварские предприниматели готовы построить гостиницы на 200-300 номеров. В состав отелей, возводящихся на баварские деньги, могут также войти небольшие деловые и офисные центры.

"Речь в основном идет о периферийной части Москвы. Сегодня разработана вся граддокументация на эти объекты, идет освобождение площадок", - указал первый заммэра. При этом, пообещал он, финансирование строительства первых "баварских" гостиниц в столице может начаться уже со следующего года. По мнению Росляка, полностью завершить строительство отелей реально уже к 2016 году.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОАО "ГК" СОЗДАЛО "ДОЧКУ", КОТОРАЯ БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ ОТЕЛЯМИ ЭКОНОМ-КЛАССА

ОАО "Гостиничная компания", которое на 49% принадлежит правительству Москвы и на 51% - миллиардеру Рональду Лаудеру и его Russia Real Estate Fund L.P., создало дочернюю структуру, которая займется управлением гостиницами в сегменте "эконом", говорится в сообщении ОАО.

Как уточняется в пресс-релизе, "дочка" ОАО "ГК" получит в управление 11 отелей компании, работающих в категории "две и три звезды".

Кроме того, что новая управляющая компания предложит свои услуги на внешнем рынке, поясняется в материалах ОАО.

"Название сетевого бренда, выводимого нами на рынок, пока является нашей коммерческой тайной, которую мы разгласим на следующей неделе", - цитируются в пресс-релизе слова генерального директора ОАО "ГК" Дмитрия Корявова.

ОАО "Гостиничная компания" создано в декабре 2009 года. Уставной капитал компании превышает 62 миллиарда рублей. В качестве доли Москвы в уставной капитал ОАО "ГК" внесены 100% акций ОАО ГАО "Москва" (5,826 миллиарда рублей), 100% акций ОАО "Россия" (7,05 миллиарда рублей), 51% долей ООО "Интур-Ренессанс" (297 миллионов рублей), 49% акций ОАО "ДекМос" (почти 4,16 миллиарда рублей) и 30% долей ООО "СП "Метрополь" (285 миллионов рублей). Город также передал в "Гостиничную компанию" акции ОАО "Гостиница "Восход", ОАО "Гостиничный комплекс "Орехово", ОАО "Гостиница "Саяны", ОАО "Учебно-тренинговая гостиница", ОАО "Гостиница "Кузьминки", ОАО "Мега-М", ОАО "Инфа-Отель", ОАО "Гостиница "Байкал", ОАО "Гостиница "Алтай" и ОАО "Гостиница "Турист".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУД ПРЕКРАТИЛ ПРОИЗВОДСТВО ПО СПОРУ ОБ АРЕНДЕ ГОСТИНИЦЫ "БУДАПЕШТ"

Федеральный арбитражный суд Московского округа (ФАСМО) в среду прекратил производство по иску ГУП "Гостиница "Будапешт" к ОАО "Гостиница "Будапешт" о регистрации расторжения договора аренды, передает корреспондент Российского агентства правовой и судебной информации (РАПСИ) из зала суда.

"Принять отказ ГУП "Гостиница "Будапешт" от иска, решение Арбитражного суда города Москвы и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по

делу отменить, производство по делу прекратить", - огласила судья Ольга Русакова резолютивную часть постановления.

Государственное унитарное предприятие (ГУП) города Москвы "Гостиница "Будапешт" в суде первой инстанции требовало осуществить государственную регистрацию соглашения с ОАО "Гостиница "Будапешт" о расторжении договора аренды.

Арбитражный суд Москвы иск отклонил, Девятый арбитражный апелляционный суд оставил это решение в силе. Адвокат ГУП "Гостиница "Будапешт" на заседании 23 июня назвала данный иск "нецелесообразным" и заявила ходатайство об отказе от него. Представитель ответчика в среду не возражал против удовлетворения этого ходатайства. Как следует из материалов дела, договор аренды между арендодателем ГУП "Гостиница "Будапешт" и арендатором ОАО "Гостиница "Будапешт" был заключен в 2002 году. По нему ГУП передало арендатору во временное пользование здание гостиницы общей площадью 4,151 тысячи квадратных метров на улице Петровка.

Соглашение о расторжении договора аренды стороны подписали в октябре 2008 года. Оно предусматривало прекращение арендных отношений с 1 января 2009 года. По закону, это соглашение должно было до 1 января 2009 года пройти государственную регистрацию, только после этого оно вступало в силу. Однако соглашение зарегистрировано не было.

Как отметил в своем постановлении суд апелляционной инстанции, осуществление государственной регистрации соглашения после 1 января 2009 года не соответствует требованиям Гражданского кодекса РФ, что является основанием для отказа в государственной регистрации и, соответственно, отказа в иске о государственной регистрации соглашения.

ГУП "Гостиница "Будапешт" обжаловало судебные акты судов первой и апелляционной инстанций в ФАСМО.

Газета "Коммерсант" сообщила 21 июня, что власти Москвы не хотят перезаключать с ОАО "Гостиница "Будапешт" (55% принадлежит владельцу девелоперской компании MosCityGroup (MCG) Павлу Фуксу) очередной договор аренды гостиницы, истекающий в августе этого года. Город намерен передать

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июля, № 91

гостиницу "Будапешт" в ОАО "Гостиничная компания" (ГК), созданное в декабре 2009 года.

В качестве доли Москвы в уставной капитал ОАО "ГК" внесены 100% акций ОАО ГАО "Москва" (5,826 миллиарда рублей), 100% акций ОАО "Россия" (7,05 миллиарда рублей), 51% долей ООО "Интур-Ренессанс" (297 миллионов рублей), 49% акций ОАО "ДекМос" (почти 4,16 миллиарда рублей), 30% долей ООО "СП "Метрополь" (285 миллионов рублей), а также акции гостиниц "Восход", "Орехово", "Саяны", "Учебно-тренинговая гостиница", "Кузьминки", "Мега-М", "Инфа-Отель", "Байкал", "Алтай" и "Турист".

По сведениям газеты, MCG планировала выкупить у Москвы принадлежащие ей доли в гостинице "Будапешт" и в пристроенном к ней отеле "Петр I". Фукс заявлял, что намерен вложить в реконструкцию гостиницы "Будапешт" около 100 миллионов долларов, "чтобы сделать первый в Москве отель класса "шесть звезд".

С 2008 года ОАО "Гостиница "Будапешт" находится в процедуре банкротства по иску ВТБ, который кредитовал строительство "Петра I" на сумму 41 миллион долларов, полтора года назад структуры Фукса выкупили 55% ОАО (еще 30% у Москвы, 15% у ВЭБ) и долговые обязательства, уточнялось в материале.

В департаменте имущества Москвы газете сказали, что ГУП "Гостиница "Будапешт" готовится к акционированию, но войдет ли гостиница "Будапешт" в ОАО "ГК" или целесообразно реконструировать ее в составе единого комплекса с "Петром I", решится после аудита.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПЕРВЫЙ ОТЕЛЬ «БЕКАРА»

NAI Bescar, принадлежащая Александру Шарапову, купила недостроенное 12-этажное здание трехзвездочной гостиницы на Московском проспекте, 73-75. После завершения проекта инвестор готовится его перепродать

Здание, площадь которого после окончания строительства должна составить 8697 кв. м, готово на 70%. Оно приобретено вместе с участком площадью 2630 кв. м, рассказал президент NAI Bescar Александр Шарапов. Проект предполагает открытый паркинг на 40-50 машино-мест, добавляет он. По словам Шарапова, он намерен в 2011 г. достроить объект, после чего выставит его на продажу. Ориентировочная цена — \$2500 за 1 кв. м, говорит он. «Мы рассчитали, что при такой цене доходность проекта составит порядка 17-20% годовых», — говорит Шарапов. Он полагает, что объект может заинтересовать иностранные инвестфонды. Общий объем инвестиций в здание с учетом покупки — около \$17 млн, говорит он.

Это первый гостиничный проект NAI Bescar. «Решение инвестировать в отель было принято потому, что сегмент бизнес-центров просел в кризис, количество вакантных площадей достигает 20%, а гостиничное направление наравне с жилой недвижимостью, на мой взгляд, является сегодня наиболее перспективным», — объясняет Шарапов. NAI Bescar купила объект на собственные деньги, а для финансирования работ по завершению строительства будут привлекаться заемные средства, добавляет он.

Участок инженерно подготовлен, дом подведен под крышу, отсутствует лишь внутренняя и фасадная отделка, рассказывает Шарапов.

У Шарапова есть деньги. В апреле 2008 г. он продал финской SRV Group бизнес-центр «Базен» на проспекте Шаумяна, 4, общей площадью 8000 кв. м. Тогда эксперты оценили сделку в \$32-37 млн.

Сделка находится в процессе оформления, подтвердил Николай Минчук, гендиректор ООО «Зеленый город», которому до сих пор принадлежал объект. Три

года назад пятно было приобретено у физлица, продать недострой владелец решил из-за нехватки средств на завершение стройки, добавляет он.

По данным «СПАРК-Интерфакс», «Зеленый город» принадлежит люксембургской Expert Capital. Его бенефициаром является бывший совладелец сети «О'кей» Хилар Тедер, сообщил источник, близкий к компании. Связаться с Тедером вчера не удалось.

Недостроенное здание могло быть продано по цене от \$1200 до \$1400 за 1 кв. м, считает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers International. Для завершения объекта требуется еще \$4-5 млн без учета гостиничного оборудования, добавляет он. Перепродать объект по \$2500 за 1 кв. м вполне реально, уверен он. Сумма сделки могла составить 50 000-60 000 руб. 1 за кв. м, полагает Сергей Федоров, директор по развитию Practis. На достройку здания потребуется около 130 млн руб., оценивает он. По словам Федорова, здание находится в очень хорошем месте — Московский проспект расположен на пути к аэропорту.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ОЛИМПИЙСКАЯ» СТРОЙКА

Холдинг «Адамант» застроит 5,5 га на Дунайском проспекте вместе с автодилером «Олимп». Компании удалось договориться со Смольным о продлении сроков строительства на участке, который губернатор обещала выставить на торги

Городское правительство 21 июня приняло постановление о продлении принадлежащему «Адаманту» ООО «Инвестиционная компания «Пулковская» сроков строительства на участке северо-восточнее пересечения Дунайского проспекта и Пулковского шоссе до 2014 г. со штрафом. Компания получила участок в 2004 г. под строительство культурно-досугового центра, разрешение на строительство истекло в январе 2009 г.

В апреле этого года «Адамант» договорился о продаже земли «Олимпу». Через неделю губернатор Валентина Матвиенко отказалась продлевать сроки, заявив, что

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июля, № 91

участок необходимо отобрать и выставить на торги, поскольку за шесть лет инвестор ничего не построил.

Инвестор доказал, что у него есть средства, объясняет председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко.

Правительство согласилось продлить сроки, поскольку «Адамант» продолжит строительство комплекса в 60 000 кв. м, до 15 000 кв. м займет торговля, остальное — развлекательно-досуговая функция, сообщил председатель совета директоров ХК «Адамант» Дилявер Меметов. По его словам, проект холдинг будет реализовывать с партнерами, одним из которых может стать «Олимп».

«Олимп» приобрел долю в проекте и построит несколько автоцентров, сообщил Евгений Войтенков, президент «Олимпа».

Обычно Смольный продлевает сроки разрешений — расторгать договоры сложно, особенно если компания перечислила в бюджет платежи, говорит гендиректор «Эй & Эй групп» Александр Завьялов.

◆ [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