

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Offices / General

ВВЦ еще покажет

К выставочным павильонам пристроят офисы, магазины и гостиницы.

Власти Москвы утвердили концепцию застройки площади Тверской заставы

Московские власти утвердили концепцию застройки площади Тверской заставы, которая предусматривает реконструкцию существующего Тверского путепровода и строительство его временного дублера через Смоленское направление Московской железной дороги (МЖД).

ВТБ предоставит "Системе-Галс" кредит на 5,37 млрд руб на БЦ на Ленинградке

Банк ВТБ открыл для девелоперской компании "Система-Галс" кредитную линию объемом 5,37 миллиарда рублей для завершения строительства офисного центра Leningradsky Towers на Ленинградском проспекте.

Retail

Экономная Carrefour

Один из крупнейших ритейлеров мира — Carrefour меняет стратегию: теперь она будет продавать недорогие товары под своей маркой.

Заморозка по-французски

Французская сеть дискаунтеров «Атак», принадлежащая группе Auchan, грозит заморозить инвестпроекты во Владимирской области из-за конфликта с российским партнером.

«Мосмарт» без головы

Матвей Брилинг может отойти от оперативного управления сети.

Ротра открыла 7 магазинов

Ритейлер Ротра успешно продолжает запланированное расширение своей фирменной сети. За период с июля по сентябрь крупная фирменная сеть пополнилась 7 новыми магазинами в различных регионах России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Hotel

[Прокуратура Москвы включилась в "Спорт"](#)

и требует отмены распоряжения мэрии.

Regions

[«Фармакор» для экономных](#)

«Фармакор» тестирует аптечную сеть в экономичном сегменте. Аптеки открывают в местах с высокой проходимостью.

[Уцененный лот на Робеспьера](#)

Российский аукционный дом (РАД) вчера повторно выставил на торги участок площадью 1349 кв. м на наб. Робеспьера, 32. Голландский аукцион запланирован на 15 октября, сообщили в пресс-службе РАД. Стартовая цена объекта — 500 млн руб., минимальная — 300 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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Offices / General

ВВЦ ЕЩЕ ПОКАЖЕТ

К выставочным павильонам пристроят офисы, магазины и гостиницы

На территории Всероссийского выставочного центра (ВВЦ) в Москве до 2034 года могут дополнительно построить еще около 750 тыс. кв. м недвижимости — это примерно в два раза больше, чем есть сейчас. Такова концепция развития ВВЦ, подготовленная его новым руководством во главе с экс-губернатором Сахалинской области Иваном Малаховым. При этом на выставочные павильоны будет приходиться только 20% всех помещений, остальное займут офисы, гостиницы, магазины и спортивные объекты.

ОАО ГАО ВВЦ (70% — у Росимущества, 30% — у департамента имущества Москвы) завершило разработку концепции развития территории выставки и направило ее членам совета директоров ОАО, рассказал "Ъ" гендиректор ВВЦ Иван Малахов. Пресс-секретарь департамента науки и промышленной политики Москвы Владимир Мироненко и представитель комплекса экономической политики Леонид Браткин (в совет директоров ГАО входят глава департамента Евгений Пантелеев и руководитель комплекса Юрий Росляк) подтвердили, что получили новую концепцию, однако консолидированная позиция еще не выработана. Господин Малахов надеется, что концепция будет утверждена до нового года.

"Ъ" удалось ознакомиться с этим документом. Общая площадь нового строительства без учета парковок составит 700-750 тыс. кв. м, из которых 120 тыс. кв. м будет предназначено для конгрессно-выставочных помещений. ВВЦ занимает 236,5 га. Сейчас там находятся строения и сооружения общей площадью 356,9 тыс. кв. м (308 объектов площадью 251,4 тыс. кв. м находится на балансе ГАО, также оно управляет еще 105,5 тыс. кв. м федеральной недвижимости). Снос не предусмотрен. После завершения строительства и реконструкции под выставки могут отдать около 240 тыс. кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Концепция рассчитана до 2034 года, однако основные работы будут завершены в течение четырех-пяти лет, отметил господин Малахов. Общий объем инвестиций, по расчетам ГАО, составит 120 млрд руб. (\$3,9 млрд). Предполагается, что госвложения в проект не превысят 15%, а остальное инвестируют частные компании. ГАО предлагает создать фонд, куда первоначально внесет \$300 млн, а увеличиваться фонд будет уже за счет частного капитала.

ОАО ГАО ВВЦ создано в 1992 году. Выручка в 2009-м от хозяйственной деятельности — около 1,5 млрд руб. В год ВВЦ посещает примерно 12 млн человек. ВВЦ является третьей по величине выставочной площадкой в России после "Крокус Экспо" (548,8 тыс. кв. м) и Экспоцентра (135 тыс. кв. м).

Совет директоров ГАО поручил его менеджменту разработать новую концепцию развития выставки более года назад. Согласно предыдущему варианту, разработанному до кризиса в 2008 году, на территории ВВЦ должно было появиться около 1 млн кв. м недвижимости, инвестиции могли составить более \$2,5 млрд (консультантом создания концепции выступила компания "Миэль"; см. "Ъ" от 19 августа 2008 года).

Будущий ВВЦ условно разделен на четыре функциональные зоны (см. рисунок). Меньше всего изменений будет в центральной части ("Аллея наций"), где находятся павильоны бывших республик СССР. Их планируется реставрировать за счет потенциальных и уже существующих арендаторов, среди которых — страны СНГ (Туркмения, Азербайджан, Таджикистан, Казахстан, Молдавия и др.) и страны БРИК (Индия, Бразилия, Китай). "Инвесторам предлагаются площади на правах долгосрочной аренды. С некоторыми уже достигнута договоренность, например, с Минатомом, который займет один из павильонов", — уточнил господин Малахов.

Примерно 80% нового строительства придется на зоны, расположенные слева и справа от "Аллеи наций", — "Центр качества жизни" и "Инновационный кампус", где появятся офисные, торговые и гостиничные площади, конференц-центр и выставочные павильоны, а также два музыкальных театра (площадь — примерно 6 тыс. и 8 тыс. кв. м). В четвертой части — "Зоне отдыха" — появятся спортивные сооружения и ландшафтные объекты. В частности, 8 га недалеко от прудов планируется выделить под строительство Центра художественной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

гимнастики, курировать которое будет президент Всероссийской федерации художественной гимнастики Ирина Винер. "Такая идея есть",— подтвердила "Ъ" госпожа Винер.

Гендиректор аналитического консалтингового центра "Миэль" Владислав Луцков рассказывает, что компания получала большое количество звонков от потенциальных инвесторов, когда работала над концепцией развития выставки. "ВВЦ — старая и проверенная площадка. Учитывая, что дефицит выставочных площадей оценивается в более чем 250 тыс. кв. м, инвесторы должны пойти в этот проект",— считает гендиректор российского офиса ITE Group (выставочный оператор) Александр Шталенков.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ УТВЕРДИЛИ КОНЦЕПЦИЮ ЗАСТРОЙКИ ПЛОЩАДИ ТВЕРСКОЙ ЗАСТАВЫ

Московские власти утвердили концепцию застройки площади Тверской заставы, которая предусматривает реконструкцию существующего Тверского путепровода и строительство его временного дублера через Смоленское направление Московской железной дороги (МЖД), сообщил РИА Новости в пятницу источник в городской администрации.

Проект реконструкции площади Тверской заставы, являющийся частью проекта "Большая Ленинградка" по созданию бессветофорной трассы от центра столицы до МКАДа, включает в себя транспортную развязку на площади Тверской Заставы, систему пешеходных связей, а также многоярусный гараж-автостоянку с торговым комплексом, наземным торговым павильоном, жилые здания и пятизвездочный отель. Инвестором проекта выступает ООО "Автостоянка Тверская застава", являющееся структурой компании AFI Development. Работы на строительной площадке в районе Тверской Заставы начались в 2008 году.

В марте 2009 года в СМИ появилась информация о том, что реконструкция площади заморожена, однако позже AFI Development и власти Москвы опровергли эти сведения. По словам главы столичного стройкомплекса Владимира Ресина, реконструкция площади

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Тверской заставы должна завершиться в 2012-2013 годах. Власти Москвы намерены выделить в 2010 году дополнительные 1,248 миллиарда рублей для финансирования выноса и прокладки инженерных коммуникаций для строительства транспортной развязки и многоярусного подземного гаража-стоянки с торговым комплексом на площади Тверской Заставы в центре города.

Собеседник агентства рассказал, что в настоящее время на площади проводятся работы по выносу с территории застройки инженерных коммуникаций, а также по сооружению "стены в грунте", внутри которой будет возводиться многоярусный гараж-стоянка с торговым комплексом.

"Работы по перекладке инженерных коммуникаций ведутся за счет города. На эти цели из столичного бюджета в 2010 году было выделено более одного миллиарда рублей. Строительство подземного комплекса будет финансировать инвестор ООО "Стройинком-К", - заявил собеседник агентства.

Он добавил, что в ходе проведения инженерных работ площадь Тверской заставы наконец-то обзаведется системой водостока.

"Раньше все осадки, которые выпадали на площадь, стекали вниз по соседним улицам. Там ужас, что творилось", - подчеркнул представитель мэрии.

По его словам, работы по перекладке инженерных коммуникаций завершаться в начале 2011 года, после чего инвестор сможет приступить к строительству подземного комплекса.

Собеседник агентства отметил, что принцип организации работ был определен на недавнем совещании у мэра Москвы Юрия Лужкова.

"На рассмотрение было предложено два варианта. По первому варианту строительство предлагалось вести сверху вниз, то есть сначала забурить сваи, положить на них плиту и проводить выемку грунта (по этому принципу, в частности, строится новый подземный зал Большого Театра). Другой вариант предусматривал ведение работ снизу вверх - от фундаментной плиты", - рассказал представитель мэрии.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Первый способ, по его словам, является закрытым и внешне выглядит более привлекательным, однако он дороже по деньгам и дольше по срокам. Кроме того, подчеркнул сотрудник горадминистрации, в непосредственной близости от "пятна застройки" находится пересадочный узел станции метро "Белорусская", поэтому столичный метрополитен настаивал на организации строительных работ снизу вверх, поскольку так проще контролировать состояние уже существующих подземных сооружений и соседних зданий.

"В итоге было принято решение вырыть на площади Тверской заставы котлован, установить фундаментную плиту и от нее вести строительство перекрытий будущего комплекса", - уточнил собеседник агентства.

По его словам, подземная застройка будет углубляться вниз на четыре-пять уровней. Помимо этого, площадь будущего комплекса составит более 100 тысяч квадратных метров, основную часть подземного пространства займет подземный паркинг, остальное - торговые помещения. За памятником Максиму Горькому и со стороны храма Николая Чудотворца появятся наземные входные павильоны.

"Более конкретно говорить о параметрах застройки можно будет в конце осени, когда "Моспроект-2" завершит проектирование объекта", - отметил представитель мэрии.

Он добавил, что в ходе обсуждения концепции застройки площади Тверской заставы была однозначно решена судьба исторического Тверского путепровода, соединяющего площадь с Ленинградским проспектом.

"Его решено разобрать, а затем воссоздать в новых габаритах с сохранением архитектурного стиля", - рассказал сотрудник горадминистрации.

По его данным, мост через Смоленское (прежде Александровское) направление МЖД был построен архитектором Иваном Струковым в 1904-1912 годах. Он задуман в образе морского причала с декоративными башенками-маяками. Низ сооружения облицован темным красноватым гранитом, верх сделан из бетона и оштукатурен с добавлением мраморного песка. Когда-то на мосту, который уже давно заявлен к постановке на охрану как выявленный памятник архитектуры, стояли газовые фонари.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

"В своем нынешнем состоянии мост не удовлетворяет ни железную дорогу, которая не может провозить под ним крупногабаритные грузы, ни город. Путепровод является частью проекта "Большая Ленинградка", предусматривающего организацию движения автотранспорта по 12-ти полосам, а не по 8-ми, как это происходит сейчас", - заявил собеседник агентства.

Он пояснил, что в ходе реконструкции Тверской путепровод станет выше и шире. Кроме того, будет создана новая рампа заезда с него на Бутырский вал и расширен негабаритный проезд под мостом со стороны площади Белорусского вокзала.

"Перед тем как приступить к разборке Тверского путепровода, необходимо построить временный мост через железнодорожные пути Смоленского направления, проектирование которого уже ведется", - уточнил представитель мэрии.

Он не исключил, что сооружение моста-дублера может начаться на площади Тверской заставы уже в 2011 году.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ ПРЕДОСТАВИТ "СИСТЕМЕ-ГАЛС" КРЕДИТ НА 5,37 МЛРД РУБ НА БЦ НА ЛЕНИНГРАДКЕ

Банк ВТБ открыл для девелоперской компании "Система-Галс" кредитную линию объемом 5,37 миллиарда рублей для завершения строительства офисного центра Leningradsky Towers на Ленинградском проспекте, говорится в сообщении компании. Как уточняется в пресс-релизе, кредитная линия открыта на четыре года.

"Общая площадь комплекса составит порядка 110 тысяч квадратных метров. Офисный комплекс класса А будет состоять из двух 27-этажных зданий, объединенных 5-этажной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

стилобатной частью, и подземного паркинга на 739 машиномест", - упоминается в материалах девелопера.

Первоначально планировалось, что Leningradsky Towers станет штаб-квартирой российского офиса немецкого концерна Siemens - именно для него "Система-Галс" и должна была построить офис. Инвестиционный договор был заключен в 2003 году. Однако в 2008 году между партнерами начались разногласия - Siemens не устроило то, что "Система-Галс" не смогла уложиться в изначально утвержденный бюджет в 120 миллионов евро.

По данным газеты "Ведомости", оценка, проведенная в 2008 году, показала, что на достройку штаб-квартиры необходимо уже 305 миллионов долларов. Доплачивать немецкий концерн не захотел, в 2009 году договор между компаниями был расторгнут, а строительство офисного комплекса законсервировано.

"Система-Галс" работает на рынке недвижимости России и СНГ с 1994 года. Доля ВТБ в компании достигает 51,24%, банк является ее основным акционером. АФК "Система" владеет 27,6%, менеджменту компании принадлежит 3,3% акций, в свободном обращении находится 17,86%.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Retail

ЭКОНОМНАЯ CARREFOUR

Один из крупнейших ритейлеров мира — Carrefour меняет стратегию: теперь она будет продавать недорогие товары под своей маркой

Старый лозунг Carrefour обещал «качество во всем». Французский ритейлер гордился своей деликатесной выпечкой, широким выбором органических продуктов и сохранял высокие продажи за счет роста цен, пишет The Wall Street Journal. Теперь Carrefour, вторая по величине розничная сеть в мире после Walmart, кардинально меняет стратегию. Она резко увеличивает долю товаров под собственным брендом, рассказал гендиректор компании Ларс Олофссон. Цена на такие товары ниже, чем у продукции от известных производителей. В итоге Carrefour должна стать таким же явлением в продаже продовольственных товаров, как шведская IKEA — в продаже мебели, рассчитывает он. Новый слоган компании по-английски звучит как «The positive is back».

Олофссон, швед по происхождению, считает, что самое важное — это имидж компании с правильными ценами: «Если я номер один по предпочтениям покупателей, скорее всего это означает, что я и самый прибыльный». То, что самой большой проблемой Carrefour является репутация продавца с высокими ценами, он заявил сразу, как только занял пост гендиректора, и через три года после этого представил новую бизнес-стратегию.

Вскоре Олофссон объявит, какие инвестиции потребуются компании для реализации новой стратегии. По оценкам аналитиков, это сотни миллионов долларов. Сети придется срочно меняться, поскольку она, по данным исследовательской компании Euromonitor International, снижает долю на мировом рынке уже на протяжении пяти лет и рискует потерять лидерство на родине. На протяжении последних лет европейцы стали гораздо более экономны. Конкуренты Carrefour, включая дискаунтеры, снижали цены и отбирали долю рынка у этой сети.

Carrefour уже запустила в продажу линейку недорогих товаров под своей маркой, к примеру сыр сорта камамбер и шоколад, которые в два раза дешевле продукции известных брендов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Рисовый пудинг или салат из сельдерея из этой линейки стоят меньше 1 евро. Покупатели уже заметили разницу, пишет WSJ.

Но у стратегии снижения цен есть свои риски. Из-за этого в прошлом году снизилась операционная прибыль компании (до 639 млн евро), продажи упали на 2,7% до 96 млрд евро (в магазинах, работающих более года). Олофссон говорит, что рассчитывает на увеличение продаж после того, как покупатели оценят экономию. Сейчас маржа Carrefour по операционной прибыли составляет 3,2%, что является самым низким показателем среди крупнейших ритейлеров мира, таких как Walmart и британская сеть Tesco. По итогам года компания снизит расходы на 1 млрд евро, рассчитывает гендиректор: «И тогда наша маржа не будет в два раза меньше, чем у остальных».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАМОРОЗКА ПО-ФРАНЦУЗСКИ

Французская сеть дискаунтеров «Атак», принадлежащая группе Auchan, грозит заморозить инвестпроекты во Владимирской области из-за конфликта с российским партнером

Атак», заявившая два дня назад о намерении открыть за пять лет в России около 160 магазинов, вчера распространила заявление о приостановке инвестпроектов во Владимирской области. Причиной компания назвала ситуацию с одним из двух своих супермаркетов во Владимире, который открылся в феврале 2010 г., а закрылся в июле из-за «непреодолимости обстоятельств».

Подрядчик, строивший магазин, в нарушение принятых по договорам обязательств неожиданно отказался передавать права на собственность помещения, отключил подачу электроэнергии и вынудил «Атак» вывезти оборудование, объяснил представитель компании. Как оказалось, в процессе строительства застройщик поменял юридическое лицо, зарегистрировал право собственности на здание и теперь в суде пытается признать недействительными ранее заключенные договоры с «Атак», продолжает собеседник

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

«Ведомостей»: «Ни в одном регионе России, ни в одной стране присутствия группы Auchan такого нет». «Атак» собиралась открыть во Владимире и Коврове четыре магазина, но теперь от этих планов, по его словам, придется отказаться.

Как следует из документов арбитража Владимирской области, «Атак» в 2008 г. заключила с ООО «Реал-строй» договор инвестирования средств в магазин площадью 2400 кв. м. Впоследствии контрагент в ходе ряда сделок — с ООО «НПП «Техноцентр» и ООО «Панорама» — передал права на здание ООО «ЖФГ», и эта компания отказалась признать обязательства перед «Атак». В суде Владимирской области зарегистрировано семь исков, связанных с «Атак» и ЖФГ, а еще один иск — о признании сделки недействительной — ЖФГ подала к «Атак» в московский арбитраж.

«Компания считает эти иски неправомерными», — говорится в сообщении «Атак». Связаться с ЖФГ не удалось.

Конфликтная ситуация с развитием «Атак» во Владимирской области нуждается во внимании со стороны областных и городских администраций, считают во французской компании.

Объем инвестиций «Атак» и Auchan в Россию не раскрывается. Михаил Гец, управляющий директор Praedium Oncor International, говорит, что затраты на строительство магазина в Центральной России составляют около \$1500-2000 за 1 кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОСМАРТ» БЕЗ ГОЛОВЫ

Матвей Брилинг может отойти от оперативного управления сети

Как стало известно РБК daily, на ближайшем совете директоров торговой сети «Мосмарт», в которой с февраля введена процедура наблюдения, может быть поднят вопрос о смене гендиректора. Матвей Брилинг, возглавивший «Мосмарт» летом 2009 года — в самый тяжелый

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

для сети момент, считает, что антикризисный менеджер ей уже не нужен. Однако основные акционеры торговой компании — «Сбербанк-Капитал» и фонд «Бакарелла» — вряд ли отпустят топ-менеджера: ему могут предложить возглавить компанию «Инвестиции и ресурсы», которая занимается операционным управлением сети.

В начале сентября некоторые акционеры «Мосмарта» узнали, что у гендиректора сети Матвея Брилинга появилось желание отойти от руководства, и им это не понравилось, рассказал источник, знакомый с ситуацией. На прошлой неделе г-н Брилинг подтвердил РБК daily свое желание отойти от активного участия в деятельности компании и сконцентрироваться на личных проектах.

Матвей Брилинг говорит, что он антикризисный менеджер, а «Мосмарт» уже не нуждается в том, чтобы его выводили из тяжелых ситуаций. В подтверждение своих слов топ-менеджер приводит финансовые и операционные результаты деятельности сети. По итогам первого полугодия 2010 года ритейлер увеличил выручку на 10,7% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года, до 4,56 млрд руб. Сегодня под управлением «Мосмарта» находятся четыре торговых центра в столице общей площадью более 130 тыс. кв. м и 12 магазинов в регионах.

Г-н Брилинг признается, что компании недостает 10—15%, чтобы достичь показателя 2007 года по выручке, когда у сети были «золотые времена». «Мы, грубо говоря, не выполняем план Сбербанка, но сеть чувствует себя нормально, все магазины запущены», — отметил он.

На этой неделе в курс дела были введены уже все акционеры «Мосмарта» — «Сбербанк-Капитал», фонд «Бакарелла» Евгения Новицкого и кипрская компания «Сарнатус», которая контролируется Михаилом Безелянским и Андреем Шелухиным, рассказывает источник. По его словам, отпускать топ-менеджера они не хотят, поэтому появилась идея переместить его в рамках компании и назначить главой компании «Инвестиции и ресурсы», которая управляет торговой деятельностью ритейлера. Получить комментарии «Сбербанк-Капитала» и Евгения Новицкого не удалось.

«Прямо завтра я не уйду, у меня не получится это сделать. Сейчас мы готовимся к совету директоров, который будет проведен в ближайшее время, возможно, я подниму этот вопрос на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

нем, но я не могу определиться», — поделился с РБК daily своими переживаниями г-н Брилинг. Ему бы хотелось знать позицию Сбербанка по поводу дальнейшего развития «Мосмарта», и это может стать ключевым моментом для принятия решения.

Проблемы у «Мосмарта» начались осенью 2008 года, когда из-за крупной задолженности поставщики отказались работать с сетью. К лету 2009 года чистая задолженность компании достигла 9,6 млрд руб., из которых 3 млрд руб. «Мосмарт» должен был поставщикам, 6,6 млрд руб. — банкам и лизинговым компаниям. В июне 2009 года новыми акционерами сети стали Сбербанк и фонд «Бакарелла», и с их приходом сеть начала функционировать.

Между тем к ней было подано множество исков о банкротстве. По одному из них в феврале 2010 года суд ввел в компании процедуру наблюдения и назначил временного управляющего, чтобы он разобрался с долгами «Мосмарта»: по данным самого ритейлера, на тот момент его задолженность только перед поставщиками составляла около 1 млрд руб.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОМРА ОТКРЫЛА 7 МАГАЗИНОВ

Ритейлер Ромра успешно продолжает запланированное расширение своей фирменной сети. За период с июля по сентябрь крупная фирменная сеть пополнилась 7 новыми магазинами в различных регионах России.

В июле новые магазины Ромра открылись в Орле и Белгороде, в августе в Самаре и Череповце, в сентябре в Мурманске, Воронеже и Дзержинске. Таким образом, с момента начала развития фирменной сети в 2008 г., группа компаний Ромра открыла 53 монобрендовых магазина в более чем 30 регионах страны.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Hotel

ПРОКУРАТУРА МОСКВЫ ВКЛЮЧИЛАСЬ В "СПОРТ"

и требует отмены распоряжения мэрии

Планы московской мэрии по реализации на торгах участка под снесенной гостиницей "Спорт" на Ленинском проспекте могут быть сорваны. Прокурор города Юрий Семин направил мэру Юрию Лужкову письменный протест, в котором просит отменить аукцион, так как его условия нарушают Земельный кодекс. На этот участок претендует Amirale Мирослава Мельника, который и обратился в прокуратуру. Бизнесмен с 2007 года судится с правительством Москвы за право строительства на месте "Спорта" многофункционального центра.

Изначально построить на месте гостиницы "Спорт" многофункциональный центр с отелем на более чем 200 тыс. кв. м. намеревалась компания Amirale Мирослава Мельника вместе с "Системой-Галс". Но в 2006 году после сноса старой гостиницы мэрия расторгла инвестконтракт, мотивируя это тем, что девелопер нарушил сроки строительства. В 2007 году господину Мельнику в суде удалось доказать, что сроки были сорваны из-за бездействия Москомархитектуры. А этим летом суд признал недействительным распоряжения правительства Москвы о расторжении договора с инвесторами снесенной гостиницы "Спорт" (см. "Ъ" от 8 июля). В августе правительство Москвы приняло распоряжение (N 1816-РП) о проведении до 8 октября аукциона по выбору арендатора участка на Ленинском проспекте, владение 90/2 (ранее располагалась гостиница "Спорт") для строительства здесь жилья. В качестве обременения победитель аукциона должен будет выплатить \$169,43 млн в виде компенсации Pleiades Investment Group за утраченные права аренды этой земли. После выхода этого распоряжения господин Мельник, по его словам, направил письмо в Генпрокуратуру РФ (которая, в свою очередь, перенаправила его в прокуратуру столицы) с просьбой разобраться в ситуации.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

На этой неделе прокурор Москвы Юрий Семин направил мэру Юрию Лужкову письменный протест с просьбой отменить распоряжение об аукционе (копию этого письма "Ъ" передал представитель бизнесмена Мирослава Мельника). Согласно письму, распоряжение нарушает ч. 4 ст. 38.2 Земельного кодекса РФ, где говорится, что при передаче в аренду участка под строительство жилья арендатор не должен нести дополнительных обременений.

Партнер Goltsblat BLP Виталий Можаровский пояснил, что если со стороны мэрии в течение десяти дней, как указано в протесте, не последует реакции, то прокурор может обратиться в арбитражный суд с иском об отмене распоряжения.

По мнению господина Мельника, спорной остается не только выставленный на аукцион участок (2,5 га). "В августовском распоряжении мэрии упоминается Pleiades Investment Group, которая к проекту никакого отношения не имеет, и я не знаю конечного бенефициара этой компании",— говорит он. Бизнесмен добавил, что сумма его затрат на снос старой гостиницы и разработку проектной документации составляет всего \$32 млн. "Три года назад подавался иск о компенсации мэрией этой суммы, но он находится без движения",— заявил господин Мельник.

На аренду земельного участка на Ленинском проспекте претендуют другие инвесторы. ООО "Международное академическое агентство "Наука"" (МАН), которое являлось арендатором "Спорта", в судах пыталось оспорить продажу Минимуществом (ныне Росимущество) гостиницы структурам господина Мельника. Как ранее сообщалось, МАН, контролируемое бизнесменом Алексом Шустеровичем, привлекло в соинвесторы по проекту на месте "Спорта" компанию "Интеко" Елены Батуриной. Вчера представитель "Интеко" Геннадий Теребков заявил "Ъ", что компания никогда не имела отношения к этому проекту. Господин Шустерович пояснил "Ъ", что он переуступил Pleiades Investment Group долги, возникшие у МАН по проекту вокруг "Спорта". "Я не контролирую Pleiades Investment Group и, кто является ее владельцем, не знаю",— утверждает господин Шустерович.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

Regions

«ФАРМАКОР» ДЛЯ ЭКОНОМНЫХ

«Фармакор» тестирует аптечную сеть в экономичном сегменте. Аптеки открывают в местах с высокой проходимостью

Компания «Фармакор», владелец одноименной аптечной сети, запустила в этом году сеть дискаунтеров «Экономь!». В ней семь точек. Открытие еще двух аптек в Приморском районе намечено на ближайшее время, сообщил представитель ЗАО «Фармакор» Дмитрий Загородний. «Фармакор» и «Экономь!» будут развиваться независимо друг от друга, уточнил он. Средняя площадь аптек «Экономь!» — 60 кв. м, выкладка товара закрытая, более 80% ассортимента — лекарства. Инвестиции в одну точку — около 2 млн руб., говорит Загородний. Срок окупаемости он не называет.

По словам менеджера, дискаунтеры размещаются в местах с высокой проходимостью, что создает высокий оборот и позволяет держать демократичные цены. Он не уточнил, насколько цены в «Экономь!» ниже, чем в «Фармакоре». По его словам, компания изучает возможности развития новой сети в других регионах. Окупаемость успешной аптеки — около двух лет, говорит Евгений Богданов, гендиректор ОАО «Фармация». Маржа в обычной аптеке, по его словам, 22-23%, в аптеке экономкласса — не более 15-18%. Управляющий сетью аптек «Фиалка» Кирилл Дружинин говорит, что в зависимости от арендной ставки срок окупаемости — от года до трех с половиной лет. Аптеки экономкласса предлагают низкие цены только на группу популярных товаров, составляющих 20-30% от ассортимента, на остальные лекарства наценка стандартная, сказал он. Богданов не считает недорогие аптеки перспективными: они ассоциируются у покупателей с маленьким ассортиментом и низким качеством.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 сентября, № 117

УЦЕНЕННЫЙ ЛОТ НА РОБЕСПЬЕРА

Российский аукционный дом (РАД) вчера повторно выставил на торги участок площадью 1349 кв. м на наб. Робеспьера, 32. Голландский аукцион запланирован на 15 октября, сообщили в пресс-службе РАД. Стартовая цена объекта — 500 млн руб., минимальная — 300 млн руб.

Дом на наб. Робеспьера, 32, в 2007 г. за 1,07 млрд руб. купил на аукционе фонда имущества «Строймонтаж». Девелопер снес здание, а в 2008 г. участок и долговые обязательства на 1,1 млрд руб. перед Сбербанком перешли Первой проектной компании (ППК). Представитель ППК подтвердил, что объект продается по названной цене. Получить комментарии в Сбербанке не удалось. Участок в залоге у банка и выставлен на торги для возврата кредита. РАД пытался продать его в июле, стартовая цена аукциона на повышение — 515 млн руб., заявок на него не было.

По условиям аукциона 2007 г. срок реализации проекта — апрель 2011 г. Для нового собственника он не изменится, сообщил представитель РАД. По истечении сроков нарушителю грозят штрафы, КУГИ подаст иск о расторжении договора аренды, сообщили в пресс-службе КУГИ.

Объект интересный, но сроки реализации проекта снижают его привлекательность, считает директор по консалтингу и оценке NAI Весаг Игорь Лучков.

◆ [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](#)