

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

## Office / General

### Московский Сбербанк откроет ООО "Офис-центр" 7-летнюю кредитную линию на \$110 млн

Московский банк Сбербанка России откроет ООО "Офис-центр" (Группа компаний ALCON) невозобновляемую кредитную линию с лимитом \$110 млн сроком на 7 лет.

### Банк "Траст" обжаловал отказ в иске к мэрии Москвы по зданию на Покровке

Национальный банк "Траст" подал апелляционную жалобу на отказ в удовлетворении иска к правительству Москвы о завершении инвестконтракта и распределении площадей в торгово-офисном центре на Покровке.

## Retail

### Парфюмеров задушили цены

Немецкая Douglas Holding продала свою российскую парфюмерно-косметическую сеть Douglas Rivoli конкурентам — Олегу Бойко и другим владельцам сети «Рив гош».

### Lifestyle центр откроется в Туле

В Туле на территории бывшего ликерного завода ведется строительство lifestyle-центра «Likërka Loft».

### Холдинг «Финстрой» открыл торговый центр в Липецке

В Липецке в конце декабря состоялось официальное открытие торгового центра «Радуга».

## Regions

### Санкт-Петербург. «Кофеин» осваивается в городе

Московская сеть кофеен «Кофеин» в этом году откроет первые заведения в Петербурге. В планах компании до конца год запустить в городе 2-3 заведения.

### "Газпром" готов обсуждать размещение офиса на улице Савушкина в Петербурге

"Газпром" готов рассмотреть возможность размещения делового центра на улице Савушкина в Санкт-Петербурге вместо возведения комплекса "Охта-центр".

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

13 января, № 2

## Offices / General

### **МОСКОВСКИЙ СБЕРБАНК ОТКРОЕТ ООО "ОФИС-ЦЕНТР" 7-ЛЕТНЮЮ КРЕДИТНУЮ ЛИНИЮ НА \$110 МЛН**

Московский банк Сбербанка России откроет ООО "Офис-центр" (Группа компаний ALCON) невозобновляемую кредитную линию с лимитом \$110 млн сроком на 7 лет, говорится в сообщении кредитной организации.

Заемщик намерен направить средства на финансирование затрат по проекту строительства делового комплекса ALCON на Ленинградском проспекте в Москве.

Деловой комплекс ALCON разместится на бывшей территории завода "Изолятор" (производство выведено за пределы города, в Истринский район Московской области). Комплекс будет иметь благоустроенную территорию, на которой будет построено четыре здания разной этажности (от 8 до 11 этажей), объединенных двухуровневым подземным паркингом.

Группа компаний ALCON работает на рынке коммерческой недвижимости Москвы, занимается строительством и управлением бизнес-комплексами.

Московский Сбербанк - один из 18 территориальных банков Сбербанка РФ. Он был создан в ноябре 2009 года путем объединения отделений, расположенных в Москве.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **БАНК "ТРАСТ" ОБЖАЛОВАЛ ОТКАЗ В ИСКЕ К МЭРИИ МОСКВЫ ПО ЗДАНИЮ НА ПОКРОВКЕ**

Национальный банк "Траст" подал апелляционную жалобу на отказ в удовлетворении иска к правительству Москвы о завершении инвестконтракта и распределении площадей в торгово-офисном центре на Покровке, сообщил Российскому агентству правовой и судебной информации (РАПСИ) сотрудник суда.

Арбитражный суд Москвы 29 ноября 2010 года отклонил иск национального банка "Траст" к правительству Москвы о завершении инвестконтракта и распределении площадей в торгово-офисном центре на Покровке, передает корреспондент Российского агентства правовой и судебной информации (РАПСИ) из зала суда.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

Как пояснил ранее РАПСИ адвокат истца, его доверитель требует признать общедолевой собственностью банка "Траст" и правительства Москвы два помещения торгово-офисного центра, которые мэрия ранее оформила в свою собственность.

"Суд отказал нам в иске о признании недействительным права собственности муниципалитета на эти помещения по формальным основаниям, поэтому мы изменили требования в новом иске", - сказал РАПСИ представитель "Траста".

Правительство Москвы и банк "Менатеп" в 1996 году заключили инвестиционный контракт на реконструкцию торгово-офисного центра по адресу: улица Покровка, дом 8. Позже обязательства "Менатеп" перешли к "Трасту".

Здание было достроено в 2004 году, однако акт об окончании реализации инвестпроекта и распределении долей между его участниками не был подписан, торгово-офисный центр пустует. Несмотря на отсутствие такого акта, правительство Москвы зарегистрировало за собой право на два помещения в здании - площадью 121 и 431 квадратный метр.

Представитель правительства Москвы в арбитраже Москвы возражал против удовлетворения иска. Юрист заявил, что истец не доказал, что его права были нарушены регистрацией права собственности на помещения. Отвечая на вопрос суда по поводу оснований для этой регистрации, ответчик сказал, что не может дать пояснений, так как заявление на регистрацию подавал департамент имущества Москвы.

По словам адвоката истца, "банк "Траст" узнал о регистрации, которая состоялась еще в 2007 году, только летом 2009 года и сразу же обратился в суд, чтобы регистрацию оспорить".

Арбитражный суд Москвы 4 декабря 2009 года признал незаконной и регистрацию права собственности города Москвы на два помещения в здании, но Девятый арбитражный апелляционный суд в марте 2010 года решение суда первой инстанции отменил и в удовлетворении исковых требований "Траста" отказал.

Федеральный арбитражный суд Московского округа (ФАСМО) оставил в силе постановление апелляционного суда, отклонив кассационную жалобу банка "Траст".

ФАСМО в своем постановлении пояснил, что "восстановление нарушенного права истца применительно к рассматриваемому спору невозможно путем заявления требования о признании недействительным зарегистрированного права ввиду отсутствия такого способа судебной защиты".

В декабре 2010 года Арбитражный суд Москвы признал незаконным постановление правительства Москвы, которым было приостановлено оформление акта о реализации инвестконтракта по строительству торгово-офисного центра на Покровке.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

Оспоренное постановление мэрии от 8 июня 2010 года предписывало приостановить оформление акта до совершения всех судебных разбирательств между сторонами инвестконтракта - "Трастом" и правительством Москвы.

Как пояснил РАПСИ заместитель генерального директора юридической компании "АдвокатЪ" Владимир Сокур, представлявший интересы банка "Траст", в связи с отменой постановления у банка появляется возможность предъявить к правительству Москвы иск о взыскании убытков за период просрочки в оформлении акта.

Представитель "Траста" ранее заявил РАПСИ, что ситуация вокруг спорного торгово-офисного центра "удивительна своим цинизмом: в 2008 году "Сбербанк", которому принадлежит 110 квадратных метров в здании, пытался зарегистрировать свою долю, но ему было отказано на том основании, что нет акта о реализации инвестконтракта, а правительство Москвы свою долю спокойно зарегистрировало, причем в одностороннем порядке выбрало самые лучшие помещения".

Национальный банк "Траст" входит в тридцатку крупнейших в России. Он был создан в ноябре 2008 года путем объединения национального банка "Траст" и инвестиционного банка "Траст".

Акционеры НБ "Траст" на годовом собрании в начале июля 2010 года приняли решение не выплачивать дивиденды по итогам 2009 года, поскольку банк получил убыток за 2009 год в размере 773,074 миллиона рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

## Retail

### ПАРФЮМЕРОВ ЗАДУШИЛИ ЦЕНЫ

Немецкая Douglas Holding продала свою российскую парфюмерно-космети-ческую сеть Douglas Rivoli конкурентам — Олегу Бойко и другим владельцам сети «Рив гош». Немцы объясняют свое решение тем, что бизнес в России им не по карману

Сеть Douglas Rivoli из 32 магазинов приобрела компания Rustiset Holdings Limited, говорится в опубликованном вчера отчете Douglas Holding за 2009/10 финансовый год, закончившийся 30 сентября 2010 г. Rustiset владеет российской парфюмерно-косметической сетью «Рив гош», конечные бенефициары этой компании — Олег Бойко, Павел и Лариса Карабань, говорит представитель «Рив гош». На 30 декабря сделка была закрыта, ее сумма не раскрывается. По словам источника, близкого к одной из сторон, она могла составить около 60 млн евро. Согласно отчету Douglas Holding, выручка Douglas Rivoli в 2009/10 финансовом году составила 2,31 млрд руб. (около 55 млн евро). Douglas Holding довольна развитием компании в России, говорится в заявлении Douglas Holding. Но конкуренция слишком высока — компания вряд ли сможет самостоятельно стать лидером на российском рынке. Кроме того, развитие в России требует значительных инвестиций. В частности, арендные ставки настолько высоки, что компания сомневается в целесообразности заключения долгосрочных арендных договоров. В Москве арендные ставки в торговых центрах на 20-30% выше, чем, например, в Италии или Германии, говорит директор департамента оценки коммерческой недвижимости консалтинговой группы «НЭО центр» Александр Ксендз. По его словам, годовая аренда 1 кв. м в крупных центрах Москвы в среднем составляет \$800-1000, в отдельно стоящих магазинах на торговых улицах — до \$2000. В сообщении Douglas говорится, что Rustiset имеет право в течение трех лет развивать сеть под маркой Douglas. «Мы будем развивать два бренда — “Рив гош” и Douglas Rivoli, у приобретенной компании достаточно хорошие финансовые показатели, и сеть успешна в своем сегменте», — передал через представителя президент инвестиционного холдинга Finstar Олег Бойко. У Douglas Rivoli очень хорошие позиции в премиальном сегменте, будет логично, если новые собственники продолжат развивать сеть именно в нем и по истечении трехлетнего срока, на правах франчайзи, считает аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина.

◆ [Ведомости](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

◆ ◆ [К содержанию](#)

## LIFESTYLE ЦЕНТР ОТКРОЕТСЯ В ТУЛЕ

В Туле на территории бывшего ликерного завода ведется строительство lifestyle-центра «Likërka Loft».

Исторические фасады здания сохранены. Реконструкция объекта выполняется в стиле лофт. Общая площадь объекта составит 30 тыс.кв.м. Офисы займут 10 тыс.кв.м., торгово-развлекательная часть – 15 тыс.кв.м.

В данный момент ведется работа по прокладке коммуникаций, реконструкции крыши. В январе начнутся отделочные работы. Открытие lifestyle-центра запланировано на март 2011 года. Девелопером проекта выступает инвестиционно-девелоперская компания I'M Group.

Помимо торговой галереи, lifestyle-центр будет включать в себя spa-салон, каток, ночной клуб, рестораны, спортивную площадку, тайпарк (веревочный городок), детские кружки и студии. Здания МФК образуют внутренний двор с обустроенной зоной развлечений для детей.

МФК «Likërka Loft» расположен в центре Тулы, на границе Центрального и Советского районов. В зоне влияния МФК проживает 188 тыс. человек, что составляет треть всего населения города. Более 60% работают или учатся в Центральном или Советском районе города. Эти районы отличаются высокой плотностью жилой застройки и большим количеством культурных и учебных заведений.

Как говорится в сообщении, «Likërka Loft» станет первым в России проектов формата lifestyle. Однако, по словам Ильи Кузнецова, директора отдела стратегического консалтинга Cushman & Wakefield, в России к lifestyle-центру можно отнести комплекс Барвиха Luxury Village.

Явление lifestyle-центров появилось в США, как подобие городского центра в одноэтажной Америке, рассказывает Илья Кузнецов. Американские lifestyle-центры имитируют городские улицы и направлены на потребителей с достатком выше среднего. Их площадь обычно находится в пределах 15-50 тыс.кв.м., а целью является создание особой атмосферы для отдыха и времяпрепровождения: уютных улочек, наполненных магазинами, как правило, уровня выше среднего, ресторанами. Развлекательная составляющая lifestyle-центров, как правило, либо отсутствует, либо представлена многозальным кинотеатром. Конструктивно lifestyle-центры характеризуются открытыми улицами (без крытых галерей), городскими площадями с фонтанами, возможностью проезда по улицам на автомобиле, парковочные места в небольшом количестве располагаются вдоль витрин, основной массив парковки располагается вне пределов улиц, «на задворках».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

Как отмечает Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International, соотношение торговых предприятий и мест отдыха в таких проектах может достигать 55%/45%. На международном рынке этот формат быстро становится популярным. В США, по данным эксперта, в начале 2000-х насчитывалось около 30 таких объектов, а спустя лишь два года их было уже 120.

«В Европе много примеров удачной реконструкции заводов под торговые проекты. Поэтому стилизация проекта «Likërka Loft» может стать удачной, - говорит Илья Кузнецов. - Но вопрос в том, какие именно бренды будут представлены в комплексе: обычные для этого формата магазины уровня upscale не очень востребованы в Туле, а магазины среднего уровня могут встретить сильную конкуренцию со стороны других, более крупных торговых центров города. Кроме того, размещение ночного клуба в торговом центре – спорное и редко встречающееся в мировой практике решение, что связано с различием целевых аудиторий: торговый центр обычно нацелен на семейное и дневное/ вечернее посещение».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ХОЛДИНГ «ФИНСТРОЙ» ОТКРЫЛ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В ЛИПЕЦКЕ

В Липецке в конце декабря состоялось официальное открытие торгового центра «Радуга». Объект общей площадью 11,3 тыс. кв. м. расположился в Правобережном округе на Заводской площади, в исторически сложившейся торговой зоне «Свободный Сокол».

Возле объекта имеется парковка на 400 м/мест. Якорными арендаторами ТЦ стали супермаркет продуктов питания «Пятерочка» (1270 кв.м.) и супермаркет DIY «Метрика» (1140 кв.м.). Заполняемость арендаторами торгового центра составляет 90%.

Торговый центр Радуга стал вторым объектом холдинга «Финстрой», введенным в эксплуатацию в 2010 году. В декабре состоялось техническое открытие бизнес центра «Монблан» в Белгороде. «Монблан» – первый бизнес центр класса «А» в городе, расположен в центральной части Белгорода, в непосредственной близости от всех значимых объектов деловой инфраструктуры.

Холдинг Финстрой - девелоперская компания, специализирующаяся на реализации проектов в области профессиональной торговой недвижимости в России. Основным форматом, в котором

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

реализуются проекты компании, является формат региональных торговых центров площадью 20-60 тыс. м2. В инвестиционном портфеле холдинга консолидировано 29 проектов общей площадью свыше 1,3 млн. кв.м. в 20 городах 17 субъектов РФ.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

## Regions

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. «КОФЕИН» ОСВАИВАЕТСЯ В ГОРОДЕ

Московская сеть кофеен «Кофеин» в этом году откроет первые заведения в Петербурге. В планах компании до конца год запустить в городе 2-3 заведения.

В следующем году в Петербурге заработает 4-5 кофеен, рассказал порталу Арендатор.ру директор по маркетингу сети «Кофеин» Никита Житлов. По его словам инвестиции в открытие одной «точки» в среднем составляют порядка \$370 тыс.

Сейчас в сеть входит 19 кофеен. Все они расположены в Москве. В прошлом году было открыто 6 заведений. Сеть намерена продолжить расширяться на московском рынке. Как сообщил Житлов, в столице в этом году планируется открыть 6 кофеен, в 2012 году – 8-10 заведений.

Заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International Роман Евстратов считает, что для того, чтобы быть успешной на петербургском рынке, новой сети необходимо предложить рынку что-то новое и интересное. «Уровень конкуренции в городе в сегменте кофеен очень высок, а петербургский потребитель достаточно избирателен и искушен в этом плане. Многие кофейни расширяют свой ассортимент, вводя не только новые виды кофе, но и еду, бизнес-ланчи, десерты», - говорит Евстратов.

Кроме того, по его словам, одной из особенностей рынка Петербурга является нехватка достойных помещений в центре города и на прилегающих улицах, с высоким пешеходным трафиком. В любом случае, открывать необходимо не менее 3-4 точек, чтобы новый бренд стал узнаваемым, заключает Евстратов.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

## "ГАЗПРОМ" ГОТОВ ОБСУЖДАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ ОФИСА НА УЛИЦЕ САВУШКИНА В ПЕТЕРБУРГЕ

"Газпром" готов рассмотреть возможность размещения делового центра на улице Савушкина в Санкт-Петербурге вместо возведения комплекса "Охта-центр", из предложенных администрацией Ленинградской областью четырех участков холдингу наиболее интересен один в районе Кудрово, сообщили в пресс-службе российского газового холдинга со ссылкой на председателя правления Алексея Миллера.

"Пока город никаких предложений нам не сделал. Но если бы, например, участок для "Охта-центра" был предложен в районе Приморского шоссе, улицы Савушкина, считаю, можно было бы подумать и об этом", - сказал глава "Газпрома".

Он также добавил, что "Газпром" попытается найти покупателя на участок на Охтинском мысу, но пока сложно сказать, что с ним будет. При этом Миллер отметил, что "Газпром" серьезно отнесся к предложению правительства Ленинградской области разместить штаб-квартиру "Газпром нефти" в этом регионе.

"Мы отнеслись к этому предложению очень серьезно. Уже дано поручение нашим специалистам приступить к изучению материалов по этим участкам. Это касается изучения грунтов, инфраструктуры, транспорта, смотрим и вопросы предпочтений для компании", - сказал он.

Миллер назвал наиболее интересный из четырех предложенных областью участков. "Это пересечение Мурманского шоссе и КАД, рядом с деревней Кудрово. Но и другие участки, предложенные областью, также небезынтересны и наши специалисты сейчас смотрят каждый из них", - сказал он.

В декабре губернатор Петербурга Валентина Матвиенко заявила, что власти города совместно с "Газпромом" приняли окончательное решение о переносе места строительства вызвавшего в городе ожесточенные споры высотного комплекса "Охта центр", в котором предполагалось расположить штаб-квартиру "Газпром нефти". После этого губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков на встрече с Миллером предложил разместить штаб-квартиру "Газпром нефти" на территории области. В частности, в качестве вариантов размещения назывались районы Демидовской усадьбы, Вантового моста и Кудрово (рядом с КАД), Новое Девяткино.

В проект "Охта центра" "Газпром", по данным СМИ, уже вложил около семи миллиардов рублей. Три года назад Петербург "перетянул" к себе "Газпром нефть" (бывшую "Сибнефть") из Омской области, пообещав налоговые преференции в виде участия петербургского бюджета в строительстве общественно-делового центра "Охта" со штаб-квартирой компании.

Администрация Ленинградской области в декабре представила ОАО "Газпром нефть" ситуационный план размещения офисно-делового центра в четырех вариантах. Площадь

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 января, № 2

каждого из предложенных участков в Ленинградской области составляет от 30 до 50 гектар. В предложении описаны точные границы участков, статус территорий, представлена информация по инженерной и транспортной инфраструктуре. При этом в рамках своих полномочий область готова предоставить особые условия работы ОАО "Газпром нефть" в соответствии с законом о льготах на инвестиции Ленинградской области.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)