

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Office / General

Парки олигархов

Вслед за Романом Абрамовичем парковым бизнесом заинтересовался владелец Crocus Group Арас Агаларов. Он может построить развлекательный центр в Сокольниках.

Сбербанк не тронул "ДС Девелопмент"

Максим Блажко и Дмитрий Зеленов сохранили бизнес.

Сергей Полонский остается бизнесменом

Вчера состоялась встреча держателей бумаг Mirax Group (публичный долг девелопера — \$392,2 млн) с владельцем компании Сергеем Полонским, в ходе которой он рассказал о планах по дальнейшему развитию своего бизнеса.

Bosch инвестирует в строительство штаб-квартиры в городе Химки более 100 млн евро

Ведущий международный поставщик технологий и услуг группа компаний Bosch инвестирует в строительство центрального офиса в городе Химки более 100 млн евро.

"Дочка" Росатома арендовала офис на Павелецкой набережной

ЗАО "Гринатом", дочерняя компания Росатома, арендовала офисный комплекс класса В на Павелецкой набережной площадью 13 500 кв. метров у девелоперской компании израильского диамантера Льва Леваева AFI Development.

Retail

Парковка вместо магазина

Новое правительство Москвы продолжает отменять масштабные проекты, начатые при Юрии Лужкове. Под площадью Белорусского вокзала вместо торгового центра, который строила AFI Development, появится паркинг.

Агрессивная Metro

Германский концерн Metro AG, четвертый по объему выручки мировой ритейлер, хочет более агрессивно развиваться в России.

Ресторан «Пушкинь» придет в Нью-Йорк

Как стало известно РБК daily, ресторанный дом Андрея Деллоса решил развивать свои рестораны «Пушкинь» в сердце делового мира Америки — Нью-Йорке.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Сергей Собянин предложит бизнесу в пять раз больше арендных площадей

Как стало известно РБК daily, правительство Москвы намерено в несколько раз увеличить объемы сдаваемой в аренду городской недвижимости, общая площадь которой достигает 5 млн кв. м.

Х5 заправится на ЛУКОЙЛе

Продуктовый ритейлер начнет торговать бензином.

Real ищет покупателей

В том числе на 16 гипермаркетов в России.

Реконструкция "Детского мира" в центре Москвы ведется с нарушениями - прокуратура

Прокуратура выявила нарушения в ходе реконструкции "Детского мира".

AFI Development купит долю правительства Москвы в ТЦ в "Москва-Сити"

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева выкупит долю в 25%, принадлежащую столице, в торговом-развлекательном комплексе "Афимолл Сити", расположенном в ММДЦ "Москва-Сити", а также подземный паркинг на 2,7 тысячи машиномест за сумму около 310 миллионов долларов.

"О'Кей" планирует ежегодно наращивать торговые площади в России на 30%

Группа компаний "О'Кей", один из крупнейших ритейлеров в России, планирует ежегодно увеличивать свои торговые площади примерно на 30%.

Hotel

"Система-Галс" выиграла "Спорт"

у московской мэрии.

Шалва Чигиринский продолжает борьбу за "Советскую"

Компания "Советская Лимитед" Шалвы Чигиринского подала апелляционную жалобу на решение арбитражного суда Москвы, который признал недействительным аукцион 2007 года по продаже столичными властями гостиницы "Советская".

Власти Москвы пока окончательно не решили, что строить на месте гостиницы "Россия"

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, N° 33

Regions

Решение по строительству Парламентского центра или какого-либо коммерческого объекта на месте снесенной гостиницы "Россия" пока не принято.

Дачное направление

Московская группа «Белая дача» начинает развивать сеть садовых гипермаркетов в Петербурге.

ЛЭК продала 6,5 га

Продано три из семи выставленных на торги участков компании ЛЭК в Парголово. За 6,5 га удалось выручить 522 млн руб., которые пойдут на погашение долга Сбербанку.

Цоколь по \$2400 за 1 кв. м

Цокольный этаж дома на Итальянской ул. продан за 80 млн руб. По оценке экспертов, цена значительно ниже рыночной.

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

23-25 марта, № 33

Offices / General

ПАРКИ ОЛИГАРХОВ

Вслед за Романом Абрамовичем парковым бизнесом заинтересовался владелец Crocus Group Арас Агаларов. Он может построить развлекательный центр в Сокольниках

Владелец Crocus Group Арас Агаларов может заняться реконструкцией парка Сокольники, рассказал «Ведомостям» столичный чиновник. Представитель Агаларова подтвердил эту информацию, но от других комментариев он отказался. Директор парка культуры и отдыха (ПКиО) «Сокольники» Александр Демаков также подтвердил интерес Агаларова к проекту. Проект реконструкции еще не готов, говорит близкий к Агаларову источник. Предполагается, что инвестор займется благоустройством территории, ландшафтным дизайном, создаст весь комплекс услуг для отдыхающих. Говорить о деталях проекта еще рано, говорит собеседник «Ведомостей».

ПКиО «Сокольники» более 130 лет, он занимает территорию почти в 600 га. Сейчас посещаемость парка — 7-8 млн человек в год. В декабре парк посетил мэр Сергей Собянин, он осмотрел лыжную базу, туалет, детскую площадку и посоветовал директору парка Сокольники привлекать побольше жителей в парк, чтобы «парк работал в полной нагрузке». «А то в Сокольниках 400 пар лыж, а в день приходят только 30-40 человек. Просто логистика не выстроена», — резюмировал мэр.

Сам парк уже разработал комплексную программу реконструкции, которая подразумевала развитие, но так и не была рассмотрена городским правительством, рассказал «Ведомостям» Демаков. Только бюджетных инвестиций она предусматривала 11,5 млрд руб. до 2016 г. Еще 15-18 млрд руб. должны были вложить инвесторы. Эту программу может взять за основу новый инвестор, считает Демаков. «Сегодня город готов профинансировать будущее развитие парков», — считает Демаков. На этой неделе Собянин заявил, что на благоустройство московских парков будет выделено дополнительно 7,5 млрд руб. — необходимо завершить все проектные работы, чтобы был задел для реконструкции парков на ближайшие годы.

Еще в прошлом году мэр поручил чиновникам разработать городскую программу развития парков и зон отдыха. Программа «Индустрия отдыха» рассчитана на пять лет и должна, по словам Собянина, сделать столичные парки «самыми лучшими». В ближайшие два года предполагается обустроить 100 городских парков, сообщила заместитель мэра по социальной политике Людмила Швецова (отвечает за реализацию программы).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Партнер S. A. Ricci/King Sturge Владимир Авдеев считает, что на территории Сокольников имеет смысл строить многофункциональные комплексы с упором на развлекательную составляющую. Он не исключает, что там могут появиться и другие категории недвижимости: жилье, торговые объекты, гостиницы. Наличие парка будет только увеличивать инвестиционную составляющую проектов.

Агаларов — не первый интересующийся рекреационным бизнесом в Москве. В начале марта стало известно, что Абрамович займется развитием Центрального парка культуры и отдыха им. Горького. Позднее директором парка был назначен близкий к Абрамовичу депутат Госдумы Сергей Капков. От идеи создания подобия Диснейленда на территории парка Горького решено отказаться — это будет досуговый парк в российских традициях, сообщил Капков. По его словам, сначала будет проведено серьезное исследование, на основе которого и будет составлен проект реставрации парка.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК НЕ ТРОНУЛ "ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Максим Блажко и Дмитрий Зеленов сохранили бизнес

Основателям "Дон-строя" Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову удалось сохранить контроль над девелопером коммерческой недвижимости — компанией "ДС Девелопмент" (портфель — более 800 тыс. кв. м). Как стало известно "Ъ", основной кредитор, Сбербанк, согласился реструктурировать долг на сумму \$700 млн на пять лет и готов выдать еще \$100 млн на достройку торгцентра "Оружейный" (152 тыс. кв. м). В планах "ДС Девелопмент" на кредиты Сбербанка завершить строительство еще трех объектов площадью 405 тыс. кв. м и стоимостью около \$1 млрд.

Сбербанк и "ДС Девелопмент" договорились о реструктуризации долга на сумму 20 млрд руб. (\$705 млн), рассказали "Ъ" несколько девелоперов и инвестбанкиров. Эту информацию подтвердил источник "Ъ", близкий к топ-менеджменту "ДС Девелопмент". Гендиректор "ДС Девелопмент" Иван Ситников отказался комментировать эту тему. Источник, близкий к Сбербанку, подтвердил, что кредит был реструктуризирован сроком на пять лет. По словам

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

одного из собеседников "Ъ", условия реструктуризации "довольно мягкие": кредит мог быть пролонгирован под 7-9% годовых.

Кроме того, по словам источников "Ъ", владельцы "ДС Девелопмент" близки к завершению переговоров со Сбербанком об открытии новой кредитной линии, в рамках которой первым траншем застройщику будет предоставлен кредит на сумму более \$100 млн на достройку торгцентра "Оружейный" в районе станции метро "Маяковская" (общая площадь — 152 тыс. кв. м). Партнер S.A. Ricci/ King Sturge Владимир Авдеев, оценивает необходимый для завершения строительства этого проекта объем инвестиций в \$150 млн из расчета \$1 тыс. за 1 кв. м общей площади.

ООО "ДС Девелопмент" было создано в рамках реорганизации бизнеса группы "Дон-строй" как структура, занимающаяся строительством коммерческой недвижимости. Портфель проектов — 1,5 млн кв. м. Согласно "СПАРК-Интерфакс", компания на паритетных началах принадлежит основателям "Дон-строя" Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову. В начале 2009 года совокупный долг группы "Дон-строй" составлял \$3 млрд. В ходе реструктуризации этой задолженности владельцам Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову пришлось отдать ВТБ 20% застройщика жилья ЗАО "Дон-строй Инвест" (портфель проектов — около 3 млн кв. м жилья; задолженность оценивалась в 80 млрд руб., или около \$2,7 млрд). Основатели "Дон-строя" фактически отстранены от управления "Дон-строем Инвест", а компанией руководит топ-менеджмент, назначенный ВТБ.

Один из собеседников "Ъ" отметил, что в перспективе Сбербанк может предоставить "ДС Девелопмент" финансирование и на завершение трех других замороженных проектов — ТРЦ "Звенигородский" (362,9 тыс. кв. м), ТРЦ "Сокольники" (24,9 тыс. кв. м) и ТРЦ "На Беговой" (19,7 тыс. кв. м). "Переговоры об этом уже ведутся", — говорит он. Владимир Авдеев оценивает инвестиции, необходимые на завершение трех строек, в \$0,8-1 млрд из расчета \$2-2,5 тыс. за 1 кв. м. В пресс-службе Сбербанка запрос "Ъ" оставили без ответа.

Ранее источники "Ъ" рассказывали, что Сбербанк готов предоставить девелоперу \$500 млн на достройку объектов, получив в рамках реструктуризации 50% ООО "ДС Девелопмент" (см. "Ъ" от 1 сентября 2009 года). Также Сбербанку Максим Блажке и Дмитрий Зеленов собирались в счет погашения кредита отдать бизнес-центр Nordstar Tower, который был оценен в 11 млрд руб. (около \$387,7 млн). Однако, по словам одного из девелоперов, от этих планов решено было отказаться, а размер новой кредитной линии пока не согласован.

На пике кризиса банки были вынуждены отбирать у девелоперов активы, но с началом роста рынка стали охотнее реструктуризировать долги и даже выдавать новые кредиты. В прошлом году "Главмосстрой" (входит в корпорацию "Главстрой") рефинансировал кредит на \$200 млн перед Сбербанком: половина суммы была погашена деньгами, а остаток пролонгирован на семь

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

лет. В марте 2011 года Сбербанк одобрил выдачу структурам Mirax Group \$373 млн на завершение строительства башни "Федерация" в ММДЦ "Москва-Сити" (см. справку).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕРГЕЙ ПОЛОНСКИЙ ОСТАЕТСЯ БИЗНЕСМЕНОМ

Вчера состоялась встреча держателей бумаг Mirax Group (публичный долг девелопера — \$392,2 млн) с владельцем компании Сергеем Полонским, в ходе которой он рассказал о планах по дальнейшему развитию своего бизнеса. Как сообщили источники "Ъ", присутствовавшие на встрече, закрытие бренда Mirax, о котором было объявлено 3 марта, не приведет к ликвидации компании и распродаже активов — теперь каждый проект будет развиваться под собственным брендом группой менеджеров, но в целом эти активы будут принадлежать самому господину Полонскому. В ходе встречи представители должника подтвердили готовность нанять консультанта, который проведет due diligence проектов корпорации, после чего кредиторам будет предложено нескольких вариантов реструктуризации долга. Подписать финальное соглашение стороны планируют в октябре 2011 года, уточнили источники, близкие к переговорам.

Также вчера агентство Reuters сообщило, что Сбербанк одобрил выдачу структурам Сергея Полонского кредита на \$373 млн, \$90 млн из которых пойдут на погашение долга перед Альфа-банком, а остальная сумма — на достройку башни "Федерация" в ММДЦ "Москва-Сити". На начало 2011 года долг девелопера перед банками оценивался в \$200 млн, а выручка в 2010 году — \$250 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

BOSCH ИНВЕСТИРУЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВО ШТАБ-КВАРТИРЫ В ГОРОДЕ ХИМКИ БОЛЕЕ 100 МЛН ЕВРО

Ведущий международный поставщик технологий и услуг группа компаний Bosch инвестирует в строительство центрального офиса в городе Химки более 100 млн евро, сообщается в пресс-релизе компании.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Напомним, что начало строительства первоначально было запланировано на 2009 год, но откладывалось из-за падения рынка в условиях экономического кризиса. На данный момент компания уже приступила к строительству комплекса.

Комплекс, включающий два соединенных между собой здания в семь и двенадцать этажей, будет возведен в подмосковном городе Химки. Комплекс общей площадью 57 тыс. кв. метров, где разместятся около 700 сотрудников Bosch, будет сдан в эксплуатацию к середине 2013 г. Новый центральный офис будет координировать деятельность группы в России и других странах СНГ, сообщается в пресс-релизе.

"В новых зданиях расположатся наши подразделения, отвечающие за сбыт, сервисное обслуживание и программы обучения по направлениям автомобильных технологий, промышленного оборудования, товаров широкого потребления и инженерных коммуникаций. До настоящего времени эти сферы деятельности были разделены между четырьмя московскими офисами компании», – приводятся в релизе слова полномочного представителя группы Bosch в России Рене Шлегель.

Почти четверть площадей комплекса будет сдаваться внаем другим организациям, говорится в материале.

В 2009 г. группа Bosch заработала на российском рынке почти 0,5 млрд евро, а численность ее сотрудников в стране составила около 2 тыс. человек.

Bosch представляет в России широкую гамму продуктов и услуг в сферах автомобильного диагностического оборудования и запчастей, электроинструментов, термотехники, систем безопасности, промышленного упаковочного оборудования и интегрированных системных решений для автоматизации производственных процессов. Компания располагает тремя собственными производствами, базирующимися в России.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДОЧКА" РОСАТОМА АРЕНДОВАЛА ОФИС НА ПАВЕЛЕЦКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

ЗАО "Гринатом", дочерняя компания Росатома, арендовала офисный комплекс класса В на Павелецкой набережной площадью 13 500 кв. метров у девелоперской компании израильского диамантера Льва Леваева AFI Development, сообщается в пресс-релизе компании.

AFI Development рассчитывает получить выручку от аренды помещения за вычетом НДС в размере \$4,7 млн. в год, говорится в пресс-релизе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Офисный комплекс AFI на Павелецкой представляет собой реконструированное здание картонной фабрики общей площадью 16 000 кв. метров. Бизнес-центр стал первой фазой крупного многофункционального проекта на Павелецкой набережной. Здание расположено на первой линии вдоль на набережной, имеет собственную инфраструктуру, включая столовую для сотрудников, кафе, отделения банка, комнаты для переговоров, вместительную открытую и закрытую парковку на 200 машиномест. AFI Development возобновила строительство офисного комплекса в конце 2009 года.

Напомним, что многофункциональный общий центр обслуживания ЗАО "Гринатом" был создан в декабре 2009 года в рамках Программ Трансформации финансово-экономического блока и информационных технологий Госкорпорации "Росатом". Цель создания МФ ОЦО – оказание предприятиям Росатома услуг в области информационных технологий, бухгалтерского и налогового учета, управлением проектами в соответствии с лучшими российскими и международными практиками.

AFI Development создана израильским диамантером Львом Леваевым для реализации девелоперских проектов в России. В 2008 году компания вышла на украинский рынок. В начале мая 2007 года AFI провела IPO в Лондоне, по итогам которого привлекла \$1,4 млрд. Основанная в 2001 году, AFI Development специализируется на полном девелоперском цикле и реализует высококачественные коммерческие и жилые объекты, включая офисы, торговые центры, отели, многофункциональные и жилые проекты. В июле 2010 компания вышла на премиальный листинг Лондонской фондовой биржи, став первой в России компанией в сфере недвижимости, допущенной к торгам на основной площадке.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Retail

ПАРКОВКА ВМЕСТО МАГАЗИНА

Новое правительство Москвы продолжает отменять масштабные проекты, начатые при Юрии Лужкове. Под площадь Белорусского вокзала вместо торгового центра, который строила AFI Development, появится паркинг

Торгцентра под площадью у Белорусского вокзала не будет, говорится на сайте правительства Москвы со ссылкой на мэра Сергея Собянина. AFI Development Льва Леваева уже несколько лет ведет реконструкцию площади Тверская Застава со строительством дорожных развязок и недвижимости в общей сложности почти на 600 000 кв. м. Из них торгкомплекс должен был занять только 36 000 кв. м (торговая площадь), его проект предусматривал и парковку на 1000 мест.

«Мы договорились с инвестором, что выкупаем эту стройку. Никаких торговых центров там уже не будет, там будут подземные переходы и парковочные места. Строительство торгового центра в этом месте ухудшит транспортную ситуацию», — объяснил Собянин. Источник в мэрии уточняет, что речь идет не о выкупе проекта торгцентра, а о компенсации расходов на строительство развязки. Представитель AFI Development отказался назвать затраты на проект. В проспекте AFI, опубликованном в начале 2010 г., говорится, что Сбербанк собирался предоставить для строительства кредитную линию на \$280 млн. Источник, близкий к руководству AFI Development, утверждает, что потрачено менее половины этой суммы.

Увеличится ли после отказа от строительства торгцентра площадь парковки, пока не известно. Собянин говорит, что город за счет бюджета будет вести работы на площади у Белорусского вокзала, а инвестору останутся «остальные стройки». Согласно отчетам AFI Development, у компании неподалеку от Тверской Заставы есть еще четыре проекта общей площадью около 320 000 кв. м.

Гендиректор AFI Development Александр Халдей называет сделку с правительством Москвы выгодной для обеих сторон. Он объясняет, что проект развязки обеспечит в будущем проекты компании на площади Тверская Застава удобными подъездными путями. Проект по возведению

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

развязки (включая ТЦ) был больше имиджевым, чем коммерческим, так как затраты на строительство слишком высоки, уточнил источник, близкий к руководству АФИ.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АГРЕССИВНАЯ METRO

Германский концерн Metro AG, четвертый по объему выручки мировой ритейлер, хочет более агрессивно развиваться в России. Об этом заявил председатель совета директоров Metro Эххард Кордес. Компания увеличила инвестиционный бюджет с 1,7 млрд евро в прошлом году до 2,2 млрд евро в этом и намерена открыть более 110 магазинов, сфокусировавшись на России, Китае и Индии, сообщает Financial Times.

Российское подразделение Metro — один из главных драйверов роста продаж в Восточной Европе, следует из презентации компании для инвесторов. Выручка группы в России в 2010 г. выросла на 23% до 4,23 млрд евро. «Без учета курсовых колебаний, в рублях, рост будет не таким впечатляющим», — оговаривается гендиректор «InfoLine-аналитики» Михаил Бурмистров. По его расчетам, выручка мелкооптовой сети Metro Cash and Carry увеличилась в рублях лишь на 3,2% (в евро — на 13% до 2,93 млрд), а доходы сети real.- выросли на 25,9% (в евро — на 38% до 603 млн). «В сумме рост по продовольственным сетям — 6,5%», — подсчитал Бурмистров. Крупнейший российский ритейлер X5 в прошлом году нарастил выручку на 24% до 341,6 млрд руб., «Магнит» — на 39% до 236,2 млрд руб.

«Metro нужно активнее инвестировать в развитие в России, чтобы не потерять позиции», — считает Бурмистров. Угнаться за конкурентами Metro будет непросто. Стратегия развития X5 в этом году предполагает инвестиции \$1,3 млрд в открытие 540 новых магазинов и рост выручки на 40%. «Магнит» запланировал на 2011 г. самую агрессивную инвестпрограмму в своей истории — не менее \$1,5 млрд в открытие более чем 800 магазинов.

По итогам 2010 г. Metro занимает четвертое место в России по обороту между Auchan, которая, по оценкам InfoLine, могла получить 215,9 млрд руб. выручки за прошлый год, и группой O'Key с 81,7 млрд руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

РЕСТОРАН «ПУШКИНЪ» ПРИДЕТ В НЬЮ-ЙОРК

Как стало известно РБК daily, ресторанный дом Андрея Деллоса решил развивать свои рестораны «Пушкинъ» в сердце делового мира Америки — Нью-Йорке. На следующий год намечено открытие двух заведений под этим брендом на Манхэттене. Появиться там может и ресторан «Манон». Инвестиции в американский проект могут составить до 12 млн долл., что фактически в два раза дешевле, если бы аналогичные заведения были открыты в России.

В 2010 году ресторанный дом Андрея Деллоса, который развивает такие рестораны, как «Пушкинъ», «Турандот», «Шинок» и «Манон», начал экспансию за рубеж. В июле прошлого года было открыто кафе-кондитерская «Пушкинъ» в Париже. Как пояснили РБК daily в компании, «сладкий» «Пушкинъ» — чисто французская тематика, о заведении с таким названием поется в песне Natali Жильбера Беко.

Следующим шагом ресторанный дом станет открытие трех своих заведений в Нью-Йорке. Речь на этот раз идет о классических ресторанах «Пушкинъ», отметили в компании. Они откроются на пересечении Пятой Авеню с 57-й и 59-й улицами уже в следующем году. Предполагается, что третьим американским открытием станет «Манон», но площадь под заведение пока не найдена.

По словам директора по маркетингу ресторанный дом Ларисы Эванс, сейчас в найденных помещениях под «Пушкинъ» идут подготовительные ремонтные работы. Она отказалась уточнить инвестиции в проект и сообщить, какая форма собственности у площадей в Нью-Йорке.

Гендиректор компании ресторанный консалтинг «Яхно Project» Денис Яхно считает, что открытие ресторанов в Америке будет на порядок дешевле, чем в России. Так, инвестиции в один ресторан «Пушкинъ» площадью более 2 тыс. кв. м на родине эксперт оценивает в 10 млн долл., на другом континенте — в 4 млн долл.

Правда, г-н Яхно затруднился объяснить, какая мотивация была у ресторанный дом при запуске кафе в Нью-Йорке. «Сам г-н Деллос живет в Париже, было бы логично открывать свои заведения в Европе», — заметил он. Например, в Лондоне удачно работает «Якитория», несколько русских кафе есть в Чехии, добавил эксперт.

Исполнительный директор консалтинговой компании Restcon Андрей Петраков говорит, что идея г-на Деллоса должна понравиться американцам русского происхождения. «В Нью-Йорке нет ничего приличного премиум-класса отечественного производства, поэтому наши соотечественники точно захотят пойти в то место, которое работает и в Москве», — уверен он.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Коллеги по цеху также считают, что старт в Нью-Йорке будет удачным: в этом городе русскую кухню ценят. Совладелица ресторана «Эль Гаучо» и владелица «Эль Гаучито» Марина Левина утверждает, что «Пушкинь» — лучший проект Андрея Деллоса, он проверен временем и до сих пор не потерял популярности».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕРГЕЙ СОБЯНИН ПРЕДЛОЖИТ БИЗНЕСУ В ПЯТЬ РАЗ БОЛЬШЕ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Как стало известно РБК daily, правительство Москвы намерено в несколько раз увеличить объемы сдаваемой в аренду городской недвижимости, общая площадь которой достигает 5 млн кв. м. Если при Юрии Лужкове предложение не превышало 100 тыс. кв. м в год, то теперь Сергей Собянин хочет сдать бизнесу в пять раз больше. Впоследствии добросовестные арендаторы смогут выкупить полученные по льготным ставкам площади, минуя процедуру торгов.

Столичные власти намерены ежегодно сдавать в аренду до 500 тыс. кв. м принадлежащей городу недвижимости, рассказал РБК daily высокопоставленный чиновник в правительстве Москвы. Ранее на торгах ежегодно продавались права аренды на 70—100 тыс. кв. м площадей, сообщили в СГУП по продаже имущества города Москвы. В прошлом году этот показатель составил около 80 тыс. кв. м, в том числе 2,5 тыс. кв. м было сдано под 12 объектов общепита.

Всего в собственности Москвы находится 44 млн кв. м недвижимости, из которых в аренду сдается около 5 млн кв. м под офисы, общепит, стрит-ритейл и развлекательные заведения. Их средняя площадь колеблется в пределах 80—300 кв. м.

По данным источника в правительстве Москвы, сегодня пустует менее 10% арендного фонда столицы. То есть в 2011 году на торги могут выйти все свободные коммерческие площади города. Ежегодная выручка от сдачи в аренду полумиллиона «квадратов» может составить 200—220 млн долл., подсчитал директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила.

В то же время источник РБК daily уверен, что новые объемы предложения могут не найти спроса. По его мнению, прежний объем сдаваемых площадей был оптимальным для рынка. При увеличении предложения рынок коммерческой недвижимости не обрушится, а арендные ставки не снизятся, так как лучшие объекты города уже обрели своих пользователей, считает руководитель проектов департамента оценки активов группы «НЭО Центр» Ренат Жамалдинов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

В свое время все лакомые активы были распределены между близкими к правительству Москвы лицами и структурами, добавляет топ-менеджер крупной консалтинговой компании.

В отличие от столичного чиновника г-н Жамалдинов полагает, что в условиях растущего спроса на торгово-офисные площади и сокращения объемов нового строительства объекты Москвы найдут своих арендаторов. «Несмотря на то что городу принадлежат помещения класса С или В-, они зачастую расположены в Центральном округе. Из-за ограничений нового строительства в ЦАО это предложение вызовет интерес у арендаторов», — соглашается заместитель руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield Лада Белайчук.

Спрос на качественные торговые объекты всегда превышает предложение, отмечает руководитель отдела «Стрит-ритейл» компании Colliers Int. Виктория Камлюк. К тому же, по ее словам, столичные власти сдают городскую недвижимость по ставкам, которые отличаются от рыночных в разы. Средняя стоимость аренды московского имущества колеблется в пределах 5—12 тыс. руб. за 1 кв. м. Ежегодная аренда помещений под стрит-ритейл может стоить на рынке 1,7 тыс. долл. за 1 кв. м, а офисной недвижимости — 0,4—1 тыс. долл.

По срокам проведения аукционов ясности пока нет: новые арендные торги пока не объявлены, заметили в СГУП. Это касается и аукционов по распродаже городского имущества, о которой Сергей Собянин объявил еще в прошлом году. По словам собеседника РБК daily, департамент имущества города Москвы (ДИГМ) никаких указаний по этому поводу до сих пор не дал. Последние торги состоялись 22 февраля: тогда были реализованы объекты, утвержденные еще при Юрии Лужкове. В пресс-службе мэра вчера не прокомментировали этот вопрос.

Источник в правительстве Москвы уверен, что ДИГМ запустит процедуру торгов не раньше чем через два месяца, так как с момента публикации условий аукциона до самой процедуры должно пройти 60 дней, а при подготовке пакета документов это может затянуться еще на два-три месяца.

Пользователи городского имущества смогут в дальнейшем приватизировать его на особых условиях, отмечает собеседник РБК daily. В правительстве Москвы сейчас обсуждается вопрос выкупа малым бизнесом арендуемой у города недвижимости. В этом случае добросовестные арендаторы смогут приобрести занимаемые помещения по рыночной цене, но минуя процедуру торгов, как того требует федеральное законодательство, объясняет чиновник в мэрии.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

X5 ЗАПРАВИТСЯ НА ЛУКОЙЛЕ

Продуктовый ритейлер начнет торговать бензином

Крупнейший в России продуктовый ритейлер X5 Retail Group (магазины "Пятерочка", "Перекресток", "Копейка" и др.) обсуждает создание совместного предприятия с ЛУКОЙЛом. Их общая компания не только будет управлять магазинами, работающими на автозаправочных станциях, но и сама станет открывать заправки — на парковках возле гипермаркетов "Карусель".

Об обсуждении совместных проектов с ЛУКОЙЛом "Ъ" рассказал сотрудник X5. По его словам, окончательных договоренностей нет, но в течение "двух недель—месяца появится ясность". Изначально обсуждалось два варианта, уточнил другой источник, близкий к переговорам. Первый — строительство автозаправочных станций (АЗС) на парковках возле гипермаркетов "Карусель" (71 на конец 2010 года) в рамках совместного предприятия. Второй — управление магазинами, работающими сейчас на АЗС ЛУКОЙЛ.

Собеседники "Ъ" отмечают, что еще в прошлом году X5 проводила тендер на реализацию новых проектов, в нем кроме ЛУКОЙЛа принимала участие ТНК-ВР, совладельцем которой является "Альфа-групп", контролирующей акционер X5. Но несмотря на общего собственника, делать проект было решено с ЛУКОЙЛом — компании давно сотрудничают в рамках программы лояльности "Клуб "Перекресток"". У ЛУКОЙЛа обширная сеть АЗС: только в Москве она насчитывает 107 заправок, а в целом — в Московской, Тверской, Смоленской, Брянской, Орловской, Курской, Белгородской, Липецкой, Тульской, Калужской и Рязанской областях и др. — их около 2 тыс. Магазины открыты на многих АЗС, как правило, их площадь не превышает 50 кв. м, говорит исполнительный директор Московской топливной ассоциации Григорий Сергиенко.

"Нефтяным проектом" для X5 занимается ООО "Экспресс-ритейл" (60% принадлежит X5, другие совладельцы — гендиректор ООО Валерий Тараканов и основатель сети игровых клубов "Джек-Пот" Герман Гогличидзе), развивающее сеть мини-маркетов "Перекресток-Экспресс" и "Пятерочка-Экспресс". Если X5 договорится с ЛУКОЙЛом, то на его заправках появятся магазины под маркой именно "Перекресток-Экспресс", добавляет сотрудник X5.

Руководитель PR-проектов X5 Светлана Витковская заявила, что готова предоставить информацию "только после сделки, так как X5 публичная компания". В ЛУКОЙЛе от официальных комментариев отказались, но источник, близкий к нефтяной компании, подтвердил "Ъ", что "подобные обсуждения с X5 ведутся".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

В Европе и США сети АЗС давно привлекают в партнеры крупных сетевых ритейлеров, рассказывает Григорий Сергиенко. В частности, французская Carrefour открывает мини-супермаркеты под брендом Proxi на заправках BP. Собственные мини-АЗС появляются, к примеру, возле гипермаркетов E.Leclerc во Франции или на парковках возле Tesco и Asda в Британии.

X5 Retail Group на 31 декабря 2010 года управляла 2,469 тыс. магазинов в России и на Украине. Чистая розничная выручка за 2010 год с учетом приобретенной в конце 2010 года сети "Копейка" — \$13,047 млрд. По данным на сайте, 47,9% X5 принадлежит "Альфа Групп", 19,8% — у основателей сети "Пятерочка", 1,9% — у менеджмента, 0,1% — казначейские акции, еще 30,3% торгуются на Лондонской фондовой бирже (LSE). Капитализация на LSE вчера — \$11,854 млрд. В России пока анонсировался только один совместный проект ритейлеров и сетей АЗС: в 2007 году казанская сеть супермаркетов "Бахетле" подписала контракт с "Татнефтью" об открытии мини-маркетов на заправках нефтяной компании. Как идет развитие этого проекта, вчера выяснить не удалось, но в опубликованном на сайте "Бахетле" списке магазинов торговых точек на заправках нет.

По информации топ-менеджера крупной продуктовой сети, проект магазинов на АЗС "Роснефти" в конце прошлого года рассматривала сеть "Магнит": она также предлагала создать совместное предприятие. На сайте "Роснефти" говорится, что на ее собственных и арендуемых АЗС функционируют 878 магазинов. В "Роснефти" "Ъ" сообщили, что предметных переговоров с "Магнитом" нет. Совладелец "Магнита" Сергей Галицкий от комментариев отказался.

Сами владельцы АЗС не уделяют достаточно внимания своим магазинам, так как они неплохо зарабатывают непосредственно на торговле топливом, говорит Григорий Сергиенко. Но для них сотрудничество с гипермаркетами решило бы проблему поиска земли для заправок в регионах, считает он. А для ритейлеров магазины на АЗС могут стать неплохой прибавкой к продажам, говорит директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко: по его оценкам, один магазин на заправке при эффективном управлении может приносить выручку в \$2-3 млн в год. Заправка возле гипермаркета — это дополнительный мотивирующий фактор посещения магазина, добавляет аналитик.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REAL ИЩЕТ ПОКУПАТЕЛЕЙ

В том числе на 16 гипермаркетов в России

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Немецкая Metro Group до конца 2011 года примет решение о целесообразности продажи сети Real, заявил вчера председатель совета директоров компании Экхард Кордес: Metro может как продать всю сеть, так и привлечь партнера для ее развития. На российские магазины Real (сейчас 16 гипермаркетов в Москве и регионах) и даже на долю в самой Metro может претендовать X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.), основной акционер которой "Альфа-групп" стремится делать свои компании международными.

О возможной продаже Real вчера заявил председатель совета директоров компании Экхард Кордес на ежегодной конференции компании в Дюссельдорфе. Он напомнил, что обсуждение этого варианта началось в 2007 году — тогда выручка всей сети Real выросла на 25,4%, но только за счет роста бизнеса в Восточной Европе и России. В то же время магазины в Германии были убыточными: Metro выявила 40 неэффективных магазинов, которые в 2006 году потеряли €40-50 млн прибыли. Часть этих магазинов в 2008-м Metro продала, еще часть закрыла. С тех пор "Real стал показывать очень хорошую динамику", подчеркнул вчера господин Кордес. Тем не менее сегодня есть несколько сценариев с Real. "Мы можем оставить эту сеть в своем портфолио, можем продать, не исключаем также привлечения партнеров по ее развитию", — заявил он.

Выручка всей Metro Group, которая помимо Real развивает магазины Metro Cash & Carry, магазины электроники MediaMarkt Saturn и универмаги Galeria Kaufhof, в 2010 году составила €67,3 млрд. На 31 декабря 2010 года компания насчитывала 429 гипермаркетов Real в Германии, Польше, Румынии, Турции, на Украине и в России. Выручка только Real в 2010 году — €11,5 млрд, из них на Россию пришлось €603 млн (+38,1% к 2009 году, представлена 16 гипермаркетами в Москве и регионах). Выручка всей Metro Group в России — €4,228 млрд (около \$6,019 млрд). Акционеры: 50,01% акций у семьи Ханиэль и Шмидт-Рутенбек, 9,97% — у основателя Metro Отто Байсхайма, 40,02% торгуются на немецкой бирже Deutsche Boerse. Капитализация вчера — €15,44 млрд.

В феврале агентство Reuters сообщило, что на часть активов Metro претендует российская X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель", "Копейка" и др.). По словам источников агентства, близких к ритейлерам, X5 находится на ранней стадии переговоров о покупке доли в самой Metro (речь шла о 9,97% акций, принадлежащих Отто Байсхайму) и интересуется ее продуктовыми форматами Metro Cash & Carry и Real. Член совета директоров Metro Франц Мюллер вчера сказал "Ъ", что ему неизвестно о переговорах с X5 и ее экс-главой Львом Хасисом. "С господином Хасисом мы не обсуждали это ни до сообщения о его уходе из

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

компании, ни после", — добавил господин Мюллер. Высокопоставленный источник "Ъ" в "Альфа-групп" (ей принадлежит 47,9% X5) вчера заверил, что активы Metro ни X5, ни "Альфе" неинтересны. Впрочем, источник, близкий к X5, подтверждает, что сделка с Metro обсуждалась, но договоренностей нет.

Совладелец сети "Магнит" Сергей Галицкий называет слухи о переговорах X5 и Metro "не такими уж невероятными". "Во-первых, позиция акционера позволит принимать участие в принятии решений относительно активов Metro в России. Во-вторых, в последнее время "Альфа" стремится делать свои активы международными", — рассуждает бизнесмен. К примеру, телекоммуникационная Altime сейчас работает в России, на Украине, в Казахстане, Узбекистане, Грузии, Вьетнаме, Камбодже, Турции и других странах, а ТНК-ВР осенью прошлого года договорилась о покупке активов в Венесуэле и планирует сделки во Вьетнаме и Алжире. Самому "Магниту" неинтересно выкупать российские Real, говорит Сергей Галицкий: "Мы считаем, что дешевле обходится собственное строительство, нежели сделки M&A".

Сейчас Metro Group является четвертым по величине продуктовым ритейлером в России по выручке, уступая X5 (\$13,047 млрд с учетом сети "Копейка"), "Магниту" (примерно \$7,17 млрд) и французской Auchan Group (\$6,529 млрд, по оценкам). При этом наиболее сильные позиции у Metro в формате cash & carry, гипермаркеты Real считаются менее эффективными. По оценкам Infoline, в 2010 году магазины Metro Cash & Carry наторговывали около \$9 тыс. с 1 кв. м в год, Real — только \$6,2 тыс.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЕКОНСТРУКЦИЯ "ДЕТСКОГО МИРА" В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ВЕДЕТСЯ С НАРУШЕНИЯМИ - ПРОКУРАТУРА

Прокуратура выявила нарушения в ходе реконструкции "Детского мира", говорится в сообщении, опубликованном на сайте московской городской прокуратуры.

"Мещанской межрайонной прокуратурой была проведена проверка работ по реконструкции торгового комплекса "Детский мир" в Театральном проезде столицы и были выявлены нарушения", - говорится в тексте сообщения.

Там отмечается, что ЗАО "Объединение "ИНГЕОКОМ", являясь генеральным подрядчиком, не обеспечило соблюдение субподрядными организациями требований действующего законодательства.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

"Работы по усилению фундаментов сохраняемых стен и колонн, а также подготовка грунта основания фундаментной плиты проводились без ордера, оформленного в установленном порядке", - сообщает сайт ведомства.

По результатам проверки прокуратура возбудила в отношении юридических и должностных лиц дела об административном правонарушении по части 2 ст. 7.4 КоАП Москвы (нарушение норм и правил подготовки при проведении земляных, строительных и дорожных работ).

Объединением административно-технических инспекций Москвы на виновных был наложен штраф на общую сумму 330 тыс. рублей. "Виновные должностные лица привлечены к административной ответственности в виде штрафа в размере пяти тысяч рублей", - говорится в тексте сообщения.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT КУПИТ ДОЛЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ В ТЦ В "МОСКВА-СИТИ"

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева выкупит долю в 25%, принадлежащую столице, в торгово-развлекательном комплексе "Афимолл Сити", расположенном в ММДЦ "Москва-Сити", а также подземный паркинг на 2,7 тысячи машиномест за сумму около 310 миллионов долларов, говорится в сообщении компании.

Как уточняется в сообщении, на данный момент между компанией и правительством Москвы "было достигнуто взаимопонимание".

"Компания предоставит более подробную информацию после подписания соответствующей документации", - указывается в пресс-релизе.

В начале марта в торговом центре в "Москва-Сити" открылись первые магазины. Торжественное открытие центра должно состояться в начале мая, а пока посетители могут войти в ТРЦ со станции метро "Выставочная" - на нулевой и первый уровни.

В состав торгового центра площадью 180 тысяч квадратных метров должны войти все

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

востребованные форматы якорных арендаторов, а торговая галерея будет включать около 400 магазинов. Арендаторами помещений в ТРЦ "Афимолл Сити" на сегодняшний день являются H&M, Marks&Spencer, GAP, Lady & Gentlemen City и другие. В ТЦ также разместится многозальный кинотеатр с применением 4D и 5D технологий, ледовый каток площадью 900 квадратных метров, развлекательный центр для детей и взрослых площадью около 3 тысяч квадратных метров, более 50 ресторанов и кафе и парковка на 2,7 тысячи машиномест.

Компания AFI Development создана в 2001 году для управления российскими активами холдинга Africa Israel Investment бизнесмена Льва Леваева в сфере недвижимости. 54% акций компании находится в собственности Africa Israel Investment, 10% - Nirro Group, которой владеет гендиректор девелопера Александр Халдей, 36% - в свободном обращении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"О'КЕЙ" ПЛАНИРУЕТ ЕЖЕГОДНО НАРАЩИВАТЬ ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ В РОССИИ НА 30%

Группа компаний "О'Кей", один из крупнейших ритейлеров в России, планирует ежегодно увеличивать свои торговые площади примерно на 30%, сообщил журналистам в среду генеральный директор компании Патрик Лонге.

"Мы, безусловно, хотим следовать и отвечать потребностям, которые будут возникать в торговле в России. Но, примерно, мы хотим увеличивать нашу торговую площадь каждый год на 30%", - сказал Лонге на церемонии открытия гипермаркета в Новосибирске.

Он отметил, что в России еще остается большой потенциал для открытия гипермаркетов как в продовольственном, так и непродовольственном сегменте.

Лонге сообщил, что "О'Кей" в 2011 году откроет 11 гипермаркетов, в том числе в Омске, Екатеринбурге, Москве, Тюмени, Астрахани, Санкт-Петербурге. При этом гендиректор отметил, что компания ставит своей целью в основном открытие новых торговых центров, но, если представится возможность, не прочь занять место другого оператора.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Лонге сказал, что ритейлер пока не планирует выходить на зарубежные рынки в связи с тем, что в России все еще остается большая перспектива роста, и компания не хочет "распыляться".

"В принципе, можно открывать гипермаркеты в России в городах, где население менее 100 тысяч жителей, то есть представьте, сколько магазинов можно еще открыть. И пока есть это направление, мы не хотели бы уходить в другие направления (страны)", - сказал он.

"Даже если мы сложим долю рынка первых продуктовых ритейлеров, таких как X5, "Магнит", то их доля все равно еще будет слишком маленькой, и еще остается большая перспектива роста", - добавил Лонге.

Группа компаний "О'Кей" открыла свой первый гипермаркет в Санкт-Петербурге в 2002 году, а в 2005 году вышла за пределы Санкт-Петербурга, уделяя основное внимание крупным городам России с населением более 500 тысяч человек. Осенью 2010 года "О'Кей" в лице O'Key Group S.A. провела на Лондонской фондовой бирже IPO, сейчас в свободном обращении находится 14,2% уставного капитала компании. Выручка ритейлера по итогам 2010 года увеличилась на 21,9% по сравнению с предыдущим годом - до 81,688 миллиарда рублей (без НДС).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Hotel

"СИСТЕМА-ГАЛС" ВЫИГРАЛА "СПОРТ"

у московской мэрии

Многолетний конфликт вокруг снесенной гостиницы "Спорт" на Ленинском проспекте завершен: правительство Москвы и Росимущество заключили мировое соглашение, признав право на участок за Российской Федерацией, а инвестором строительства снова станет компания бизнесмена Мирослава Мельника и "Системы-Галс".

В 2006 году господин Мельник и "Система-Галс" (тогда контролировалась АФК "Система", но в конце 2009 года владельцем 51,24% стал ВТБ) планировали построить на месте "Спорта", на Ленинском проспекте, вл. 90/2, многофункциональный комплекс с отелем площадью более 200 тыс. кв. м. Но уже после сноса старого здания 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. Однако в августе 2010 года правительство Москвы все же распорядилось выбрать нового арендатора участка, который построит там жилье. После этого господин Мельник направил письмо в Генпрокуратуру (см. "Ъ" от 17 сентября 2010 года). В сентябре 2010 года в спор за участок включилось Росимущество, подавшее иск к правительству Москвы и потребовавшее признать право собственности на площадку за Российской Федерацией.

23 марта 2011 года правительство Москвы, Росимущество и ООО "Амираль Б. В." (50% принадлежит "Системе-Галс", столько же у ООО "Бюро путешествий" Мирослава Мельника) заключили мировое соглашение (копия есть в распоряжении "Ъ"), согласно которому московские власти признали право на спорный участок федеральной собственностью. Также, согласно документу, "Амираль Б. В." имеет право арендовать этот участок на 49 лет для строительства многофункционального комплекса.

Этим же соглашением стороны разделили между собой площади во вновь проектируемом объекте: доли города Москвы и Российской Федерации составили по 10%, остальное получило "Амираль Б. В.". Как рассказали "Ъ" источники, близкие к сторонам конфликта, спор вокруг "Спорта" с новым мэром Москвы Сергеем Собяниным улаживал лично президент ВТБ Андрей Костин.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Мирослав Мельник, заместитель начальника экспертно-правового управления Росимущества Константин Фрадкин и пресс-служба мэрии "Ъ" подтвердили заключение мирового соглашения. "Мы будем сейчас дорабатывать проект в рамках ранее согласованных технико-экономических параметров, так как за время судебных споров технологии и рынок сильно изменились", — пояснил "Ъ" президент "Системы-Галс" Андрей Нестеренко (капитализация вчера на ММВБ — \$336,6 млн), отметив, что оценить инвестиции в строительство комплекса пока невозможно. Ранее Мирослав Мельник оценивал затраты на снос старой гостиницы и разработку проектной документации в \$32 млн.

Ранее проектом на Ленинском проспекте желало заниматься и ООО "Международное академическое агентство "Наука"" (МАН), контролируемое бизнесменом Алексом Шустеровичем, которое привлекло в партнеры компанию "Интеко" Елены Батуриной (в пресс-службе "Интеко" партнерство никогда не подтверждали). МАН, являвшееся арендатором "Спорта", в судах оспаривало продажу гостиницы структурам господина Мельника. Связаться с господином Шустеровичем вчера не удалось.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ШАЛВА ЧИГИРИНСКИЙ ПРОДОЛЖАЕТ БОРЬБУ ЗА "СОВЕТСКУЮ"

Девелопмент

Компания "Советская Лимитед" Шалвы Чигиринского подала апелляционную жалобу на решение арбитражного суда Москвы, который признал недействительным аукцион 2007 года по продаже столичными властями гостиницы "Советская". Тогда компания Шалвы Чигиринского на торгах заплатила за историческое здание на Ленинградском проспекте \$63 млн при стартовой цене около \$46 млн. Торги в суде оспорило Росимущество, по мнению которого, столичные власти не имели права распоряжаться зданием гостиницы, поскольку оно находится в федеральной собственности.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

ВЛАСТИ МОСКВЫ ПОКА ОКОНЧАТЕЛЬНО НЕ РЕШИЛИ, ЧТО СТРОИТЬ НА МЕСТЕ ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ"

Решение по строительству Парламентского центра или какого-либо коммерческого объекта на месте снесенной гостиницы "Россия" пока не принято, сообщил заммэра в правительстве Москвы по вопросам градостроительства и строительной политики Марат Хуснуллин.

"В данный момент этот вопрос окончательно не решен, сейчас идет обсуждение", - сказал М.Хуснуллин на пресс-конференции в четверг.

Он добавил, что в данный момент также нет решения о том, что будет построено на территории так называемого "Золотого острова" по соседству с Кремлем.

О возможности строительства Парламентского центра на месте гостиницы "Россия" сообщила в минувшую среду газета "Ведомости" со ссылкой на свои источники в мэрии Москвы.

"Права на девелопмент территории гостиницы возле Кремля принадлежат ОАО "Россия", оно и будет передано в государственную собственность", - сказал изданию источник. По его словам, эта идея принадлежит мэру Москвы Сергею Собянину. Переговоры о передаче проекта подтвердил еще один близкий к компании "Россия" источник. Сейчас владельцем ОАО "Россия" является ОАО "Гостиничная компания", подконтрольное мэрии Москвы", - говорилось в статье.

Между тем пресс-секретарь Управления делами президента РФ Виктор Хреков заявил "Интерфаксу", что в управделами не располагают информацией о решении этого вопроса. "Работа по поиску достойного места для строительства Парламентского центра ведется несколько последних лет. О конкретных предложениях со стороны столичного правительства по бывшей гостинице "Россия" мне ничего не известно", - сказал он.

Между тем, опрошенные "Интерфаксом" чиновники мэрии Москвы также не подтвердили, но и не опровергли возможность передачи в госсобственность участка на месте снесенной гостиницы "Россия".

Между тем еще в январе 2010 года Управделами президента РФ Владимир Кожин сообщил, что новый российский Парламентский центр может быть построен в центре Москвы на месте, где в настоящее время располагается Академия РВСН.

"Как один из вариантов, это место рассматривается", - заявил тогда В.Кожин в эфире радиостанции "Эхо Москвы".

В.Кожин подчеркнул, что окончательного решения о месте строительства нового парламентского центра пока не принято, рассматривается два возможных варианта.

В интервью "Интерфаксу" В.Кожин сказал, что "парламентский центр будет построен в красивом, достойном месте, в центре Москвы, недалеко от Кремля".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Однако в июне прошлого года В. Кожин сообщил, что в связи с кризисом сроки начала строительства Парламентского центра в Москве сдвигаются на один-два года.

"То, что такой комплекс необходим, - факт, подтверждающийся всеми объективными показателями. Но из-за кризиса начало реализации проекта отодвинулось на один-два года", - отметил тогда В.Кожин.

При этом он не назвал места, где будет построен Парламентский центр. "Не хочу пока его называть, чтобы не вызывать лишний раз всплеска дискуссий. Вот когда будет принято решение о финансировании строительства, тогда мы и объявим место", - отметил тогда В.Кожин, подчеркнув, что место строительства будет "достойное российского парламента".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

Regions

ДАЧНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Московская группа «Белая дача» начинает развивать сеть садовых гипермаркетов в Петербурге. Садовый центр «Белая дача цветы» площадью около 1500 кв. м откроется в начале апреля на Выборгском шоссе, 214, сообщил Владимир Панин, гендиректор ООО «Белая дача цветы». Инвестиции в проект — 6 млн руб., окупить их удастся уже к июлю, рассчитывает он. Помещение арендовано у сети товаров для дома и ремонта «Метрика», магазин которой находится по соседству. Раньше его занимал гипермаркет «Зеленая страна». ООО «Зеленая страна» в феврале подало иск о собственном банкротстве, поскольку не смогло договориться со Сбербанком, которому должно 600 млн руб. Панин до августа прошлого года возглавлял ООО «Зеленая страна».

Гендиректор «Метрики» Алексей Иовлев подтвердил договор с «Белой дачей». Ставка аренды могла составить 600 руб. за 1 кв. м в месяц, оценивает Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами Astera. По ее словам, место выбрано удачно, поток покупателей сформировала «Зеленая страна», рядом — крупный магнит, «Метрика». Выборгское шоссе — одно из основных дачных направлений, добавляет Бойкова.

По словам Панина, в этом году планируется открытие еще одного садового центра в Петербурге. Ведутся переговоры по аренде других помещений, говорит Иовлев.

Примерно 50% ассортимента центра — растения собственного производства, это позволяет удерживать цены на 30-50% ниже среднерыночных, сохраняя рентабельность на уровне 50%, утверждает Панин. Центр будет также продавать удобрения, грунты, товары для ландшафтного дизайна и инвентарь.

Рынок Москвы гораздо больше — и не только за счет количества людей, но и развитого рынка опта, зато в Петербурге много потенциальных покупателей, а из конкурентов — только Obi, считает Панин.

Петербургский рынок садовых материалов развит недостаточно, конкуренция практически отсутствует, согласен гендиректор сети «Вимос» Владимир Гурьев. В городе не хватает качественных поставщиков, добавляет он. По оценке Гурьева, инвестиции окупятся через 2-3 года: садовый рынок очень страдает от сезонности — зимой оборот падает до 10 раз.

◆ [Ведомости](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЭК ПРОДАЛА 6,5 ГА

Продано три из семи выставленных на торги участков компании ЛЭК в Парголово. За 6,5 га удалось выручить 522 млн руб., которые пойдут на погашение долга Сбербанку

Вчера на торгах Российского аукционного дома (РАД) ООО «Строительная компания «Прагма» приобрело 2,4 га за 203 млн руб. при стартовой цене в 157 млн руб. ЗАО «Ленжилстрой» купило 1,3 га за 119 млн руб. (стартовая цена — 99 млн руб.). Участок в 2,7 га достался ЗАО «ИСГ «Норманн» по стартовой цене в 200 млн руб. Земля расположена в пос. Парголово и предназначена под жилищное строительство, на приобретенных участках можно построить 56 100, 36 100 и 73 900 кв. м соответственно.

Еще четыре участка общей площадью 10,5 га не нашли покупателей. ЛЭК, долговая нагрузка которой на начало марта составляла 5,5 млрд руб., планировала выручить вчера за всю землю 1,2 млрд руб. Аукцион еще по трем участкам площадью 7,3 га в Парголово назначен на 4 апреля. Все участки заложены по кредитам Сбербанка.

«Участки проданы с превышением до 23% от начальной цены, мы довольны этим результатом», — передал вчера через пресс-службу владелец ЛЭК Павел Андреев. По непроданным участкам будут проведены повторные торги, добавляет он. В начале марта Андреев говорил, что ЛЭК должна Сбербанку 1 млрд руб. В декабре прошлого года компании удалось продать 9 га на Московском шоссе группе ЛСР за 1 млрд руб., в два раза снизив долг перед Сбербанком.

Обременение в виде залога будет снято после оплаты договоров купли-продажи, сообщает пресс-служба РАД. Условия сделок достаточно жесткие: оплата должна быть произведена за 30 дней, говорит гендиректор РАД Андрей Степаненко.

Компания «Мавис» участвовала в аукционе, но не готова была завышать цену, поскольку в этом проекте неясным остается вопрос, кто будет заниматься строительством дорог и объектов социальной инфраструктуры, сообщил представитель компании. Из принадлежащих ей 40 га ЛЭК выставила на торги лишь участки, выделенные под жилье, оставив себе территорию, предназначенную для инфраструктуры и социальных объектов. В пресс-службе ЛЭК отказались от комментариев относительно того, кто будет заниматься развитием инфраструктуры.

Торги прошли успешно, итоговая цена по некоторым лотам выросла вдвое, участки привлекательные, они расположены в развивающемся районе, недалеко от метро, говорит Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН. Чтобы удачно реализовать построенное на них

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

жилье, оно должно соответствовать по цене и качеству объектам «Северной долины», добавляет она. «Главстрой СПб», который реализует этот проект на Парнасе, по словам представителя компании Марии Турыгиной, уже распродал 85% квартир первой и второй очередей первого проекта (около 280 000 кв. м). До конца 2012 г. планируется построить еще 420 000 кв. м по цене 50 000 руб. за 1 кв. м, рассказывает Турыгина. В 2012 г. «Главстрой СПб» планирует начать застройку второго квартала «Северной долины», по площадям аналогичного первому, говорит она. «Главстрой СПб» не пугает конкуренция, с приходом новых застройщиков квартал будет еще быстрее развиваться, говорит Турыгина.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦОКОЛЬ ПО \$2400 ЗА 1 КВ. М

Цокольный этаж дома на Итальянской ул. продан за 80 млн руб. По оценке экспертов, цена значительно ниже рыночной

Министерство обороны с третьего раза нашло покупателя на 1172 кв. м в цокольном этаже на Итальянской улице, 12 лит. Е. Заявки на аукцион подали ООО «ВТН» и ООО «Артсервис», покупателем стало ООО «ВТН», которое предложило 80,2 млн руб., говорится в сообщении на сайте министерства. Аукцион шел на понижение, стартовая цена — 100,2 млн руб. На два предыдущих аукциона заявок не поступало.

По данным «СПАРК-Интерфакса», гендиректором и единственным учредителем ООО «ВТН» является Тамара Макеева, а специализация компании — деятельность кафе и ресторанов. Связаться с Макеевой вчера не удалось, а представители компании отказались от комментариев. Пять опрошенных вчера «Ведомостями» участников рынка недвижимости и рестораторов сообщили, что не слышали о такой компании.

Здание — объект культурного значения, собственник должен обеспечить его сохранность, сказано в материалах к торгам.

Сделка уникальная, так как, даже если появляются подобные объекты в центре города, их рыночная цена в два раза выше, оценивает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers Int в Петербурге. По его расчетам, даже при условии минимальной арендной ставки в 1500 руб. за 1 кв. м в месяц доходность для инвестора составит более 20% в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта, № 33

год. Для помещения в историческом центре и с хорошей пешеходной доступностью цена невысока, согласен Сергей Федоров, гендиректор Praktis СВ. Собственник может на части площадей открыть ресторан, а часть сдать в субаренду под торговлю или общепит по 3000 руб. за 1 кв. м в месяц, полагает эксперт. По его словам, под офис цокольный этаж не подходит. Помещение может быть использовано для различных функций: общественное питание, сфера обслуживания, торговля, развлечения, а также для их комбинаций, считает директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев.

◆ [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](#)