

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Office / General

Офисная оттепель

В кризис столичный офисный рынок просел гораздо сильнее других секторов недвижимости. Лишь в последние полгода здесь наметилось восстановление.

"Москва-Сити" увеличивает число парковок

Число парковочных мест, которые появятся в московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити" к моменту завершения проекта комплекса, может составить 32-35 тыс.

Retail

Из «Детского мира» — в мэрию

Бывший президент «Евросети» и гендиректор «Детского мира» Алексей Чуйкин назначен первым заместителем главы департамента торговли и услуг Москвы.

Аукционный конфликт

Фонды «ВТБ капитал» и TPG придумали нетривиальный способ разрешения затянувшегося акционерного конфликта в розничной сети «Лента». Они предлагают своему оппоненту Августу Мейеру провести аукцион на выкуп долей друг друга.

Паркинг на 1,5 тыс машиномест построят на площади Павелецкого вокзала

Пятирусный подземный паркинг более чем на 1,5 тысячи машиномест могут построить на площади у Павелецкого вокзала в Москве вместо многофункционального центра с большой торговой составляющей.

«Ашан» планирует открыть пять магазинов в 2011 году

Французский ритейлер «Ашан» в 2011 году планирует открыть в России четыре одноименных гипермаркета и один дискаунтер «Радуга».

Regions

Рогачев без магазинов

У банкротящейся девелоперской компании «Макромир» новый хозяин: один из основателей сети «Пятерочка» Андрей Рогачев продал ее малоизвестной Fort Group, совладельцем которой называет себя петербургский юрист Максим Левченко.

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

29 марта, № 35

Offices / General

ОФИСНАЯ ОТТЕПЕЛЬ

В кризис столичный офисный рынок просел гораздо сильнее других секторов недвижимости. Лишь в последние полгода здесь наметилось восстановление

Кризис сильно ударил по офисному рынку. В 2008 году, по данным компании Knight Frank, в Москве было остановлено строительство десятков офисных объектов общей площадью около 3,3 млн кв. м. На конец того же года падение цен и ставок на офисы, по словам ведущего специалиста департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максима Жуликова, составило в среднем 30–35%. В марте 2009-го ставки были уже на 40% ниже докризисных. А летом 2009 года на некоторых объектах владельцы были готовы принять арендаторов по ставкам, вдвое ниже докризисных.

В 2010 году ситуация начала меняться — офисный рынок центра Москвы стал постепенно восстанавливаться. Уменьшилось количество пустующих площадей, подрастают ставки аренды и цены. А вот на удалении от центра симптомы выздоровления практически незаметны. Владельцы офисов рады хотя бы тому, что ставки перестали падать.

Охота на арендатора

В кризис найти нового арендатора офисных площадей крайне сложно. Для бизнес-центров одним из самых популярных рецептов выживания стало дробление площадей. До осени 2008 года снять помещение площадью менее 50 кв. м было весьма затруднительно, а с началом кризиса бизнес-центры стали сдаваться не только по блокам 15–20 кв. м, но даже по отдельным рабочим местам. Так, в комплексе «Маршал», принадлежащем компании «НДВ-Недвижимость», предлагались блоки от 12 кв. м.

Еще одна опция по привлечению арендаторов — офисы с отделкой. В новом бизнес-центре Nordstar в районе Третьего кольца у компании «Дон-строй» их можно было арендовать всего по 450 долларов за квадрат. Дешевые офисы с отделкой «Дон-строй» предложил одним из первых, и это помогло компании провести самую крупную сделку по аренде за прошлый год: более 37 000 кв. м в Nordstar арендовала компания ТНК-ВР.

Дробление и ремонт не только спасли владельцев бизнес-центров, но и позволили арендаторам заработать на субаренде. «Один из предпринимателей недорого снял в Москве-Сити офис большой площади, — рассказывает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. —

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Раздробил на небольшие блоки, сделал ремонт, а потом сдал в субаренду по комнатам и отдельным рабочим местам». Стратегия бизнесмена оказалась успешной: он быстро нашел клиентов среди стартапов и отдельных профессионалов (юристов, консультантов), которым нужно маленькое, но презентабельное помещение.

Пустующие окраины

В 2008–2009 годах предложение по офисным площадям значительно превалировало над спросом, и лишь 2010-й изменил ситуацию. За этот год уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса В, находящихся в центре города, сократился с 15–17 до 10–11%, а в классе А — с 23 до 17%.

«На этом фоне цены на аренду и продажу офисов начали расти. За 2010 год офисные объекты, выставленные на продажу, выросли на 13–15 процентов», — говорит руководитель отдела анализа и консалтинга компании RRG Антон Коротаев. В настоящее время на продажу в Москве выставлено 465 офисных объектов общей площадью около 1 млн кв. м стоимостью 5,25 млрд долларов.

Похожая ситуация и с арендными ставками. Еще в начале прошлого года арендаторы могли рассчитывать на существенные скидки. «Сегодня же демпинговых предложений на хорошие офисы в центре нет. Даже некондиционные объекты сейчас сдаются по рыночным ценам, — говорит Максим Жуликов. — Если где-то скидки и прозвучат, то это просто рекламный ход».

По данным Colliers International, в центре столицы средняя аренда офисов класса А подорожала за 2010 год с 660 долларов за кв. м в год до 760 долларов. В классе В — с 300–560 долларов за квадрат до 390–660 долларов. Однако рост спроса на офисные помещения в центре Москвы можно объяснить и заявлениями нового мэра столицы Сергея Собянина о прекращении строительства бизнес-центров в пределах Садового кольца.

На окраинах ситуация иная. «За пределами центрального делового района ставки за год практически не изменились и в среднем составляют в классе А и В+ около 450 долларов квадратный метр в год, а в классе В- около 220 долларов», — говорит директор департамента аналитики Colliers International Татьяна Калюжнова. По словам директора департамента коммерческой недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Натальи Кузнецовой, на окраинах Москвы средний уровень вакантных площадей в офисных центрах очень высок и составляет порядка 35%. По данным компании CB Richard Ellis, в конце прошлого года в бизнес-центрах, расположенных между ТТК и МКАД, зарегистрировано более 1 млн кв. м пустующих площадей.

Владельцы некачественных окраинных офисов, по мнению Натальи Кузнецовой, испытывают сегодня наибольшие проблемы. Спрос на помещения резко уменьшился. Некоторые фирмы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

сократили персонал и не нуждаются в офисах прежних размеров. Часть компаний, наоборот, решила воспользоваться кризисом и переехать в центр, где аренда стала доступной.

Офисный центр плюс дом быта

Офисные проекты на окраинах редко попадают в поле зрения аналитиков, занимающихся больше элитным сегментом. Однако и в этом малом сегменте можно найти интересные истории развития бизнеса. Одна из них — проект «Наш центр» на юге Москвы. В кризис компании «Первый СМТ» досталось здание бывшего ПТУ площадью 9500 кв. м в Восточном Бирюлеве. Что с ним делать, не знали. Сначала было принято простое и вроде бы очевидное решение — сдать под офисы. Цены на подобные помещения в этом районе составляли тогда около 400 долларов за квадрат в год. «Однако когда начали разбираться в ситуации детально, выяснилось, что офисный рынок переживает не лучшие времена. Арендаторов найти будет крайне сложно», — вспоминает управляющий компании «Первый СМТ» Дмитрий Хмельков. Тогда решили пойти другим путем и заселить здание компаниями, предоставляющими товары и услуги жителям района. Якорным арендатором выступил спортивный клуб «Гвардеец», открывший в здании ПТУ тренажерные залы и организовавший секции единоборств и йоги. Такой арендатор вряд ли мог принести много денег владельцам, но он создавал поток людей, оживлял здание. Потом появились арендаторы, оказывающие населению бытовые услуги. «Наш центр» стал раскручиваться, в нем появились посетители. Тогда пришли и новые арендаторы — бюро путешествий и фирмы, организующие языковые курсы. После того как первые два этажа центра полноценно заработали, стали заполняться и верхние, третий и четвертый, где располагаются офисы.

«Часто потребители различных услуг становятся нашими новыми арендаторами, — рассказывает Дмитрий Хмельков. — Буквально недавно помещение под офис снял мужчина, который узнал о нас, забирая ребенка с секции рукопашного боя». Помещения сдаются всего по 5–10 тыс. рублей за кв. м в год, но зато за полтора года Хмелькову удалось найти арендаторов на 80% всех площадей. При этом, замечает он, некоторые арендаторы в последнее время подумывают о расширении собственного бизнеса. В частности, с 35 кв. м до 100 хочет увеличить площадь центр гирудотерапии (лечение пиявками), задумываются о расширении курсы английского языка.

На фоне мощных маркетинговых программ крупных бизнес-центров небольшой «Наш центр» выглядит скромно. Но эта скромность и сыграла позитивную роль: его управляющие не стали изобретать велосипед и сделали ставку на то, что нужно людям из окрестных жилых домов. И

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

не просчитались. Заметим, в Москве сегодня множество зданий пустует. А владельцы не знают, что с ними делать, или выставляют неадекватно высокие цены.

К докризисным ценам только в 2013-м

Сегодня в эксплуатацию вводятся новые бизнес-центры, строительство которых началось еще до кризиса. По словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, только в январе 2011 года было введено в эксплуатацию порядка 110 тыс. кв. м качественных офисных площадей. А по информации Татьяны Калужной, таких площадей в течение зимних месяцев в Москве было введено более 200 тыс. кв. м. В результате, по данным Colliers International, уровень вакантных площадей в классе А снова стал расти и с начала года увеличился с 17 до 18,9%.

«Вакантных площадей по-прежнему много. Достаточно большое количество объектов мы видим и на стадии строительства. В частности, в текущем году планируется ввести в эксплуатацию два бизнес-центра в комплексе Москва-Сити», — добавляет управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. По данным Knight Frank, сегодня разморожены 15 строек общей площадью 1,8 млн кв. м. Однако, замечают аналитики компании, более половины этих проектов в настоящий момент на этапе выхода на площадку, что не позволяет прогнозировать сроки их ввода в эксплуатацию на ближайшие два–три года. В данной ситуации о запуске новых проектов строительства бизнес-центров речь, естественно, не идет.

Оснований считать, что в ближайшее время цены и ставки на офисные площади могут вернуться на докризисный уровень, нет. В сегменте офисов класса А, по мнению руководителя департамента коммерческой недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Евгения Борзова, такое возможно не раньше 2013 года. Для офисов на окраинах перспективы возвращение докризисных цен еще более туманны.

Но даже если докризисные цены вернуться, рынок окажется уже другим. «Вольницы для владельцев бизнес-центров больше не будет», — замечает управляющий директор компании "Century 21 Запад" Евгений Скоморовский. — В частности, поменялись правила расчета арендной платы. Сегодня сдаваемые площади, как правило, измеряют уже без учета помещений общего назначения — вестибюлей, лестниц, технических зон. Меняются и условия аренды: сокращаются авансовые платежи и страховые депозиты, увеличиваются арендные каникулы». Рынок качнулся в сторону арендатора, и быстро поменять правила игры владельцам помещений уже вряд ли удастся.

◆ [Эксперт](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

"МОСКВА-СИТИ" УВЕЛИЧИВАЕТ ЧИСЛО ПАРКОВОК

Число парковочных мест, которые появятся в московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити" к моменту завершения проекта комплекса, может составить 32-35 тыс., сообщил в понедельник президент управляющей компании делового центра ОАО "Сити" Андрей Лукьянов. Мэр столицы Сергей Собянин неоднократно критиковал деловой центр из-за плохой обеспеченности транспортной инфраструктурой и машино-местами и даже характеризовал его как градостроительную ошибку. По словам господина Лукьянова, строительство гаражей в "Москва-Сити" будет идти на участках 1, 16б и 29-30. "Для сравнения: в аналогичном лондонском комплексе Canary Warf всего 3 тыс. машино-мест",— отметил менеджер. В ноябре 2010 года источник в городской администрации рассказывал, что эксперты никак не могут сойтись в оценке того, сколько машино-мест нужно построить в ММДЦ,— назывались цифры от 30 тыс. до 100 тыс., первоначальным проектом было предусмотрено 21,6 тыс.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Retail

ИЗ «ДЕТСКОГО МИРА» — В МЭРИЮ

Бывший президент «Евросети» и гендиректор «Детского мира» Алексей Чуйкин назначен первым заместителем главы департамента торговли и услуг Москвы

О назначении Чуйкина «Ведомостям» рассказал один из столичных хедхантеров. «Пост первого заместителя департамента торговли и услуг правительства Москвы я занял с понедельника 21 марта», — подтвердил сам Чуйкин. «Это интересный вызов для самореализации — возможность поучаствовать в решении стратегических вопросов отрасли», — объяснил он свой выбор. По его словам, после объединения двух департаментов столичного правительства — продовольственной безопасности и потребительского рынка и услуг — в один департамент торговли и услуг произошла полная смена аппарата. «В департаменте меняется команда, меняются подходы, и я думаю, что комбинация бизнесменов и чиновников позволит придать новое качество работе департамента», — считает Чуйкин.

Новоиспеченный чиновник будет руководить, по его собственным словам, экономическими вопросами в департаменте, включая разработку программы развития потребительского рынка, управлением ГУПами и другими компаниями с городской долей, проведением тендеров по отрасли. В ведении департамента «одна треть экономики Москвы», говорит он.

Последним местом работы Чуйкина в бизнесе был «Детский мир», но там он проработал всего полгода. В 2007-2008 гг. он возглавлял «Евросеть». При нем «Евросеть» отказалась от продаж турпутевок и своего производства рингтонов и картинок для трубок. Ушла из стран, где терпела убытки, — Узбекистана и Прибалтики. Зато компания начала переговоры с потенциальными инвесторами.

Партнер агентства Top Contact Артур Шамилов считает назначение Чуйкина удачным кадровым решением. «Это прекрасная кандидатура, у Алексея есть опыт предпринимательства и работы топ-менеджером в крупных компаниях, он финансово независим, быстро вникает в новые темы, так что ему легко соответствовать позиции, в которой требуется и понимать бизнес, и соблюдать государственные интересы», — говорит эксперт.

До ноября 2010 г. департаментом потребительского рынка и услуг руководил Владимир Малышков, занимавший этот пост 17 лет и считавшийся одним из самых близких друзей мэра Москвы Юрия Лужкова. Сергей Собянин, назначенный мэром Москвы в октябре прошлого года, объединил департаменты потребительского рынка и продовольственных ресурсов в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

департамент торговли и услуг. Малышков ушел в отставку, а объединенный департамент возглавил Михаил Орлов, прежде отвечавший за связи с религиозными организациями.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АУКЦИОНЕРНЫЙ КОНФЛИКТ

Фонды «ВТБ капитал» и TPG придумали нетривиальный способ разрешения затянувшегося акционерного конфликта в розничной сети «Лента». Они предлагают своему оппоненту Августу Мейеру провести аукцион на выкуп долей друг друга

Компания Luna Inc. (управляет долей «Ленты», принадлежащей «ВТБ капиталу» и TPG) 16 марта направила компании Svoboda (управляет долей «Ленты», принадлежащей Августу Мейеру) проект меморандума о взаимопонимании (копия есть у «Ведомостей»). Проект предполагает, что Luna и Svoboda «соглашаются принять участие в аукционе», цель которого — увеличение доли одного из партнеров в «Ленте» вплоть до 100%. Стартовая цена — \$2 млрд за всю компанию, шаг — \$50 млн.

В начале марта с предложением выкупить долю «ВТБ капитала» и TPG выступил сам Мейер. Он направил Luna оферту на покупку ее пакета за \$800,8 млн, исходя из оценки всей «Ленты» в \$2,9 млрд (включая чистый долг в \$300 млн). Luna оферту не приняла. «Мы не получили подтверждения ни от самого Мейера, ни от его банкиров о том, что у него есть деньги для приобретения нашей доли. Рассматривать такое предложение всерьез мы не могли», — объяснял тогда источник в Luna.

Предложение ВТБ и TPG, по его словам, обязывает стороны подтверждать свои намерения: участникам аукциона необходимо положить на депозит по \$300 млн, победитель должен закрыть сделку в течение недели, а если не успел — теряет депозит.

Svoboda получила предложение о проведении аукциона, подтвердил представитель компании Дмитрий Костыгин. Но, по его словам, не может пойти на его условия: Svoboda не устраивает депозит, который может быть списан, предложение о приостановке всех судов и PR-активности до аукциона и, самое главное, то, что проект меморандума Luna не предполагает due diligence «Ленты», возмущается Костыгин. Luna, по его словам, «физически контролирует офис «Ленты» и может накануне сделки обременить компанию дополнительными долгами. «Аудит не нужен.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Хотя Svoboda не принимает участия в советах директоров, но получает всю информацию, доступную членам совета», — возражает представитель Luna.

Конфликт между Luna и Svoboda, начавшийся весной прошлого года из-за разногласий по кандидатуре на пост гендиректора сети, привел к тому, что сейчас его у «Ленты» просто нет. По акционерному соглашению в компании не может быть назначен генеральный и финансовый директор без согласия обоих мажоритарных совладельцев. Сейчас правом финансовой подписи обладают восемь заместителей гендиректора, рассказал представитель Luna. Но они не могут принимать решения о покупке недвижимости, земельных участков, привлечении кредитов. Эти вопросы находятся в ведении совета директоров, а представителям Luna и Svoboda не удавалось собраться за одним столом с мая 2010 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПАРКИНГ НА 1,5 ТЫС МАШИНОМЕСТ ПОСТРОЯТ НА ПЛОЩАДИ ПАВЕЛЕЦКОГО ВОКЗАЛА

Пятиярусный подземный паркинг более чем на 1,5 тысячи машиномест могут построить на площади у Павелецкого вокзала в Москве вместо многофункционального центра с большой торговой составляющей, рассказал во вторник в интервью РИА Новости заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

О том, что власти Москвы собираются до минимума сократить объем торговых площадей в подземном МФК под Павелецкой площадью, Хуснуллин сообщил на пресс-конференции 24 марта.

"На Павелецкой же площади, как мы планируем, появится пятиярусный подземный паркинг более чем на 1,5 тысячи машиномест. На двух верхних этажах разместятся магазины шаговой доступности и предприятия общественного питания", - пояснил заммэра в беседе с агентством. Он отметил, что саму площадь у Павелецкого вокзала предполагается благоустроить, а расположенные рядом с ней Кожевническую и Дубининскую улицы - реконструировать.

"Мы надеемся, что это позволит разгрузить транспортные потоки в районе вокзала. Так что получится, что стройка уйдет под землю, город получит дополнительные машиноместа, и исторический облик и площади, и самого вокзала сохранится", - резюмировал Хуснуллин.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Проект четырехуровневого подземного комплекса возле Павелецкого вокзала в столице, идея которого возникла еще в 2002 году, предполагал возведение более чем 120 тысяч квадратных метров коммерческих площадей. Инвестором МФК выступали структуры инвестиционно-промышленной группы "Евразия" Мухтара Аблязова.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АШАН» ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ ПЯТЬ МАГАЗИНОВ В 2011 ГОДУ

Французский ритейлер «Ашан» в 2011 году планирует открыть в России четыре одноименных гипермаркета и один дискаунтер «Радуга».

«Это минимум, потому как ранее мы говорили, что откроем минимум шесть гипермаркетов», - сообщил директор по контролю управления «Ашан Россия» Людовик Олинье.

Он пояснил, что некоторое сокращение программы по развитию связано с тем, что трудно найти подходящие площади, так как из-за кризиса 2008-2009 годов значительная часть строек была приостановлена и запускалось мало девелоперских проектов. В этом году компания планирует запустить гипермаркеты в Уфе, Казани, Челябинске и Самаре, притом в Самаре будет открыт вместе с классическим «Ашаном» еще и «Ашан-Сад». Средняя площадь каждого из четырех торговых объектов составит около 13 тыс. кв. м. Таким образом, на конец 2011 года сеть «Ашан» в РФ будет насчитывать 48 гипермаркетов. Вместе с тем, во второй половине текущего года компания планирует открыть в Москве или Московской области дискаунтер «Радуга». В настоящее время по одному такому магазину с площадью 5 тыс. кв. м. каждый уже работает в Пензе и Калуге. По словам Олинье, этот формат для ритейлера по-прежнему остается экспериментальным и сейчас он еще апробирует данную концепцию, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

Regions

РОГАЧЕВ БЕЗ МАГАЗИНОВ

У банкротящейся девелоперской компании «Макромир» новый хозяин: один из основателей сети «Пятерочка» Андрей Рогачев продал ее малоизвестной Fort Group, совладельцем которой называет себя петербургский юрист Максим Левченко

Андрей Рогачев вчера объявил, что расстался с компанией «Макромир», которой принадлежит пять торговых комплексов в Петербурге общей площадью около 260 000 кв. м. Покупателем компании, которая находится в процессе конкурсного производства, стала Fort Group, ее совладельцем и управляющим партнером является Максим Левченко, говорится в сообщении «Макромира». Продана компания, которой принадлежит «Макромир», в сделку вошли как активы, так и пассивы компании, сообщил представитель «Макромира». Речь идет о торговых комплексах «Французский бульвар», «Родео драйв», «Фиолент», «Феличита», «Сити молл», а также недостроенном ТЦ «Долгоозерный».

По данным «СПАРК-Интерфакса», ООО «Макромир» принадлежит офшору «Технибел вордвайд», бенефициаром которого до сих пор считался Рогачев. Он и Левченко отказались раскрыть структуру сделки. Левченко подтвердил, что является совладельцем Fort Group, и сообщил, что сделка была закрыта на прошлой неделе. [О смене владельца компании знает и представитель Colliers International, консультировавшей сделку.](#) «Макромир» никогда не был для меня основным бизнесом», — передал через пресс-службу Рогачев.

Fort Group, по словам Левченко, — это группа из нескольких компаний, которые принадлежат частным российским и иностранным инвесторам. Их имена он назвать отказался. У УК «Форт» (входит в Fort Group) в Петербурге уже есть четыре проекта: три торговых комплекса — «Академ парк», «Южный полюс» и «Рыбацкий» — общей площадью около 85 000 кв. м, а также проект «Кантемировский» на 120 000 кв. м (находится в разработке).

Максим Левченко — известный юрист, он специализируется на разрешении судоводных конфликтов между компаниями, работающими в портах на северо-западе, рассказал сотрудник одной из компаний из петербургского порта. По его словам, он, например, осуществлял сделки по покупке судов для петербургской компании «Си инжиниринг», занимающейся бункеровкой судов по договору с «Лукойл-бункером». К Левченко обращаются все крупные игроки судоводного рынка в регионе, рассказывает еще один источник, близкий к петербургскому порту, — возможно, он приобрел «Макромир» в интересах одного из них.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 марта, № 35

«Макромир» находится не в лучшей форме. В апреле прошлого года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти ввел в компании конкурсное производство. Сейчас долг «Макромира» — около 15 млрд руб., сообщила конкурсный управляющий компании Анна Рулева. Финансировать реструктуризацию долга «Макромира» в качестве кредитора будет Альфа-банк, утверждает Левченко. Но ни сам банк, ни аффилированные с ним лица сейчас не являются совладельцами Fort Group, но могут войти в капитал, добавляет он. Директор по корпоративному бизнесу филиала «Санкт-Петербургский» Альфа-банка Татьяна Логинова говорит, что банк рассматривает возможность финансирования «Макромира». «Ведутся переговоры между Сбербанком и Fort Group о возможных путях реструктуризации долга компании «Макромир», — сообщил представитель Сбербанка (основной кредитор, сумма долга — 5,5 млрд руб.).

Объекты «Макромира» заложены в банках, но их стоимость соотносима с долгом, считает Николай Пашков, гендиректор «Knight Frank Санкт-Петербург»: она может составлять около 16-18 млрд руб. С учетом долга «Макромира» сделка могла пройти и без денег, считает один из консультантов рынка недвижимости. Сделка была денежной, парирует Левченко. «Макромир» заинтересовала нас, поскольку это была возможность сразу приобрести готовый бизнес и стать крупным игроком на рынке торговых площадей Петербурга. Конкурсное производство было непредсказуемым по срокам, объекты могли отойти кредиторам, объясняет он мотивы покупки компании», — говорит юрист. Торги по продаже активов «Макромира» пока не объявлялись, решение об их продаже кредиторами еще не принято, утверждает Рулева.

Сделки по приобретению собственников компаний, находящихся в процедуре банкротства, случаются, это не противоречит закону, говорит Сергей Зимин, старший партнер юркомпании «Рауд». Новый собственник может делать это либо с целью вывести компанию из банкротства, погасив требования кредиторов, либо чтобы войти в дело о банкротстве, добавляет юрист. Приобретая компанию, которой принадлежит банкрот, покупатель не берет на себя обязанности по долгам банкрота, говорит Зимин.

◆ [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](#)