

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Office/ General

Самый дорогой — Аблязов

Комитет банковского надзора на этой неделе должен решить судьбу АМТ-банка.

Верните банк Москве

Бывший президент МТС, миноритарий ВТБ Василий Сидоров интересуется, не может ли банк расторгнуть сделку по покупке Банка Москвы.

Внуково предпочло "Баззлу" консервацию

Холдинг не договорился об аренде терминала D, и он будет закрыт.

Домодедово снова хочет построить город вокруг аэропорта

Домодедово реанимирует проект «Аэротрополис» в районе аэропорта.

Принадлежавшее газете «Известия» здание заложено за 49 млн рублей

Подконтрольное «Национальной медиа группе» (НМГ) Юрия Ковальчука ОАО «Редакция газеты «Известия» открыло кредитную линию на 49 млн руб. в банке «Петрокоммерц».

СГУП по продаже имущества Москвы хочет вернуться к активным торгам уже летом

Специальное государственное унитарное предприятие (СГУП) по продаже имущества Москвы планирует восстановить активный ритм торгов на своей площадке уже летом 2011 года.

«Финпром» утвердил дизайн входной группы МФК «Парк Победы»

Девелоперская компания «Финпром», соинвестор МФК «Парк Победы» и собственник делового центра в составе МФК, утвердила дизайн-проект входной группы, лифтовых холлов и коридоров бизнес центра.

Retail

Москва заказала себе маломерки

Вместо моллов чиновники предлагают строить крохотные торгцентры

Лев Хасис поможет Москве разобраться с торговлей

Как стало известно РБК daily, федеральные ритейлеры решили подключиться к разработке стратегии развития торговли в Москве.

"Старик Хоттабыч" в новом формате

Сеть магазинов интерьерных решений и декора «Старик Хоттабыч» попробует себя в новом формате с упором на ассортимент категории «декор» и оригинальные услуги покупателям.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Regions

Упорный арендатор

Планы ПАН по реконструкции Малого Гостиного двора под угрозой — арбитраж признал законным нахождение там арендатора.

Агалатово превратят в жилую и промышленную зону

Округ Агалатово, расположенный в 20 км от Петербурга, власти планируют превратить в современный городской район.

Олимпийские объекты участвуют в конкурсе Green Awards

К участию во Всероссийском Конкурсе по экологическому девелопменту и энергоэффективности «Green Awards 2011» представлен проект вокзала «Олимпийский парк».

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

21 июля, № 76

Offices / General

САМЫЙ ДОРОГОЙ — АБЛЯЗОВ

Комитет банковского надзора на этой неделе должен решить судьбу АМТ-банка, рассказали два финансиста, знакомых с планами регулятора, и человек, близкий к ЦБ.

АМТ-банк — второй по величине должник ЦБ после обанкротившегося Межпромбанка: 7,52 млрд руб. задолженности. (Долг Сбербанка на 300 млрд руб. не в счет, похожие субординированные кредиты в кризис ВЭБ давал другим банкам.) Долг АМТ-банк реструктурировал пять раз — рекорд для банковского сектора.

«Банк предлагал ЦБ расплатиться землей, но это даже не стали всерьез обсуждать», — рассказывал сотрудник ЦБ.

«Отзывать лицензию ЦБ не спешил — из-за долга, — рассказывает один из финансистов, — к тому же владелец активно убеждал ЦБ, что поддержит банк». Обсуждалось также объединение АМТ-банка с Бинбанком, его совладелец Михаил Шишханов встречался с руководством ЦБ, но потом отказался, рассказывает человек, близкий к ЦБ.

Представитель Бинбанка это комментировать отказался.

Человек, близкий к ЦБ, сообщил, что ЦБ отзовет лицензию с 21 июля — за нарушение закона и недостоверную отчетность.

Первый зампред ЦБ Геннадий Меликьян отказался от комментариев. Один из банкиров знает, что после заседания комитета банковского надзора в среду ЦБ информировал рынок об отзыве лицензии у АМТ-банка.

Расплачиваться с ЦБ банк намеревался за счет средств от погашения кредитов и продажи долей в инвестиционных и девелоперских проектах. Но качество кредитного портфеля АМТ-банка ухудшалось. «В июне, к примеру, корпоративная просрочка банка выросла на 34% до 9,2 млрд руб. и достигла трети кредитного портфеля, — посчитал аналитик БКФ-банка Максим Осадчий. — Банк его активно реструктурировал: со счетов, где отражены кредиты сроком 1-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

3 года, ушло 15,3 млрд руб., а на счета, где отражены кредиты сроком от трех лет, пришло 13,1 млрд руб.». Реструктурировано более половины портфеля, резюмирует он.

Рост просрочки в июне представитель банка Андрей Третьяков объяснил активной работой с портфелем: банк выносит в просроченные кредиты, по которым намерен обратиться взыскание на залог.

«Мы должны были переклассифицировать инвестиционные кредиты, процентные платежи по части которых не осуществляются, — проекты должны начать работу и генерировать денежные потоки», — говорит он и уверяет, что есть финансовые организации, готовые рефинансировать и софинансировать эти проекты.

Долг банка ЦБ был более 24 млрд руб., а сейчас — 7,4 млрд, подчеркивает Третьяков.

Кредит переведен в статус залогового, планомерно обслуживается, а ЦБ видит источники погашения, заключает он. Сотрудник ЦБ подтверждал это, но сетовал, что часть средств АМТ-банк заимствует у вкладчиков: «Источник нас не вполне устраивает». К июлю вклады в АМТ-банке достигли 15,6 млрд руб., так что это будет самым крупным страховым случаем в истории Агентства по страхованию вкладов (АСВ).

«Мы оценивали страховую ответственность в АМТ-банке в 12 млрд руб.», — сообщил заместитель гендиректора АСВ Андрей Мельников: это сопоставимо с квартальными отчислениями банков в систему страхования вкладов, урона не нанесет. Еще банк платит по реструктурированным евробондам на \$100 млн. Первые 10% долга инвесторы получили 15 января 2010 г., после чего каждые полгода АМТ-банк обещал платить по 22,5% плюс купон. Банк выкупил и погасил облигаций на \$43 млн. Два инвестбанкира говорят, что в июне банк пропустил выплату купона; в банке это опровергают.

Представитель основного владельца банка Мухтара Аблязова и пресс-служба ЦБ на вопросы «Ведомостей» не ответили.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

ВЕРНИТЕ БАНК МОСКВЕ

Во вторник Сидоров направил письмо президенту ВТБ Андрею Костину. А вчера копию документа опубликовал Алексей Навальный в своем блоге. Сидоров несколько лет назад руководил МТС, сейчас является управляющим директором инвесткомпании EuroAtlantic Investments и с 2009 г. входит в консультационный совет (КС) ВТБ. Ведь в 2007 г. во время народного IPO он купил бумаги банка на \$1 млн. Сейчас стоимость этого пакета — около \$600 000, говорит Сидоров.

Сидоров упрекает менеджмент ВТБ в отсутствии due diligence перед покупкой доли в Банке Москвы. Оказалось же, что большая часть кредитного портфеля не обеспечена должными залогами и приходится на аффилированные с бывшим менеджментом банка лица. Недоволен Сидоров и кредитом Виталию Юсуфову на покупку 19,9% акций Банка Москвы на \$1,1 млрд. Залог по сделке — некая верфь, купленная ранее за 40 млн евро, негодует миноритарий.

В результате акции ВТБ с начала года подешевели на 18,5%, тогда как бумаги Сбербанка и индекс РТС прибавили 1,6 и 7,6% соответственно, указывает Сидоров.

«Я неоднократно поднимал вопрос о целесообразности приобретения акций Банка Москвы, о том, как развивается сделка и не будет ли ее реализация связана с существенными потерями для ВТБ. Каждый раз вы давали ответы, смысл которых сводился к тому, что все идет по плану и финансовых потерь ВТБ не понесет», — пишет Сидоров. Он интересуется, «есть ли возможность реституции сделки». А если нет, то «как будут минимизированы потери для акционеров».

Кроме того, он советует «приложить усилия к досрочному возврату средств, выданных Юсуфову <...> либо к дополнительному обеспечению этого кредита». А самое главное — не приобретать его долю «по неразумным, завышенным <...> ценам». Лучше увеличить долю ВТБ до необходимых 75% (для санации с помощью АСВ) путем допэмиссии. «Внятные ответы» на свои вопросы Сидоров рассчитывает услышать на заседании КС 28 июля.

А если миноритарии в очередной раз из прессы узнают о том, что, «например, пакет Юсуфова или какого-либо иного акционера приобретен ВТБ по необъяснимой стоимости», это в данной истории станет «последней каплей», предупреждает он.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Сотрудник пресс-службы ВТБ пообещал, что Сидорову «будут предоставлены ответы на его вопросы». На вопрос, готово ли руководство ВТБ рассмотреть предложения Сидорова — в частности, не выкупать долю Юсуфова, а увеличить свой пакет путем выкупа допэмиссии, — он не ответил.

Но такой вариант вряд ли рассматривается — вчера ВТБ подписал соглашение с АСВ о санации Банка Москвы, согласно которому АСВ предоставит на финансовое оздоровление столичного банка 295 млрд руб. Условием соглашения является консолидация ВТБ 75% акций Банка Москвы. А в понедельник зампред правления ВТБ Герберт Моос заявил, что общие расходы ВТБ на приобретение 100% акций Банка Москвы составят 258 млрд руб. Эта сумма включает уплаченные средства правительству Москвы (92,8 млрд руб. за 46,5%) и расходы на докапитализацию Банка Москвы (100 млрд). Таким образом, на выкуп долей у миноритариев Банка Москвы может потребоваться около 65 млрд руб.

Сидоров говорит, что пока рассматривает два варианта действий — продать акции ВТБ и зафиксировать убыток либо «продолжать борьбу за установление нормального режима корпоративного управления в банке и за интересы миноритариев». Если руководство ВТБ не прислушается к миноритариям, Сидоров будет изучать другие возможности защиты своих интересов. Пока он не готов препятствовать сделке с Банком Москвы в судебном порядке — «этот вопрос требует изучения».

Решения КС ВТБ не имеют какой-либо юридической силы — это всего лишь совещательный орган. В него входит 10 человек (среди них — владелец группы «Мой банк» Глеб Фетисов, профессор РЭА им. Плеханова Елена Попова, председатель совета директоров Морского банка Владимир Тарачев, вице-президент ТКС-банка Олег Анисимов). «Я несколько месяцев пытался обратить внимание других членов КС на материальные последствия от сделки с Банком Москвы, однако в письме отражена только моя личная позиция», — говорит Сидоров. Впрочем, он не единственный представитель истецлишмента, возмущенный покупкой Банка Москвы. Эту сделку уже публично критиковали бывший замминистра финансов и первый зампред ЦБ Сергей Алексашенко, бывший зампред ЦБ и бывший председатель Внешторгбанка Дмитрий Тулин, а также гендиректор «Ингосстраха» Александр Григорьев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

ВНУКОВО ПРЕДПОЧЛО "БАЗЭЛУ" КОНСЕРВАЦИЮ

Переговоры Внуково с "Базовым элементом" по передаче ему в аренду терминала D провалились. Стороны не договорились о цене. В итоге терминал, который мог стать первой в России специализированной базой для низкобюджетных перевозчиков, в августе будет законсервирован. В будущем его площади могут сдать под офисы. Но для этого Внуково придется вложить в терминал примерно \$35-40 млн собственных средств без учета затрат на консервацию объекта.

Терминал D внутренних линий аэропорта Внуково в начале августа будет закрыт и законсервирован на неопределенный срок, сообщили "Ъ" во Внуково. В будущем площади терминала могут быть сданы под офисы, также рассматривается вариант перевода в него технических служб и менеджмента аэропорта. Все авиакомпании, в том числе и "ЮТЭйр", обеспечившая в прошлом году 50% пассажиропотока терминала D, уже перевели рейсы в новый терминал А, введенный в конце 2010 года.

В терминале D оставалась лишь низкобюджетная авиакомпания Sky Express. Она надеялась стать для терминала базовой и при посредничестве своих новых владельцев ("Базовый элемент" Олега Дерипаски) создать там базу для низкобюджетных авиакомпаний. Перевозчик планировал сформировать собственные хендлинговые компании и обеспечивать полный комплекс обслуживания пассажиров. Но "Базэл" и Внуково "не сошлись в стоимости аренды", пояснил источник "Ъ", близкий к переговорам. "Базэл" предлагал рассчитывать ставки исходя из стоимости затрат аэропорта на содержание терминала, а менеджмент Внуково — по стандартной рыночной арендной ставке подобных помещений. Цифры источники "Ъ" не уточняют.

Терминал D находится в управлении ОАО "Внуково" (25% контролирует "Внуково-инвест" Виталия Ванцева, 75% — правительство Москвы). Он был построен в 1980-х годах, реконструирован с заменой оборудования в 2004-2005 годах. Общая площадь — около 30 тыс. кв. м, пропускная способность — 4 млн пассажиров в год (обслужил в 2010 году 6 млн пассажиров).

По подсчетам источника "Ъ" в "Ренессанс Капитале", если исходить из оценки доли Москвы во Внуково в 27 млрд руб. за два терминала, прошлогодней доли терминала D в пассажиропотоке 2010 года, арендная ставка при договоре на 25 лет могла бы составлять примерно \$37 млн в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

год. Источник в "Базэле" подтверждает, что Внуково обсуждало примерно такую сумму, но в холдинге сочли ее слишком высокой. Но источник "Ъ", знакомый с позицией Внуково, подчеркивает, что аэропорт "и так фактически простил Sky Express долг 1,5 млрд руб.", переведенный в векселя со сроком погашения до 2015 года. Поэтому, поясняет собеседник "Ъ", передавать терминал в аренду по стоимости поддержания его в рабочем состоянии слишком дешево. Теперь Sky Express придется перебазироваться в терминал А.

Эксперты считают, что договориться с "Базэлом" для руководства Внуково было бы выгоднее. По словам партнера S.A. Ricci Павла Яншевского, превратить терминал в офисный центр возможно, но для этого придется провести глубокую реконструкцию объекта. Затраты составят \$1-1,5 тыс. на 1 кв. м общей площади, то есть \$30-45 млн за весь терминал. При этом в районе Внуково офисные площади не сильно востребованы, так как аэропорт обслуживает в основном внутренние рейсы.

По словам господина Яншевского, ставки аренды могут составить \$250-300 за 1 кв м в год, а основными арендаторами могут стать либо компании, чей бизнес связан с аэропортом (логистические компании, таможенные брокеры, сами авиакомпании), либо крупные международные или российские компании, заинтересованные в размещении там бэк-офиса. Оценить затраты на консервацию терминала участники рынка затрудняются. Один из них лишь сказал, что это могут быть "сотни миллионов рублей".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОМОДЕДОВО СНОВА ХОЧЕТ ПОСТРОИТЬ ГОРОД ВОКРУГ АЭРОПОРТА

Домодедово реанимирует проект «Аэротрополис» в районе аэропорта. По информации РБК daily, осенью руководство аэрокомплекса намерено представить новое видение развития подконтрольных ему земель. Параметры будущей застройки пока не определены, однако известно, что девелоперские аппетиты компании значительно умерились в кризис. Вместо анонсированных в 2007 году 20 тыс. га под строительство будет отдано только 5 тыс. га. Минимальную стоимость проекта эксперты оценивают в 2 млрд долл.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

О возвращении к планам строительства комплекса «Аэротрополис» рассказал председатель совета директоров аэропорта Домодедово Дмитрий Каменщик. По его словам, проект будет готов уже к сентябрю и тогда его представят на суд общественности. Г-н Каменщик уточнил, что сейчас под перспективное развитие зарезервировано около 14 тыс. га. Из них 9,5 тыс. га будет отдано под взлетно-посадочные полосы, а на 5 тыс. га может расположиться «Аэротрополис».

Впервые о желании построить целый город вокруг аэропорта Домодедово группа «Ист Лайн» (так тогда назывался собственник комплекса) заявила в марте 2007 года. Компания обнародовала тогда планы по освоению 20 тыс. га рядом с Домодедово. На них и предполагалось развернуть «Аэротрополис».

Согласно прежней презентации проекта (имеется в распоряжении РБК daily) зона «Аэротрополиса» охватывала радиус до 75 км вокруг аэропорта. Центрами притяжения застройки должны были стать «Аэропорт-Сити», включающий новые терминалы и коммерческие площади, а также тематический парк наподобие Диснейленда.

Владельцы аэропорта строить жилье на своих землях не собирались. Проект предусматривал возведение только коммерческих площадей, в том числе крупного торгово-развлекательного комплекса (300 тыс. кв. м), бизнес-парка, офисных комплексов, выставочных центров и других объектов. Пропиской будущих сотрудников аэроофисов должен был обеспечить Василий Анисимов. «Компания Soalco планирует масштабное жилищное строительство — проект «Большое Домодедово», что позволяет решить вопрос с обеспечением рабочей силой «Аэропорт-Сити» и «Аэротрополиса», — говорится в презентации от 2007 года.

Строительные планы авиаторов подкорректировал кризис, и активную работу по воскрешению «Аэротрополиса» Домодедово начало лишь недавно. Как рассказали РБК daily два источника на рынке недвижимости, сейчас ведется разработка новых вариантов концепции проекта. «Говорить о конкретных параметрах пока преждевременно», — заметил один из собеседников.

Эксперты рынка считают сокращение застройки верным шагом.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

ПРИНАДЛЕЖАВШЕЕ ГАЗЕТЕ «ИЗВЕСТИЯ» ЗДАНИЕ ЗАЛОЖЕНО ЗА 49 МЛН РУБЛЕЙ

Подконтрольное «Национальной медиа группе» (НМГ) Юрия Ковальчука ОАО «Редакция газеты «Известия» открыло кредитную линию на 49 млн руб. в банке «Петрокоммерц». Залогом по кредиту является здание, где некогда размещалась редакция одного из самых известных СМИ в стране.

В пресс-службе НМГ пояснили, что «получено одобрение на получение кредитов — на сегодняшний момент «Известия» кредит не брали и брать не собираются». На что могут пойти полученные средства, в компании не комментируют. Привлеченные средства пойдут на пополнение оборотных средств, говорится в сообщении ОАО «Редакция газеты «Известия». Процентная ставка по кредиту составляет 13% годовых.

Акционеры также одобрили заключение договора залога недвижимого имущества с суммой обязательств 26,53 тыс. руб. В июне этого года ОАО также открыло кредитную линию на 51 млн руб. в банке «Россия», подконтрольном г-ну Ковальчуку.

Недавно редакции газеты «Известия» пришлось покинуть свое историческое здание на Пушкинской площади и переехать в новый офис на 5-й улице Ямского Поля. Правда, работать там будет только 40% сотрудников издания.

В феврале вице-президентом НМГ стал Арам Габрелянов. Он занялся развитием интернет-порталов холдинга, а также газеты «Известия», после чего возглавил ее совет директоров. Главным редактором «Известий» был назначен Александр Малютин, который до этого помогал Габрелянову запускать интернет-газету «Маркер». Габрелянов отказался от комментариев, однако источник в его компании поделился с РБК daily информацией о том, что НМГ планирует на привлеченные деньги сделать в здании ремонт. В пресс-службе НМГ переадресовали вопросы к пресс-службе Арама Габрелянова.

Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев полагает, что нет ничего странного в том, что залог многократно превышает сумму займа, это нормальная практика. «49 млн руб. — эта сумма эквивалентна стоимости косметического ремонта. Скорее всего здание

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

готовится к сдаче в аренду, поскольку если бы нынешние владельцы планировали его продавать, не было бы смысла в подобной предварительной подготовке», — считает эксперт. Структуры НМГ владеют 70% канала РЕН ТВ, 72% «Пятого канала», 50,19% газеты «Известия» и с этого года 25% «Первого канала». Кроме того, компаниям банка «Россия» и его учредителям — «Сургутнефтегазу» и «Севергрупп» Алексея Мордашова — с прошлого лета принадлежит группа «Видео Интернешнл», крупнейший продавец телерекламы в стране.

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

СГУП ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА МОСКВЫ ХОЧЕТ ВЕРНУТЬСЯ К АКТИВНЫМ ТОРГАМ УЖЕ ЛЕТОМ

Специальное государственное унитарное предприятие (СГУП) по продаже имущества Москвы планирует восстановить активный ритм торгов на своей площадке уже летом 2011 года, рассказал в интервью РИА Новости глава СГУПа Тимур Зельдич.

"В свое время СГУП расторгивал от 2 до 4 тысяч лотов в год, а за те два месяца, которые я возглавляю СГУП, по разным объективным обстоятельствам прошли единицы. Конечно, это связано с организационными изменениями, но исторически вся Москва привыкла к тому, что СГУП проводит торги регулярно", - отметил он.

Как напомнил собеседник агентства, на недавних открытых аукционах департамента имущества Москвы на право организации торгов по сдаче в аренду столичных помещений, по реализации недвижимости и по продаже городских пакетов акций СГУП выиграл два крупнейших лота из шести - один на право организации торгов по приватизации недвижимости и долей города и один на право организации торгов по аренде.

"Мы ожидаем, что в ближайшее время в рамках заключаемого госконтракта к нам начнут поступать объекты для организации торгов", - уточнил он.

В то же время, по словам Зельдича, СГУП по заданию ДИГМа возобновил торги уже в июле - после долгого перерыва выставлено 70 лотов по аренде и два лота по приватизации долей города в двух предприятиях.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

"Ведется заявочная кампания, первые торги из серии "летних" торгов состоятся уже 21 июля", - добавил руководитель предприятия.

Он пояснил, что среди этих 70 объектов - самые разные помещения по всей Москве, в основном небольшие по площади.

"Примерно половина из них предназначена для целей малого предпринимательства... На август намечено еще семь аукционов, но не исключаю, что их количество увеличится. Судя по количеству и качеству вопросов, которые задают нам на наших бесплатных обучающих семинарах, несмотря на летний "отпускной" период, аукционы должны оказаться весьма активными", - сказал Зельдич.

Он также подчеркнул, что в СГУПе ждут, в оставшейся части года предприятие будет активно расторгивать объекты.

"Хотя мы всегда работаем по заданию Департамента имущества города Москвы, и только департамент определяет количество объектов, направляемых на торги, речь пойдет о сотнях объектов до конца года. В таком случае, на торги будут выходить десятки объектов каждую неделю - такой темп выдержать будет непросто, впрочем, СГУП решит эту задачу", - констатировал собеседник РИА Новости, предположив, что на площадке СГУПа будут торговаться и знаковые, и массовые объекты.

Всего, по мнению Зельдича, от этого вида деятельности на основании заключаемого госконтракта СГУП может получить в 2011 году в районе 45 миллионов рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ФИНПРОМ» УТВЕРДИЛ ДИЗАЙН ВХОДНОЙ ГРУППЫ МФК «ПАРК ПОБЕДЫ»

Девелоперская компания «Финпром», соинвестор многофункционального комплекса «Парк Победы» и собственник делового центра в составе МФК, утвердила дизайн-проект входной группы, лифтовых холлов и коридоров бизнес центра.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Проект разработан специалистами проектного бюро «Group Systems Architects», входящего в состав группы компаний «Group Systems».

МФК «Парк Победы» расположен в непосредственной близости от Кутузовского проспекта. Общая площадь составляет 136,5 тыс. кв.м. Комплекс включает в себя отель, апартаменты, бизнес-центр, фитнес-центр, торговые и развлекательные зоны. Срок сдачи объекта в эксплуатацию - 1 квартал 2012 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Retail

МОСКВА ЗАКАЗАЛА СЕБЕ МАЛОМЕРКИ

По сравнению с европейскими городами в Москве ощущается дефицит торговых помещений: на 1 тыс. жителей здесь приходится всего 695 кв. м площадей, тогда как в среднем по Европе — около 1,5 тыс. кв. м, подсчитал департамент торговли и услуг города. Но проекты больших моллов из-за высокой нагрузки на транспортную инфраструктуру команда нового мэра поставила под запрет, поэтому сокращать дефицит чиновники планируют за счет строительства совсем маленьких торгцентров (до 5 тыс. кв. м).

В конце июня департамент торговли и услуг города Москвы и "Опора России" подготовили "Концепцию развития розничной и оптовой торговли в Москве", согласно которой основная задача московских властей — увеличение площади торговых помещений в столице за счет строительства магазинов шаговой доступности и районных торговых центров (до 5 тыс. кв. м). Для сравнения: площадь крупнейшего московского торгцентра "Золотой Вавилон Ростокино" составляет 211 тыс. кв. м, ТК "Европейский" — 180 тыс. кв. м.

Согласно концепции, в Москве на тысячу жителей приходится 695 кв. м торговых площадей, в то время как в Европе в среднем этот показатель составляет 1,5 тыс. кв. м. Консалтинговые компании называют более низкие цифры: около 270-300 кв. м на тысячу жителей (разница объясняется спецификой подсчета: департамент берет в расчет любые торговые площади, а аналитики учитывают лишь помещения в современных торговых центрах и на основных торговых улицах; см. рисунок). При этом в некоторых спальных районах Москвы обеспеченность торговыми площадями в два-три раза ниже, чем в среднем по Москве. К примеру, в районе Восточный на тысячу жителей приходится 103 кв. м торговых площадей, в Капотне — 229 кв. м, в Нагатинском Затоне — 250 кв. м, а в Ростокино — 308 кв. м. "Часто такие показатели обеспечиваются расположенными в районе мегамоллами, а небольшие торгцентры и магазины шаговой доступности в них вовсе отсутствуют", — говорит заместитель руководителя департамента торговли и услуг Никита Кузнецов.

Кроме того, крупные торгцентры оказывают существенную нагрузку на транспортную инфраструктуру города. Именно поэтому авторы концепции предлагают сконцентрировать основные усилия на строительстве локальных объектов. "Сейчас более 50% прибыли торговых

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

компаний уходит на оплату аренды, но увеличение предложения небольших объектов позволит снизить ставки", — полагает вице-президент "Опоры России" Владлен Максимов.

По данным Colliers International, на начало 2011 года в Москве насчитывалось около 6,5 млн кв. м качественной торговой недвижимости (торгцентры и помещения в торговых коридорах).

Предложение департамента торговли вписывается в градостроительную политику команды нового мэра, направленную на ограничение масштабного строительства в городе, отмечают участники рынка недвижимости. В декабре 2010 года мэр Москвы Сергей Собянин заявил, что московские власти приняли решение о запрете строительства 400 тыс. кв. м торговой недвижимости в центре города. Под запрет попали проект AFI Development под площадью Тверской Заставы (109 тыс. кв. м), торговый центр под Пушкинской площадью (33 тыс. кв. м, инвестор — ОАО "ТДЦ "Тверской""), проект ИПГ "Евразия" под Пушкинской площадью (около 120 тыс. кв. м) (см. "Ъ" от 14 декабря 2010 года).

Предприниматели, строящие небольшие торговые центры, концепцию поддерживают. "Крупных торговых центров в Москве уже достаточно, а вот малые форматы необходимо развивать", — считает президент ГК "Шагмаг" Мецо Игитян. Однако, по его словам, власти должны предоставить таким инвесторам упрощенный режим согласования проектов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЕВ ХАСИС ПОМОЖЕТ МОСКВЕ РАЗОБРАТЬСЯ С ТОРГОВЛЕЙ

Как стало известно РБК daily, федеральные ритейлеры решили подключиться к разработке стратегии развития торговли в Москве. Базовый вариант стратегии в конце июня презентовали столичный департамент торговли и «ОПОРА России». Крупные сети поддержали некоторые предложения, изложенные в документе: например, увеличить торговые площади в городе вдвое. Однако в отличие от чиновников ритейлеры считают, что надо отказаться от льгот и дотаций малому бизнесу. При этом бизнесмены предлагают активно развивать франчайзинг и интернет-торговлю в Москве.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

О стратегии развития розничной и оптовой торговли в столице РБК daily писала 15 июля 2011 года. Документ изучил мэр Москвы Сергей Собянин и отправил его на доработку. Федеральные ритейлеры в лице Ассоциации компаний розничной торговли (АКОРТ) решили принять участие в корректировке стратегии, и во вторник глава ассоциации Лев Хасис и ее исполнительный директор Илья Белоновский встретились с представителями столичного департамента торговли и услуг. «Мы высказали руководителю департамента Михаилу Орлову свои идеи, и он согласился с тем, что власти должны взаимодействовать с нами», — заявил РБК daily Илья Белоновский.

Представители АКОРТ уверены, что в первую очередь следует отказаться от большинства льгот и дотаций, которые сейчас существуют для малого торгового бизнеса. К примеру, в теории небольшие предприниматели могут получать от города помещения по низким арендным ставкам — 1 тыс. руб. за 1 кв. м в год. В реальности малому бизнесу помещения достаются по рыночной цене, а разница оседает в карманах чиновников, говорят в ассоциации.

Индивидуальный предприниматель Алексей Коровкин подтвердил РБК daily, что ему ни разу не довелось воспользоваться льготами по аренде. «Поэтому я никак не почувствую отмены преференций», — добавляет он. Управляющий директор сети закусочных «Теремок» Михаил Гончаров считает, что в столице вообще нет малого бизнеса: «Льготы для него есть, а бизнеса нет. Зато существуют большие компании с кучей юрлиц, которые и пользуются преференциями».

Не оправдывают своего назначения и так называемые социальные магазины (их в столице более 400), уверены в АКОРТ. «Цены в таких точках бывают выше, чем в сетевых магазинах, даже с учетом скидок, которыми могут пользоваться некоторые категории горожан», — утверждает г-н Белоновский. Поэтому АКОРТ предлагает взамен внедрить механизм адресной помощи: «Жители будут лично получать средства или продуктовые карточки и самостоятельно решать, в каком магазине и на что потратить свои ресурсы».

Г-н Белоновский предлагает открывать в Москве специализированные магазины, а жителям города следить за тем, чтобы владельцы торговых точек не меняли их профиль: то есть если предприниматель открыл хлебный магазин, то он и должен торговать хлебом, а не другими товарами. Малому бизнесу такое предложение не нравится. «Если я плачу за аренду, почему кто-то за меня должен решать, чем конкретно мне торговать? — спрашивает Алексей

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Коровкин. — А если через неделю люди прекратят покупать мой хлеб или я буду продавать хлеб по такой цене, которая не понравится людям в этом районе?»

Федеральный ритейл предлагает также развивать дистанционную торговлю. «Мы предложили при строительстве новых районов выделять места для строительства специальных пунктов выдачи продуктов, которые москвичи будут предварительно заказывать через Интернет», — говорит г-н Белоновский. Таким образом, у торговли появится стимул открывать свои интернет-сайты. Сейчас по такой схеме работает «Утконос», который выдает заказанные продукты в специальных пунктах. «Седьмой континент» и «Азбука вкуса» продукты привозят на дом за отдельную плату.

Важным направлением является и франчайзинг. Сейчас франшизу можно получить лишь у X5 Retail Group и Spar. Auchan, к примеру, также хотел бы развиваться в России по этой схеме. Но руководство сети смущает отечественное законодательство, которое, как считают французы, не дает гарантий обеим сторонам.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СТАРИК ХОТТАБЫЧ" В НОВОМ ФОРМАТЕ

Сеть магазинов интерьерных решений и декора «Старик Хоттабыч» попробует себя в новом формате с упором на ассортимент категории «декор» и оригинальные услуги покупателям. Пилотный магазин нового проекта сети откроется в подмосковных Горках 14 августа.

Как сообщили Retailer.RU в компании, общая площадь торговой точки отличается от стандартов «Старика Хоттабыча» почти в три раза и составляет 400 кв.м. (обычно ритейлер открывает магазины площадью 1000 — 1200 кв.м.), а количество SKU — в полтора раза. В обычных магазинах ритейлера представлено 10 000 наименований товаров и 12 000 SKU под заказ по каталогам, в новом — 6 500 и 12 000 артикулов соответственно. Инвестиции в запуск магазина нового формата — 8 млн руб. без вложений в товар.

«В новом «Старике Хоттабыче» будут только визуальные эмоциональные товары и связанные с ними услуги, товары быстрого принятия решения, то есть ничего для капитального ремонта, -

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, N° 76

рассказывает Алексей Скрыпников, генеральный директор компании. - У сети давно было желание обкатать похожий формат. Мы хотим предложить покупателям только то, при помощи чего можно быстро обновить свое жилище».

По словам топ-менеджера, количество подобных магазинов будет зависеть от успешности проекта. В компании надеются, что этой успешности помогут введение сервиса дизайна и пошива штор любой сложности, индивидуальный подход и услуги профессионального дизайнера, который поможет в короткий срок создать проект интерьера с учетом пожеланий и потребностей клиента.

Среди товарных групп в «Старике Хоттабыче» в Горках будут напольные покрытия (ковролин, паркет, ламинат, пробковое покрытие), ковры, обои, фрески, лепнина, студия штор (ткань, аксессуары, карнизы, жалюзи, римские, рулонные шторы), светильники и розетки, дизайн-студия. Сантехнику в новом магазине ритейлер полностью исключил из ассортимента. Останется только на входе небольшая интерьерная экспозиция с товарами данной группы, а заказать их можно будет только через каталог.

В DIY-сети «Стройдепо», которая также как и «Старик Хоттабыч» входит в группу «НЭКС», переходов в новые форматы не намечается.

«Наше развитие происходит за счет работы с «типовыми» магазинами, где все процессы универсальны и ориентированы на экономию издержек, - комментирует Ольга Трофимова, директор по маркетингу и рекламе «Стройдепо». - Многие игроки на рынке DIY не имеют четкого представления о своем формате, поэтому часто в региональных сетях каждый магазин оказывается уникальным, со своим ассортиментом, выкладкой, требованиями к логистике. Нередко это приводит к увеличению расходов на работу сети и более высоким ценам для покупателя».

По словам Ольги Трофимовой, преимущество формата «Стройдепо» заключается в постоянном удержании низких цен, в первую очередь, за счет эффективного управления затратами, поэтому эксперименты тут ни к чему.

«Мы работаем в малых городах, с населением до 500 000 человек, и именно жесткий контроль цен позволяет быстро завоевывать свою долю рынка, - говорит спикер. - Кроме того, у нас большой товарный запас. В «Стройдепо» покупатель может сразу забрать весь необходимый

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, N° 76

товар, без длительного ожидания и поездок на склад. Это экономит время и делает процесс покупки удобным».

Формат сети, по словам Ольги Трофимовой, прошел свою проверку на эффективность - за 5 месяцев 2011 г. по всем семи магазинам «Стройдепо» прирост составил 54%. «Нет смысла изобретать каждый раз что-то новое – нужно тиражировать то, что уже успешно работает», - заключила спикер.

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

Regions

УПОРНЫЙ АРЕНДАТОР

ООО «Центр плюс» в 1991 г. арендовало 1000 кв. м помещений в Малом Гостином дворе (МГД) на 49 лет у социально-культурного учреждения «Ингрия», у которого они находились в оперативном управлении.

В 2009 г. КУГИ вступил в дело по иску Росимущества о выселении «Центра плюс» из спорных помещений и к июлю прошлого года выиграл в трех инстанциях. Но «Центр плюс» с этим не согласился и обратился в порядке надзора в Высший арбитражный суд (ВАС). Президиум ВАС заключил, что позиция компании «не получила надлежащей правовой оценки», и в феврале этого года отправил дело на новое рассмотрение.

На прошлой неделе суд первой инстанции отказал КУГИ и Росимуществу в удовлетворении иска, а договор аренды с «Центром плюс» от 1991 г. признал действующим, говорится в решении, опубликованном на сайте суда.

В прошлом году ООО «Мойка, 22», связанное с Петербургским агентством недвижимости (ПАН), купило на торгах за 291 млн руб. 45 помещений в здании МГД на набережной канала Грибоедова, 26, площадью 10 646 кв. м, собираясь создать в них торгово-гостиничный комплекс.

КУГИ будет оспаривать решение, расторгать договор купли-продажи с ПАН на этом основании Смольный не намерен, сообщил представитель пресс-службы комитета. ПАН не отказывается от проекта и будет наблюдать за дальнейшим развитием процесса, утверждает представитель компании.

Наличие арендатора может негативно сказаться на девелоперском проекте ПАН — в случае если суд утвердит право арендатора находиться в здании, собственнику придется самому решать с ним вопрос, говорит директор департамента инвестиций Colliers International Владимир Сергунин. В случае выкупа помещений арендатора больше \$2000 за 1 кв. м ПАН вряд ли предложит, добавляет эксперт.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

В апреле «Центр плюс» обратился с иском к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Петербургу, КУГИ и фонду имущества, требуя признать недействительной сделку по отчуждению здания МГД. Рассмотрение этого иска состоится 9 августа.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АГАЛАТОВО ПРЕВРАТЯТ В ЖИЛУЮ И ПРОМЫШЛЕННУЮ ЗОНУ

Округ Агалатово, расположенный в 20 км от Петербурга, власти планируют превратить в современный городской район, сообщает ДП. Здесь на месте 1,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения предполагается создать жилой район 605 га и промзону 545 га.

В пяти населенных пунктах, составляющих округ, до 2030 года будет создано 385 тыс. кв. м. жилой недвижимости, при этом из них 196 тыс. кв. м. будет приходиться на многоквартирные дома, а 162 тыс. кв.м. – на малоэтажное жилье.

Эксперты не сомневаются в целесообразности создания жилого поселения, так как комплексное развитие территорий за городской чертой является тенденцией последних лет. С другой стороны, вряд ли Петербургу необходимо именно такое количество промышленных площадей.

«На 500 га земли можно построить 2,5 млн кв. м производственно-складской недвижимости, что вдвое превышает нынешние потребности всей петербургской промышленности. А трехкратного скачка в этом секторе экономики в ближайшие годы ожидать не придется», — рассказал изданию генеральный директор «Colliers International-Санкт-Петербург».

◆ [Невастройка](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 июля, № 76

ОЛИМПИЙСКИЕ ОБЪЕКТЫ УЧАСТВУЮТ В КОНКУРСЕ GREEN AWARDS

К участию во Всероссийском Конкурсе по экологическому девелопменту и энергоэффективности «Green Awards 2011» представлен проект вокзала «Олимпийский парк», строительство которого ведется в рамках подготовки к проведению XXII зимних Олимпийских игр в Сочи в 2014 году.

Заказчиком проекта выступает ОАО «РЖД», проектной организацией – ООО «Архитектурная мастерская «СТУДИЯ 44».

Проект реализуется в прибрежном кластере Адлерского района на территории Имеретинской низменности города Сочи. В июле началось возведение нагорной части вокзала. По проекту две части вокзала – нагорная и морская – разделены железнодорожными путями. Комплекс включает в себя главное здание, автостанцию, галереи, подземные тоннели и привокзальную площадь. Шестиуровневое здание вокзала станет высотным акцентом комплекса.

Конкурс Green Awards направлен на распространение успешного опыта реализации ресурсоэффективных и экологических проектов в России и общественное признание вклада строителей, девелоперов и архитекторов в развитие «Зеленого строительства». В настоящий момент на участие в конкурсе Green Awards заявлено 20 проектов. Прием конкурсных заявок продлится до 1 августа 2011 года.

Итоги конкурса будут подведены 8 сентября 2011 года в Санкт-Петербурге в рамках V Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)