

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## Office/ General

### 40 млрд. под мяч

Москва консолидировала 75% плюс 1 акция олимпийского комплекса «Лужники».

### Москва заселяет офисы

Рынок офисной недвижимости Москвы начинает оправляться от кризиса. Спрос на столичные офисы в первом полугодии 2011 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 40%.

### Мэрия Москвы взялась за молоток

В октябре в рамках массовой приватизации столичного имущества команда мэра Москвы начнет распродажу первых активов.

### MosCityGroup обжаловала решение о взыскании \$20,17 млн в пользу Альфа-банка

Арбитражный суд Москвы зарегистрировал жалобу ЗАО "Тимирязевское" (компания связана с владельцем девелоперской компании MosCityGroup (MCG) Павлом Фуксом) на решение о взыскании в пользу Альфа-банка 20,167 миллиона долларов.

### Schneider Electric обеспечит энергоснабжение башни «Меркурий Сити»

Инженерные системы электроснабжения башни «Меркурий Сити», строительство которой завершается на территории делового центра «Москва Сити», будут оборудованы при участии французской компании Schneider Electric.

## Retail

### Инвестфонды хотят вкладываться в одежду розницу

Крупнейшие сети по продаже одежды в этом году увеличат число магазинов на 20—25%.

### Обувь продемонстрирует World Class

Акционер "Русской фитнес-группы" (сети World Class, "Физкульт") Максим Игнатьев запускает сеть обувных магазинов Fashion Galaxy.

### На Пушкинской площади построят только развязку и паркинг, торгового центра не будет

Торговые площади исключены из проекта строительства транспортной развязки на Пушкинской площади Москвы.

### Главной болью Сбербанка стал подмосковный торговый центр

До кризиса Сбербанк одолжил около 3 млрд руб. члену совета директоров Агрехимбанка Михаилу Белавину на строительство

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, N° 78

торгового центра «Эльград» в Электростали, который и стал залогом по кредиту. Теперь банк не может ни вернуть средства, ни получить залог.

## Regions

### Кабмин подселится в отели

Девелоперы получают частичную компенсацию по кредитам, привлеченным для строительства гостиниц под чемпионат Евро-2012.

### «Толстой сквер» остался без управляющего

Управляющий партнер УК «Ай Би групп» Юрий Борисов заявил БН.ру, что причиной прекращения управления МФК «Толстой сквер» является контракт, который был рассчитан на два года, и теперь его срок истек.

### «Старт» построит гипермаркет на улице Руставели

Компания «Старт Калининский» построит на улице Руставели в Санкт-Петербурге гипермаркет, совмещенный с центром дополнительного образования детей.

---

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

25 июля, № 78

## Offices / General

### 40 МЛРД. ПОД МЯЧ

Москва консолидировала 75% плюс 1 акция олимпийского комплекса «Лужники», сообщил «Ведомостям» чиновник мэрии. Другой чиновник знает, что необходимости докупать остальной пакет нет. 24% акций «Лужников» — у ЗАО «АПС-центр», которое считается структурой бывшего гендиректора комплекса Владимира Алешина.

К 1 сентября Москва должна разработать проект реконструкции и капитального ремонта объектов олимпийского комплекса. Обновление «Лужников» уже началось, сообщил мэр Сергей Собянин: «На очереди строительство катка, реконструкция плавательного бассейна, ремонт главных площадок, подготовка к чемпионату мира по легкой атлетике».

Сейчас власти рассматривают возможность строительства в «Лужниках» киноконцертного зала «Россия» взамен снесенного в 2006 г. в районе Зарядье, рассказали «Ведомостям» несколько чиновников мэрии. По словам одного из них, здание может появиться на месте нынешней ярмарки, которая расположена рядом с закрытым 1 июля вещевым рынком (ярмарка закроется 1 августа).

Концертный зал «Россия» был в составе одноименной гостиницы в Зарядье, его площадь составляла около 30 000 кв. м, он вмещал 2500 зрителей. Сейчас «Россия» арендует для концертов Ледовый дворец в «Лужниках». «Мы рассматриваем строительство универсального зала, как «Дружба» в «Лужниках», — говорит чиновник мэрии. Другой чиновник сообщил, что начинаются проектно-изыскательские работы, а уже потом будет решаться, что может быть построено: «Это должен быть самый крупный киноконцертный зал в Москве».

Если строить зал такой же площади, как планировалось в Зарядье (около 55 000 кв. м), инвестиции могут превысить \$200 млн, считает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

На прошлой неделе власти также обсуждали реконструкцию Большой спортивной арены в «Лужниках», где будут сыграны матч открытия, полуфинал и финал чемпионата мира по футболу в 2018 г. На совещании мэру Собянину было доложено, что реконструкцию стадиона

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

«Моспроект-4» оценил в 40 млрд руб., рассказал один из участников совещания. «Эта оценка была проведена в 2008 г. для подачи заявки на чемпионат мира по футболу, но ее никто не берет за основу — за эти деньги можно построить три стадиона», — объясняет один из московских чиновников. По его словам, Большую спортивную арену сначала подготовят к чемпионату мира по легкой атлетике, который состоится в 2013 г., затем будут решать, что переделывать к чемпионату мира по футболу.

«Единственное, что там нужно поменять, — поле с искусственным покрытием на поле с естественным, по всем остальным стандартам "Лужники" подходят: это единственный "пятизвездный" стадион в России, где проходили финал Кубка УЕФА в 2008 г. и финал Лиги чемпионов в 2006 г.», — вспоминает Вячеслав Колосков, член исполкома ФИФА и УЕФА. 40 млрд руб. — нереальная цифра, на замену поля нужно от силы \$200 000, резюмирует он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОСКВА ЗАСЕЛЯЕТ ОФИСЫ

Рынок офисной недвижимости Москвы начинает оправляться от кризиса. Спрос на столичные офисы в первом полугодии 2011 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 40%. На фоне снижения объемов строительства новых бизнес-центров растет и стоимость аренды — за первые шесть месяцев 2011 года средние ставки повысились на 11%, а до конца года могут вырасти еще на 15%.

По данным Colliers International, в классе А уровень вакантных площадей составляет 17,4% площадей, а в классе В — 10%. То есть суммарно на московском рынке пустует чуть более 1 млн кв. м. В кризис же доля вакантных площадей доходила до 25%. Снижение спроса на офисы привело к падению ставок: к середине 2009 года они снизились в два раза — с рекордных \$1,2 тыс. до \$600-650 за 1 кв. м.

Столь резкое снижение ставок на офисные помещения вынудило девелоперов отказаться от строительства новых бизнес-центров: проекты или были заморожены, или перепрофилированы под строительство жилья. Так, MR Group в пользу жилья отказалась от строительства офисов площадью 360 тыс. кв. м в районе станции метро "Фили" (см. "Ъ" от 1 декабря 2010 года).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

Рассматривала возможность перепрофилирования ряда офисных проектов под жилье и компания "Промсвязьнедвижимость".

Однако уже с начала 2010 года рынок офисной недвижимости начал восстанавливаться. По данным S.A. Ricci, в прошлом году арендные ставки на офисы выросли примерно на 15%, а за первое полугодие 2011-го подросли еще на 10-12%. По данным Colliers International, средние ставки аренды на конец июля 2011 года составили \$700 за 1 кв. м в год в классе А, \$480 — в классе В+ и \$320 — в классе В-, что всего на 25-30% ниже докризисных показателей. Партнер S.A. Ricci Павел Яншевский говорит, что основной спрос сейчас приходится на качественные объекты с хорошим местоположением, где уровень вакантных площадей не превышает 5%, а ставки аренды в них растут быстрее рынка. До конца года ставки аренды могут вырасти еще на 15%, а уровень вакантных площадей в среднем по рынку может снизиться до 10%, прогнозирует руководитель отдела исследований офисной недвижимости CBRE Клавдия Чистова.

Основной причиной роста ставок является возросший спрос на офисы. По оценкам Colliers International, объем поглощенных рынком площадей (купленных или арендованных) в первом полугодии 2011 года составил 780 тыс. кв. м, что в 2,6 раза превышает аналогичный показатель первого полугодия 2010 года. Как уточняет директор департамента аналитики Colliers Татьяна Калюжнова, эти цифры сопоставимы с показателями второго квартала 2010 года. При этом в первом полугодии 2011 года, по данным Praedium Oncor International, в Москве было введено в эксплуатацию примерно 320 тыс. кв. м офисов, что на 65% превышает показатели аналогичного периода прошлого года, а всего по итогам года будет построено 800-900 тыс. кв. м офисных площадей.

Воодушевившись начавшимся ростом цен, некоторые девелоперы стали размораживать офисные стройки. К примеру, "Галс-Девелопмент" (бывшая "Система-Галс") заявила о возобновлении строительства бизнес-центра SkyLight на Ленинградском проспекте (111 тыс. кв. м), а AIG Lincoln вернулся к реализации проекта "Белые сады" (109 тыс. кв. м; в партнерстве с "ВТБ Капиталом") в районе станции метро "Белорусская" и строительству бизнес-парка The Park (300 тыс. кв. м) за МКАД. Но такие примеры пока носят единичный характер, новых проектов в Москве не заявляется, говорит Клавдия Чистова.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## МЭРИЯ МОСКВЫ ВЗЯЛАСЬ ЗА МОЛОТОК

В октябре в рамках массовой приватизации столичного имущества команда мэра Москвы начнет распродажу первых активов. На торги будут выставлены часть Гостиного Двора, киноцентр "Октябрь" на Новом Арбате и акции Центра международной торговли. За них мэрия рассчитывает выручить минимум \$135 млн, а помогать ей в этом будет "дочка" Сбербанка и Фонда имущества Санкт-Петербурга — Российский аукционный дом.

Road show первых активов, которые департамент имущества Москвы (ДИГМ) планирует продать на торгах 6 октября, состоится во вторник на конференции Российского аукционного дома (РАД; по 33% принадлежит Сбербанку, Фонду имущества Санкт-Петербурга и аффилированному с ним ООО "Русский ювелир") и "Коммерсанта". Речь идет о 49% ОАО "Ильинское подворье", которому принадлежит часть Гостиного Двора (17,5 тыс. кв. м; оставшаяся часть здания в собственности мэрии), 40% ОАО "Киноцентр "Октябрь"" (владеет одноименным кинотеатром на Новом Арбате) и 9,64% ОАО "Центр международной торговли" (ЦМТ; бизнес-центр с отелями на 270 тыс. кв. м рядом с "Москва-Сити"). Об этом "Ъ" сообщили заместитель руководителя ДИГМ Константин Песоцкий и гендиректор РАД Андрей Степаненко.

Господин Песоцкий добавил, что это будут первые торги по продаже принадлежащих городу пакетов акций с момента вступления Сергея Собянина в должность мэра. Стартовая цена пакета города в "Ильинском подворье" определена в размере 1,491 млрд руб. (около \$53,8 млн), в ЦМТ — в 1,446 млрд руб. (\$52,2 млн), а в "Октябре" — в 796,7 млн руб. (\$28,7 млн), сообщил Андрей Степаненко.

РАД стал оператором по продаже имущества Москвы по итогам конкурса, проведенного ДИГМ еще в апреле. Всего же по контракту с ДИГМ РАД должен до 15 декабря реализовать принадлежащие городу акции десяти компаний. По словам господина Степаненко, следующие торги, где предположительно будут выставлены 100% ОАО "Гостиница "Националь"", 26,58% "Объединенных кондитеров", 49% косметической фабрики "Свобода" и 97% АМО Plant (завода по сборке автобусов в Латвии), состоятся в конце ноября — начале декабря 2011 года. Затем могут быть выставлены на аукцион 25% ВАО "Интурист", 24,99% ОАО "Новинский бульвар, 31" (владеет "Новинским пассажем" на 77,8 тыс. кв. м) и 33,75% ОАО "Мосдачтрест" (девелопер коттеджей в Серебряном Бору). По контракту с ДИГМ за услуги по продаже десяти объектов РАД получит из московского бюджета 499 тыс. руб. "Для РАД это не прибыльная, но имиджевая сделка, она необходима для старта РАД на московском рынке", — пояснил господин

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

Степаненко. По его словам, осенью ДИГМ намерен предложить Мосгордуме установить иной механизм, согласно которому вознаграждение продавцу госимущества оплачивает не бюджет, а покупатель в объеме 1-3% от стоимости приобретенного объекта. Такие правила уже действуют в шести регионах РФ, включая Санкт-Петербург и Ханты-Мансийск.

Найти покупателя на киноцентр "Октябрь" пытался перед своей отставкой еще экс-мэр Юрий Лужков. Но тогда холдинг "Газпром-медиа", владеющий 60% кинотеатра, отказался увеличивать свою долю, а других претендентов не нашлось. И в этот раз "Газпром-медиа", по словам его представителя, не планирует участвовать в торгах. Также намерена поступить и Торгово-промышленная палата РФ, владеющая 51% ЦМТ. В ТД "Шатер", которому принадлежит 51% "Ильинского подворья", не смогли предоставить оперативный комментарий. Сторонним же инвесторам невыгодно покупать эти активы, так как стартовые цены на них завышены на 20-25%, говорит гендиректор Astera / BNP Paribas Алексей Филимонов. Эти лоты могут заинтересовать зарубежные хедж-фонды и пенсионные фонды, ориентированные на долгосрочное инвестирование, настаивает Константин Песоцкий. Андрей Степаненко соглашается, что едва ли стоит ожидать наплыва покупателей, но искать их РАД намерен через своих постоянных консультантов — "Тройку Диалог", "МЭФ Групп" и PricewaterhouseCoopers. Если же торги не состоятся, то РАД, по словам его гендиректора, предложит властям столицы попытаться продать эти активы по голландской схеме, позволяющей участникам торгов понижать стартовые цены.

В начале этого года новые власти Москвы, минуя торги, продали 22,39% Sibir Energy за \$740 млн "Газпром нефти" и 46,48% акций Банка Москвы за 103 млрд руб. ВТБ. На этом фоне мэрии сейчас необходимо провести показательные аукционы по продаже своего имущества, иначе заявления мэра Сергея Собянина о прозрачности распродажи активов города окажутся профанацией, считает руководитель центра эффективных закупок "Тендер.Ru" Кирилл Кузнецов.

Кроме десяти крупных активов в планах мэрии Москвы до конца года выставить на продажу еще семьсот лотов (в основном это некрупные объекты недвижимости и доли города в инвестконтрактах), торги по которым будут организовывать СГУП по продаже имущества Москвы (пятьсот лотов), а также РАД (сто) и ИФК "Солид" (сто).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, N° 78

## **MOSCITYGROUP ОБЖАЛОВАЛА РЕШЕНИЕ О ВЗЫСКАНИИ \$20,17 МЛН В ПОЛЬЗУ АЛЬФА-БАНКА**

Арбитражный суд Москвы зарегистрировал жалобу ЗАО "Тимирязевское" (компания связана с владельцем девелоперской компании MosCityGroup (MCG) Павлом Фуксом) на решение о взыскании в пользу Альфа-банка 20,167 миллиона долларов, сообщил агентству РАПСИ сотрудник суда.

Арбитражный суд Москвы 5 июля взыскал с ЗАО "Тимирязевское" по иску Альфа-банка 20,167 миллиона долларов, в том числе 20 миллиона долларов основного долга.

Таким образом, суд частично удовлетворил требования банка, который просил взыскать 20,24 миллиона долларов, арбитраж снизил сумму процентов и неустойки, заявленных в иске.

Кроме того, суд прекратил производство по требованию банка о взыскании солидарно данной денежной суммы с еще одного ответчика - ООО "Эстафета", так как компания в настоящее время ликвидирована.

По информации истца, девелоперской компании MCG 27 ноября 2009 года был предоставлен кредит в размере 20 миллионов долларов с выплатой 13% годовых. ООО "Эстафета" и ЗАО "Тимирязевское" являются поручителями по кредиту. Банк известил MCG о досрочном погашении кредита, чего сделано не было. Такое решение было принято потому, что MCG не выполнил требование договора с истцом о предоставлении залога (объект незавершенного строительства). Кроме того, у MCG имеются долги перед банком по другим кредитам, отметил истец.

В свою очередь, компания MosCityGroup сообщила о перечислении в марте 2011 года долга в размере 20 миллионов долларов, однако банк направил эти денежные средства в счет погашения другого кредита MCG. По мнению представителя у банка не было оснований для перечисления денежных средств на погашение другого кредита. Кроме того, Мещанский районный суд Москвы уже вынес решение о взыскании задолженности по этому кредиту в размере свыше 20 миллиона долларов с еще одного поручителя по кредиту - бизнесмена Павла Фукса.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, N° 78

Представители банка в тоже время отметили, что согласно положениям кредитного договора, если у заемщика есть задолженность по другим обязательствам, то банк самостоятельно определяет очередность погашения по кредитам. Юристы ЗАО "Тимирязевское" на судебном заседании не присутствовали, хотя надлежащем образом были уведомлены о нем.

В решении суда говорится, что "Тимирязевское" направило в арбитраж отзыв на иск, где компания признала иски требования и просила их удовлетворить.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **SCHNEIDER ELECTRIC ОБЕСПЕЧИТ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ БАШНИ «МЕРКУРИЙ СИТИ»**

Инженерные системы электроснабжения башни «Меркурий Сити», строительство которой завершается на территории делового центра «Москва Сити», будут оборудованы при участии французской компании Schneider Electric.

В соответствии с заключенным контрактом Schneider Electric будет осуществлять комплексную поставку оборудования среднего и низкого напряжения, шинопроводов, источников бесперебойного питания и электроустановочных изделий.

«Меркурий Сити» – 70-этажная золотая башня высотой 327 метров в деловом центре «Москва-Сити» на Пресненской набережной. На сегодняшний день высота башни достигла 260 метров над уровнем земли, идет строительство 59-го этажа. Общая площадь «Меркурий Сити» составляет более 175 тыс. кв.м. Сдача здания в эксплуатацию намечена на конец 2012 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## Retail

### ИНВЕСТФОНДЫ ХОТЯТ ВКЛАДЫВАТЬСЯ В ОДЕЖНУЮ РОЗНИЦУ

Крупнейшие сети по продаже одежды в этом году увеличат число магазинов на 20—25%, подсчитали эксперты. Такие темпы роста не могут не привлекать иностранных инвесторов. В пятницу шведский инвестфонд East Capital заявил, что намерен довести до 43% свою долю в компании Melon Fashion Group, которая развивает несколько сетей под известными торговыми марками. По количеству магазинов это второй игрок на российском рынке одежды розницы, представленный в разных ценовых сегментах.

По сообщению East Capital Explorer, инвестфонд приобретает за 14 млн евро 14,8% акций одного из крупнейших в России одежных ритейлеров Melon Fashion Group (MFG, развивает сети по продаже одежды, аксессуаров и женского белья под брендами Befree, Zarina, Love Republic, Springfield, Women' Secret и Co & Beauty). Согласно отчету торговой компании за 2010 год, этот пакет принадлежал Swedfund International.

East Capital уже имеет долю в MFG: East Capital Explorer принадлежало до этого момента 12,3% акций, а East Capital Holding — 16%. Таким образом, после сделки эти структуры будут контролировать 43,1% акций MFG. Руководитель PR-отдела MFG Ирина Староверова добавила, что оставшиеся акции принадлежат I.G.M. Manufactrust Limited (36,3%) и физическим лицам (20,6%).

В сообщении о сделке говорится, что MFG развивается очень быстро и является одной из самых перспективных розничных компаний в инвестиционном портфеле East Capital. Согласно отчету, в 2010 году выручка ритейлера выросла на 55% и составила 4,73 млрд руб. Число магазинов увеличилось на 150. В 2011 году MFG намерена открыть до ста новых точек в России и на Украине.

Гендиректор Fashion Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс отмечает, что в этом году активность инвесткомпаний в направлении одежного ритейла заметно повысилась: «Этот сегмент им кажется наиболее привлекательным, поскольку показывает стабильную динамику роста, да и сам рынок продолжает формироваться: на нем есть место для новых игроков и нет ярко выраженных лидеров».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

По мнению эксперта, инвесторов привлекают игроки с четкой линией развития и сильной командой. «MFG развивается по тому же пути, что и крупные европейские и американские холдинги, — утверждает собеседница РБК daily. — У таких компаний, как правило, есть несколько проектов в разных ценовых сегментах».

На данный момент инвестфонды имеют доли как минимум в четырех одежных ритейлерах. Так, в составе акционеров компании Incity находится United Capital Partners, Modis — Sun Investments Partners, «Вещь» — Delta Private Equity, Henderson — Aton Capital Partners. У Maratex Group до 2010 года одним из владельцев был Mint Capital.

Аналитики рисуют инвесторам радужные перспективы развития непродуктовых ритейлеров. Количество магазинов одежных и обувных сетей в 2011 году может увеличиться на 20—25%, подсчитали в GVA Sawyer. Компания опросила представителей 45 торговых сетей федерального уровня и выяснила, что большинство из них планирует до конца текущего года открыть от 10 до 20 магазинов. В совокупности принявшие участие в опросе компании рассчитывают прирасти на 550 магазинов, что составляет около 25% от общего числа имеющихся торговых точек в этих сетях.

Для реализации этих планов потребуется около 100 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Однако участники рынка отмечают их дефицит, что может стать сдерживающим фактором роста.

Такого интенсивного развития, как в прошлом году, уже не будет, на рынке наступает период стагнации, полагает пресс-секретарь Finn Flare Юлия Зефирова. Она отмечает недостаток в России качественных торговых центров, а также изменение покупательского спроса. «Деньги в одежном сегменте стало зарабатывать не так просто, как прежде, — утверждает г-жа Зефирова. — Кризис изменил модель потребительского поведения, и люди больше не делают эмоциональных покупок. То же наблюдается и в Европе».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, N° 78

## ОБУВЬ ПРОДЕМОНСТРИРУЕТ WORLD CLASS

Акционер "Русской фитнес-группы" (сети World Class, "Физкульт") Максим Игнатъев запускает сеть обувных магазинов Fashion Galaxy. В них будет продаваться обувь марок Ed Hardy, UGG Australia, Carvela — в Россию ее импортирует собственная дистрибуторская компания бизнесмена.

Первый магазин Fashion Galaxy площадью 250 кв. м откроется в августе в торговом центре "Европейский" в Москве, рассказал "Ъ" господин Игнатъев. Представитель "Европейского" подтвердил эту информацию. В следующем году, по словам бизнесмена, планируется открытие еще трех одноименных магазинов. Их ассортимент будет включать продукцию фирм Ed Hardy, UGG Australia, Kurt Geiger, Carvela, Repetto France, Mystique и DAV, стоимость которой составляет в среднем \$150-450 за пару. Эксклюзивными поставками этой обуви в Россию занимается собственная компания Максима Игнатъева Fashion Galaxy, оборот которой в 2012 году должен составить около \$30 млн. Эту обувь в настоящее время закупает сеть Rendez-Vous, а также группы Mercury (совладеет в том числе ЦУМом) и Bosco di Ciliegi (ГУМ и другие).

По словам господина Игнатъева, инвестиции в открытие четырех магазинов составят около \$2 млн. Вице-президент "Эконики" Сергей Саркисов считает, что выйдет дороже — от \$700 тыс. до \$800 тыс. в один магазин с учетом формирования товарных запасов. Аренда в таких торгцентрах, как "Европейский", очень дорогая из-за его лидерских позиций по покупательскому трафику — свыше \$4 тыс. за 1 кв. м в год, предупреждает один из арендаторов.

Максим Игнатъев стал совладельцем "Русской фитнес-группы" в 2007 году, когда эта компания, основанная Ольгой Слуцкер, слилась с его "Р-Фитнесом", управляющим сетью MaxiSport (до ребрендинга — Reebok). Одновременно он пробовал силы в одежном ритейле: универмаг Debenhams был открыт им совместно с RID Group на Красной Пресне в 2006 году, но просуществовал менее двух лет. С 2010 года он открыл по франшизе магазин UGG Australia в московском ГУМе и три Kurt Geiger.

"Марки, которые поставляет Fashion Galaxy, уже получили известность в Москве, где есть устойчивый спрос на продукцию в их ценовом сегменте,— говорит гендиректор исследовательской компании "Росконсалтпроект" Андрей Цирер.— Продажа через собственные магазины позволит увеличить маржинальность обувного бизнеса с 40-60% до

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

200%". По данным Euromonitor, в 2010 году объем российского обувного рынка составил \$18,9 млрд, а в 2011 году увеличится на 15,5%, до \$21,8 млрд. Крупнейшими операторами рынка в прошлом году были "Центробувь" с долей 3,8%, Adidas с 2,4%, Nike с 1,4% и "Эконика" с 0,5%. Согласно проспекту, выпущенному компанией "Обувь России" к облигационному займу, в общих продажах среднеценовой сегмент рынка (3-7 тыс. руб., или \$108-253 за пару) в 2011-2012 годах увеличится к уровню 2009 года с 30 до 35%, верхнеценовой сегмент (более 7 тыс. руб., или свыше \$253) — с 5 до 6%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НА ПУШКИНСКОЙ ПЛОЩАДИ ПОСТРОЯТ ТОЛЬКО РАЗВЯЗКУ И ПАРКИНГ, ТОРГОВОГО ЦЕНТРА НЕ БУДЕТ

Торговые площади исключены из проекта строительства транспортной развязки на Пушкинской площади Москвы, заявил журналистам в понедельник главный археолог столицы Леонид Кондрашев.

"По планам предполагается строительство транспортной развязки с подземным паркингом на Пушкинской площади. Изначально планируемые торговые площади исключены из возможных проектов", - сказал Л.Кондрашев. Он отметил, что в ближайшее время город должен рассчитаться с инвестором и после получения прав на проведение работ приступит к проектированию транспортной развязки.

"Именно после этого и будет видно, надо ли проводить археологические исследования на территории площади или нет. Все зависит от того, будут ли затрагиваться те участки, где находятся артефакты. На территории Пушкинской площади должна быть башня, однако, скорее всего, она сильно разрушена, поскольку георадарные исследования не показывают крупных остатков фундамента", - сказал Л.Кондрашев.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## ГОЛОВНОЙ БОЛЮ СБЕРБАНКА СТАЛ ПОДМОСКОВНЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

До кризиса Сбербанк одолжил около 3 млрд руб. члену совета директоров Агрохимбанка Михаилу Белавину на строительство торгового центра «Эльград» в Электростали, который и стал залогом по кредиту. Теперь банк не может ни вернуть средства, ни получить залог. После отзыва лицензии у Агрохимбанка предприниматель обанкротил свою девелоперскую компанию и оказался под следствием по факту хищения кредитных денег, однако даже под стражей г-н Белавин сумел сохранить контроль над «Эльградом» и не пускает туда кредиторов, утверждают в Сбербанке.

Первый и единственный девелоперский мегапроект владельца группы компаний «Комфорт-Сервис» и по совместительству члена совета директоров Агрохимбанка Михаила Белавина начался в 2002 году, когда бизнесмен приобрел в подмосковном городе Электросталь участок под строительство торгово-развлекательного центра. Сбербанк, возглавляемый ныне Германом Грефом, предоставил ООО «ПТК «Комфорт-Сервис» кредит на 2,68 млрд руб., и в конце 2008 года заработал крупнейший в Ногинском районе ТРЦ «Эльград».

Этот трехэтажный комплекс общей площадью 60 тыс. кв. м стал залогом по кредиту Сбербанка. Стоимость «Эльграда» сегодня может составлять 85—110 млн долл., считает старший консультант департамента оценки бизнеса и инвестиционных проектов группы «НЭО Центр» Андрей Поздеев.

Финансовый кризис нарушил партнерство Михаила Белавина и Сбербанка. В декабре 2008 года Центробанк отозвал лицензию у основанного в 1989 году Агрохимбанка, а в середине 2009 года г-н Белавин прекратил выплаты по кредитам и начал банкротить свои компании, совокупная задолженность которых достигала 7 млрд руб. К тому времени общий долг ГК «Комфорт-Сервис» перед Сбербанком превысил 3 млрд руб., сообщили РБК daily в пресс-службе банка.

В ноябре 2009 года Арбитражный суд Московской области ввел в отношении ПТК «Комфорт-Сервис» процедуру наблюдения, а в июне 2011 года признал компанию банкротом. В Сбербанке уверены, что г-н Белавин сделал все для того, чтобы банкротство было контролируемым. Поэтому еще до окончательного решения суда кредитор пожаловался в правоохранительные органы, и те возбудили в отношении бизнесмена уголовное дело по факту хищения кредитных средств.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

В декабре 2010 года силовики предъявили бывшему топ-менеджеру Агрохимбанка обвинение и заключили его под арест, где он до сих пор и пребывает, так как следствие не завершено. Связаться с юристами Михаила Белавина РБК daily не удалось. Его сын Антон отрицает все обвинения в адрес отца в письме, которое можно найти в открытом доступе в Интернете.

Дефолт ГК «Комфорт-Сервис» Антон Белавин объясняет невыполнимыми условиями, которые банк выдвинул заемщику в разгар кризиса.

«Изначально ставка по кредиту была 12% годовых! В конце 2008 года Сбербанк в одностороннем порядке поднимает ее до 20%, в это же время резко растут коммунальные платежи и падают арендные ставки», — пишет Белавин-младший. Его отец многократно обращался в Сбербанк «с просьбой дать отсрочку на выплату кредита или каким-либо способом решить эту проблему», однако уступок не получил. «До середины 2009 года отец пытался выплачивать проценты, а когда понял, что ему не потянуть эту кредитную лямку, подал заявление на банкротство», — резюмирует Антон Белавин.

Несмотря на арест Михаила Белавина, получить контроль над его имуществом Сбербанку не удастся. Сегодня его требования к группе «Комфорт-Сервис» подтверждены судом и включены в реестры требований кредиторов, утверждают в банке. Тем не менее конкурсный управляющий Владимир Добрышкин не может приступить к руководству ООО «ПТК «Комфорт-Сервис», на балансе которого находится ТРЦ «Эльград».

Управляющего физически не допускают в офис компании в «Эльграде», сетуют представители г-на Добрышкина и Сбербанка. «Команда Белавина во главе с Филиппом Верещаком (глава сети магазинов Spar в Электростали. — РБК daily), который является одним из поручителей по кредитам банка, незаконно удерживают ТРЦ в своем владении», — утверждают в Сбербанке.

«Полномочия арбитражного управляющего предусматривают права на доступ к информации и имуществу должника», — говорит старший юрист юридической фирмы «Авелан» Екатерина Шишкина. По ее словам, чтобы обеспечить нормальную деятельность управляющего, он должен обратиться в суд и правоохранительные органы. Управляющий может неделями обивать пороги компаний, входящих в конкурсную массу, но получить контроль над ними силовыми методами не имеет права, утверждают эксперты.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

Тем временем битва за «Эльград», ежемесячная выручка которого достигает 35 млн руб., сегодня выглядит как криминальная разборка. После введения конкурсного управления в ПТК «Комфорт-Сервис» принадлежащий ему торговый центр подвергся разбойному нападению, а видеозапись этого действия транслировалась по телеканалу НТВ. Связаться с г-ном Верещаком в минувшую пятницу не удалось. В «Эльграде» не отвечали на телефонные звонки.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## Regions

### КАБМИН ПОДСЕЛИТСЯ В ОТЕЛИ

Девелоперы получают частичную компенсацию по кредитам, привлеченным для строительства гостиниц под чемпионат Евро-2012. Кабмин принял постановление, предусматривающее выделение средств из госбюджета на частичное погашение выплаты процентов по ним. Но льготы могут получить не все – преимущество имеют компании, ведущие строительство в городах с наибольшим дефицитом гостиничных номеров. Сейчас таким городом является Донецк.

Кабинет министров опубликовал в минувшую пятницу постановление №760 от 6 июля, которым утвердил порядок и условия осуществления частичной компенсации процентов по кредитам, выданным банками для строительства, реконструкции и переоснащения гостиниц в рамках подготовки к Евро-2012. Возмещение осуществляется ежемесячно на конкурсной основе и касается трех-, четырех-, пятизвездных отелей, в которых будут размещаться лица, аккредитованные UEFA. Размер выплат будет рассчитываться как разница между суммой начисленных и уплаченных в текущем году заемщиком процентов по кредиту и суммой, которая выплачивается заемщиком за счет собственных ресурсов (не менее 8% годовых). При этом размер компенсации не должен превышать 10% годовых. "Фактически это разница между банковской ставкой и учетной ставкой Нацбанка (составляет 7,75%.-Ъ",– говорит директор по развитию девелоперской компании "Стокман" Сергей Овчинников.

Принимать участие в конкурсе могут те компании-заемщики, объекты строительства которых находятся на стадии готовности не менее 40%. Объект должен быть сдан в эксплуатацию не позднее 1 апреля, а открыт не позднее 1 мая 2012 года. Фонд отеля должен составлять не менее 30 номеров. Преимущество будут иметь компании, которые строят гостиницы в городах с наибольшим дефицитом номеров.

В Киеве сейчас возводят пять гостиниц, которые могут претендовать на компенсацию, говорит старший консультант департамента оценки и консалтинга Colliers International Катерина Березинец. Это Holiday Inn (девелопер – "Торонто-Киев"), "Лейпциг" (ISTIL Group бизнесмена Мохаммада Захура), Hilton Kiev (предпринимателей Бориса Фуксмана и Александра Роднянского), Ramada Encore (DeVision Дмитрия Буряка) и Fairmont Grand Hotel Kyiv

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

("Ярославов Вал" Леонида Юрушева). В Харькове три – Kharkiv Palace (DCH Александра Ярославского), Cosmopolit и гостиница в составе гольф-клуба Superier Golf Club. "Учитывая, что девелоперы будут отбираться на конкурсе, думаю, не более пяти-шести из них в стране воспользуются компенсацией", – отмечает первый заместитель председателя Проминвестбанка Вячеслав Юткин.

Значительным ограничением участники рынка считают норму о том, что преимущественное право на компенсацию будут иметь компании, которые строят гостиницы в городах с наибольшим дефицитом номеров. Сейчас таким городом является Донецк – из необходимых 5,5 тыс. номеров в наличии 1,6 тыс. "Этот город для многих инвесторов не был приоритетным для строительства гостиниц. Ввиду того, что на его рынке были свои сильные девелоперы, стороннему инвестору было сложно на него выйти", – отметила госпожа Березинец.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ТОЛСТОЙ СКВЕР» ОСТАЛСЯ БЕЗ УПРАВЛЯЮЩЕГО

Управляющий партнер УК «Ай Би групп» Юрий Борисов заявил БН.ру, что причиной прекращения управления многофункциональным комплексом «Толстой сквер» является контракт, который был рассчитан на два года, и теперь его срок истек. «Собственник не стал продлевать с нами контракт и решил сам управлять объектом», — пояснил Юрий Борисов.

Главный вопрос — будут ли собственники менять концепцию объекта. Значительная офисная часть МФК продана банку ВТБ Северо-Запад несколько лет назад и, соответственно, не может приносить доход. Другая, небольшая часть, сдана в аренду на длительное время и стабильно приносит доход. А вот с торговой функцией в МФК не все так однозначно.

Изначально МФК позиционировался на рынке как «Дом Декора». Здесь разместились компании предлагающие товары или услуги для декорирования. Многие из этих арендаторов имеют долгосрочные договора, но значительная часть этих контрактов больше походит на обременение, чем на статью доходов.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

Помимо этого в здании много площадей, напрямую не используемых под коммерческую функцию. Помимо театра «Лицедей» (два зала на 400 и 200 мест), на 6-м этаже расположена арт-галерея площадью 600 кв. м — самое крупное в Петербурге частное единое арт-пространство. На последнем этаже открыт «Зимний сад» площадью 450 кв. м. Еще одной особенностью здания является большое количество лестниц (более 10) и коридоров к ним. Этого требуют правила безопасности для объектов, где проводятся массовые мероприятия.

Как считают сторонние эксперты, несмотря на всю элегантность существующей концепции МФК доходность объекта оставляет желать лучшего. По словам заместителя директора Colliers Int Евгении Васильевой, если говорить о торговой функции, то реконцепция МФК может потребовать дополнительных расходов для собственника. «Торговые помещения МФК не совсем удобны для розничной торговли, требующей галереи и больших площадей. Если говорит о функции fashion, то магазины данного профиля любят собираться вместе», — отмечает Евгения Васильева. По мнению эксперта, место расположения МФК больше подходит для размещения офисов, чем для торговой функции.

Управляющий партнер компании «Новый Офис» Алексей Фёдоров считает, что офисные помещения на Петроградской стороне пользуются спросом у арендаторов, но планировка данного МФК не позволяет значительно увеличить офисное пространство. «Ай Би групп» выжила максимум возможного из этого объекта. По моему мнению, попытка реконцепции скорее не увеличит, а уменьшит будущую прибыль для собственника МФК», — подытожил Алексей Фёдоров.

◆ [Бюллетень Недвижимости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 июля, № 78

## «СТАРТ» ПОСТРОИТ ГИПЕРМАРКЕТ НА УЛИЦЕ РУСТАВЕЛИ

Компания «Старт Калининский» построит на улице Руставели в Санкт-Петербурге гипермаркет, совмещенный с центром дополнительного образования детей.

«Старт» получит два участка общей площадью около 2 га. Общая площадь построек составит 36 тыс. кв.м., из них 17 тыс. кв.м. займет торговый комплекс, еще 18 тыс. кв.м. - паркинг, на детский центр приходится 1,5 тыс. кв. м.

Это четвертый смешанный проект девелопера. До начала стройки «Старту» предстоит решить все имущественно-правовые вопросы с владельцами гаражных боксов, которыми частично заняты земельные участки. В инвестиционном договоре будет указано, что социальный объект достанется городу.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)