

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, N° 94

## Office / General

### Не инвестор, а покупатель

Договора инвестирования, по которому в России возводится большая часть коммерческой недвижимости, не существует, постановил Высший арбитражный суд (ВАС). В результате продавцам недвижимости могут грозить проблемы с налоговыми органами, а покупателям — рост цен.

### Немцы заселились в Nagatino i-Land

В технопарке Nagatino i-Land открылся «Немецкий центр промышленности и торговли» – предприятие концерна «Ландесбанк Баден-Вюртемберг» (LBBW), один из самых крупных собственников в технопарке.

## Retail

### ИКЕА за пределами «Меги»

Компания ИКЕА рассматривает возможность строительства первых в стране трех отдельно стоящих одноименных магазинов. Появятся самостоятельные ИКЕА должны в Московском регионе.

### X5 покатила за "Магнитом"

Ее котировки также падают после публикации отчетности.

### Универмаг «Москва» после шести месяцев простоя откроется 1 сентября

Универмаг «Москва» на Ленинском проспекте откроется 1 сентября.

## Hotel

### Будущее отельного бизнеса РФ за нетипичными гостиничными брендами - IHG

Рост глобализации и изменения характера путешествий выявляет потребность в нетипичных гостиничных брендах Staybridge Suites типа "апарт-отель" и Hotel Indigo типа "бутик-отель".

## Regions

### Отель без конкурса

Арбитраж признал законной передачу здания-памятника под отель без конкурса компании братьев Зингаревичей.

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

26 августа, № 94

## Offices / General

### НЕ ИНВЕТОР, А ПОКУПАТЕЛЬ

Договора инвестирования, по которому в России возводится большая часть коммерческой недвижимости, не существует, постановил Высший арбитражный суд (ВАС). В результате продавцам недвижимости могут грозить проблемы с налоговыми органами, а покупателям — рост цен

Разъяснения о природе инвестиционных договоров ВАС сделал в постановлении пленума от 11 июля, которое обязательно для исполнения всеми арбитражными судами. При рассмотрении дел, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует разрешать спор по правилам главы 30 (купля-продажа), 37 (подряд), 55 (простое товарищество) и других Гражданского кодекса. По умолчанию ВАС предлагает квалифицировать договор инвестирования как куплю-продажу будущей недвижимости.

Инвестиционный договор заключается на основе закона «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений» между покупателем недвижимости или посредником с одной стороны и застройщиком — с другой. По оценке управляющего проектами «Тринфиико проперти менеджмента» Артема Цогоева, по инвестдоговорам проходит не менее 50% сделок в сегменте коммерческой недвижимости. По данным Cushman & Wakefield, в 2010 г. сделок с коммерческой недвижимостью (офисы, склады, гостиницы и объекты торговли) заключено на \$3,99 млрд, значит, решение суда касается сделок на \$2 млрд в год.

Мнения опрошенных «Ведомостями» юристов о последствиях разъяснений суда разошлись. Одни говорят, что теперь у участников рынка появится множество проблем. Если возникает договор купли-продажи или подряда, то с предоплаты по нему нужно уплатить НДС, чего не требуется при договоре инвестирования, объясняет ведущий юрист «Пепеляев групп» Ксения Литвинова. Другая проблема — налоговики могут отказать в принятии входящего к застройщику НДС до даты регистрации собственности, добавляет партнер «Налоговой помощи» Сергей Шаповалов. Необходимость работать с НДС создаст проблемы компаниям, которые собирают средства для застройщика, добавляет партнер GBLP Виталий Можаровский: сейчас они не работают с НДС, а теперь им придется связываться с его возмещением, что трудоемко и снижает денежные потоки (сперва платишь, потом возмещаешь). Можаровский не исключает проблем и с жилой недвижимостью (см. [www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru)).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

Другие юристы считают, что проблем не будет. С точки зрения налоговых последствий ничего не меняется, уверен начальник управления ВАС Роман Бевзенко: для этого в постановлении сделана оговорка, что квалификация инвестиционных сделок как продажа, подряд или товарищество осуществляется только в гражданских делах (в то время как налоговые споры относятся к публично-правовым).

«Наша задача заключалась в том, чтобы ввести инвестдоговоры в нормальное гражданско-правовое русло, а не менять налоговый режим, который, насколько я понимаю, вытекает из анализа экономического существа операции», — говорит он. С налоговой точки зрения все эти разъяснения не имеют практического значения, согласен адвокат «Юков, Хренов и партнеры» Андрей Хрусталева и партнер GBLP Евгений Тимофеев. По мнению Тимофеева, возможны лишь «лихие атаки» налоговиков на вычеты по НДС.

Претензий к инвестдоговору раньше не было, говорит сотрудник налоговых органов. Но с учетом новой позиции ВАС можно попробовать переквалифицировать договоры и пересчитать налоговые обязательства, полагает он, добавляя, что пока не видел разъяснений Федеральной налоговой службы (ФНС) на этот счет. Представитель ФНС не смог прокомментировать, как отреагировала служба на разъяснения ВАС.

В затруднении и застройщики. С коммерческой и загородной недвижимостью риски могут быть, считает председатель совета директоров холдинга «Миэль» Григорий Куликов: «Но пока четкого понимания, какие и по каким проектам, у нас нет». По словам Куликова, из-за разъяснений ВАС в любом случае придется менять порядок оформления сделок.

«Мы будем расширять практику продажи коммерческой недвижимости по закону о долевом строительстве, где нет НДС», — говорит коммерческий директор MR Group Ирина Дзюба: а также искать другие формы оформления сделок, например через обеспечительный платеж.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## НЕМЦЫ ЗАСЕЛИЛИСЬ В NAGATINO I-LAND

В технопарке Nagatino i-Land открылся «Немецкий центр промышленности и торговли» — предприятие концерна «Ландесбанк Баден-Вюртемберг» (LBBW), один из самых крупных собственников в технопарке.

Немецкий центр занимает здание площадью 23 000 кв.м. В центре разместятся офисы более 100 немецких компаний различного профиля деятельности.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

Московский городской технопарк Nagatino i-Land – современный офисно-деловой центр, общей площадью около 1 млн. кв.м. Проект реализуется в Западной части Нагатинской поймы, на проспекте Андропова. На территории технопарка расположатся офисные помещения, гостиницы, торговые помещения, конференц-залы, дата-центры, паркинги, торговые помещения, рестораны и кафе, объекты социальной инфраструктуры и т.д.

Строительство первой очереди технопарка (216 000 кв.м.) завершено, одновременно идет проектирование следующих очередей. Девелопером проекта является ОАО «Московский бизнес-инкубатор».

Сегодня российский и немецкий бизнес заинтересованы друг в друге, этому способствуют деловые, политические отношения двух стран и даже мировая экономическая ситуация, которая подталкивает международное сообщество к консолидации усилий. «Мы надеемся, что появление на территории технопарка «Немецкого центра» станет новым импульсом в развитии сотрудничества между Россией и Германией», - пояснил Сергей Канаев, коммерческий директор Nagatino i-Land.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

## Retail

### ИКЕА ЗА ПРЕДЕЛАМИ «МЕГИ»

Компания ИКЕА рассматривает возможность строительства первых в стране трех отдельно стоящих одноименных магазинов. Появиться самостоятельные ИКЕА должны в Московском регионе. Как стало известно Retailer.RU, их запуск наравне с открытием мегамоллов «Мега» в Уфе и Самаре является одной из самых приоритетных задач компании на ближайшее время.

Расположение, точные даты, инвестиции в проект и концепции магазинов ИКЕА компанией пока не называются. Причинами, вызвавшими у шведского ритейлера интерес к строительству магазинов ИКЕА не в составе «Мег», стал «очевидный спрос на продукцию» сети и «огромное количество посетителей подмосковных магазинов».

«Можно предположить, что одна из ИКЕА расположится в районе города Мытищи, где компания предполагала строительство ТЦ «Мега» площадью 260 000 - 300 000 кв. м., – комментирует планы ритейлера Илья Красильников, ведущий специалист по работе с брендами департамента торговой недвижимости NAI Вестар. - Перспективными направлениями являются также Новорижское и Горьковское шоссе».

По мнению эксперта, покупательские потоки, как и число спонтанных покупок, в новых проектах могут быть меньше, но средний чек ИКЕА увеличится.

Михаил Кучмент, совладелец сети Hoff (экс- kika) также считает, что отдельно стоящие магазины ИКЕА, если они не будут расположены возле метро, за счет отсутствия коммерческого окружения (как в «Мегах»), скорее всего, привлекут меньше покупательских потоков.

Самостоятельный магазин ИКЕА может разместиться также на Ярославском шоссе и в районе Третьего транспортного кольца, может быть, возле станции метро Тульская, говорит Владимир Александровский, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам Департамента торговой недвижимости Colliers International.

« Транспортная ситуация в городе не позволяет жителям центральной части часто бывать в районе МКАД, - комментирует эксперт. - А в самой Москве много промзон, ждущих редевелопмента, так что площадки для ИКЕА в черте города будут появляться».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

По оценке Владимира Александровского, инвестиции в строительство одной IKEA без учета затрат на землю и коммуникации могут составить порядка \$1100 – 1200 за кв. м.

В конце 2010 г. из-за коррупционного скандала внутри компании и затянувшихся сроков открытия ТЦ «Мега» в Самаре и Уфе шведская IKEA объявила, что она намерена приостановить инвестиции в российский бизнес. Однако сейчас, как сообщили Retailer.RU в компании, «в долгосрочной перспективе группа компаний IKEA считает Россию стратегически важным рынком и намерена продолжать развивать здесь все направления бизнеса».

## Справка:

С 2002 г. IKEA открыла 12 торговых центров «Мега» в 9 российских регионах. В 2010 финансовом году «Меги» посетили 212 млн человек.

В состав торговых центров «Мега» входят как крупные международные, так и российские ритейлеры, в частности, бренды группы Inditex, New Yorker, Ann Christine, Marks & Spencer, Accessorize, Kira Plastinina, Lady & Gentleman City, «Детский мир» и т.д.

◆ [Retailer.ru](http://Retailer.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## X5 ПОКАТИЛАСЬ ЗА "МАГНИТОМ"

Ее котировки также падают после публикации отчетности

Вслед за "Магнитом" за второй квартал отчитался его главный конкурент X5 Retail Group: компания также не оправдала ожиданий инвесторов по росту чистой прибыли и рентабельности по EBITDA, которая снизилась до 7,1% против 8,3% год назад. Кроме того, ритейлер успел освоить только \$232 млн из запланированной на этот год инвестпрограммы в \$1,2 млрд. Слабые результаты разочаровывали инвесторов: за два дня "Магнит" потерял 15% стоимости, X5 — почти 7%.

X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и другие) во втором квартале 2011 года получила всего \$73 млн чистой прибыли, что хуже консенсус-прогноза аналитиков на 11%. Квартальная рентабельность по EBITDA снизилась до 7,1% против 8,3% год назад. По итогам полугодия чистая прибыль X5 составила \$170 млн, рентабельность по EBITDA — 7,2%. Если

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

исключить из затрат на персонал изменение учетной стоимости опционной программы для менеджеров (Employee Stock Option Programme), то рентабельность по EBITDA во втором квартале упала и вовсе до 6,6%, а за полугодие — до 6,9%, отмечает аналитик "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина. Выручка компании в первом полугодии выросла на 51,8%, до \$7,87 млрд (см. таблицу).

На показатели чистой прибыли и рентабельности повлиял рост расходов, связанных с консолидацией "Копейки", и низкие продажи этих магазинов, отмечает аналитик "Инвесткафе" Антон Сафронов. По подсчетам "Ренессанс Капитала", продажи "Пятерочки", отработавшей больше года, составляют примерно 400 млн руб. на 1 кв. м, в то время как "Копейка" пока продает на 50-70% ниже.

Вчера же X5 сообщила, что с начала года проинвестировала в развитие всего \$232 млн из \$1,2 млрд (35 млрд. руб), которые планировала вложить в течение года. X5 не открыла ни одного дорогостоящего гипермаркета, а дискаунтеры и супермаркеты открываются на арендованных площадях, объяснил вчера менеджмент X5. Но гендиректор X5 Андрей Гусев в ходе телефонной конференции вчера подтвердил, что компания намерена освоить ранее заявленные капвложения.

Чистая розничная выручка X5 за 2010 год с учетом приобретенной в конце прошлого года сети "Копейка" — \$13,047 млрд. 47,9% X5 принадлежит "Альфа-групп", 19,8% — у основателей сети "Пятерочка", 1,9% — у менеджмента, 0,1% — казначейские акции, еще 30,3% торгуется на Лондонской фондовой бирже (LSE). На 30 июня 2011 года компания объединяла 2683 магазина — дискаунтеры "Пятерочка" и "Копейка", супермаркеты "Перекресток", гипермаркеты "Карусель" и другие.

Отчетность X5 подтверждает опасения относительно структурных изменений на рынке, появившиеся после объявления слабых результатов "Магнита", считает Наталья Загвоздина. Позавчера "Магнит" сообщил, что рентабельность по EBITDA сети составила всего 6,15% во втором квартале и 6,5% за шесть месяцев этого года, чистая прибыль в первом полугодии оказалась на 13 процентных пунктов ниже прогнозов — всего \$140 млн (см. "Ъ" от 25 августа). По мнению госпожи Загвоздиной, конкуренция мешает сетям переключаться на потребителя растущие затраты, кроме того, увеличивается срок окупаемости магазинов и происходит каннибализация внутри самих компаний: "Копейки" конкурируют с "Пятерочками", гипермаркеты "Магнита" — с его же дискаунтерами. Рост операционных затрат — на 56% у X5 и на 69% у "Магнита" за первые полгода — требует более пристального внимания менеджмента, считает госпожа Загвоздина. Хотя, учитывая усиливающуюся конкуренцию, рентабельность вряд ли уже когда-нибудь восстановится до прежних 8%, рассуждает она.

Инвесторы ожидали от X5 скромных результатов после публикации отчетности "Магнита": еще в среду X5 подешевела на LSE на 2,8%, сам "Магнит" упал на 5,5%. Вчера компании продолжили

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

падение: совокупно за два дня капитализация "Магнита" снизилась на 15%, до \$9,3 млрд, X5 подешевела на 6,7%, до \$8,7 млрд. Индекс FTSE RIOB за два дня вырос на 0,5%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## УНИВЕРМАГ «МОСКВА» ПОСЛЕ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ПРОСТОЯ ОТКРОЕТСЯ 1 СЕНТЯБРЯ

Универмаг «Москва» на Ленинском проспекте откроется 1 сентября. Об этом говорится на электронном табло при входе в торговый центр, который был закрыт из-за конфликта акционеров с 3 марта. 254 сотрудника магазина с марта до июля оставались без зарплаты. Спор структур Дмитрия Ульяницкого и Григория Рабиновича продолжался с 2002 г. Периодически в универмаге совершались попытки сменить охрану с традиционным «маскишоу», в результате чего магазин закрывался на некоторое время.

30 декабря 2010 г. Арбитражный суд Москвы признал универмаг банкротом и ввел конкурсное производство в связи с долгами компании. В марте 2011 г. Девятый арбитражный апелляционный суд отменил это решение. По информации универмага, согласно договору от 18 сентября 2008 г. об уступке права требования универмаг «Москва» передал ООО «Спектор» все права требования к должнику ООО «Профстройиндустрия» в размере более 53 млн руб. В связи с этим задолженность универмага «Москва» перед ООО «Спектор», которая явилась основанием для подачи заявления о банкротстве, считается погашенной полностью. Тем не менее летом на здании универмага появилась информация о его банкротстве и назначении конкурсного управляющего.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

## Hotel

### **БУДУЩЕЕ ОТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА РФ ЗА НЕТИПИЧНЫМИ ГОСТИНИЧНЫМИ БРЕНДАМИ - IHG**

Рост глобализации и изменения характера путешествий выявляет потребность в нетипичных гостиничных брендах Staybridge Suites типа "апарт-отель" и Hotel Indigo типа "бутик-отель", сообщил в интервью РИА Новости вице-президент по стратегическому развитию в России и странах СНГ крупнейшего в мире оператора гостиничных сетей InterContinental Hotels Group (IHG) Арон Либинсон.

Бренды Staybridge Suites и Hotel Indigo входят в гостиничный холдинг IHG - крупнейшей в мире компании, под брендами которой работает 4,4 тысячи отелей в 100 странах мира, предлагающих постояльцам более 652 тысяч номеров. Туда же включены отели марок Crowne Plaza, Holiday Inn, Holiday Inn Express и Candlewood Suites.

"Апарт-отель" представляет собой одну из новейших тенденций при формировании номеров в мировом гостиничном бизнесе, которая заключается в том, что эти номера создаются по принципу "квартиры", где воссоздаются условия проживания, максимально приближенные к домашним. Под термином "бутик-отель" подразумеваются гостиницы, как правило, имеющие небольшой номерной фонд и выполненные по индивидуальному дизайнерскому проекту.

Либинсон рассказал, что интересный бренд апарт-отеля появился в США, где люди достаточно мобильны и привыкли переезжать из региона в регион, останавливаясь в разных местах на короткий срок. Однако практика показывает, что и в России такие отели востребованы, учитывая, что это более "утонченный продукт", чем просто гостиница.

"Staybridge Suites в Петербурге - это первый апарт-отель в России, и я очень рад, что он появился именно там. Этот город вообще стал для нас площадкой для продвижения новых брендов в России", - сказал Либинсон.

Он отметил, что проживание в апарт-отеле имеет и свои ограничения, которые при правильном подходе можно рассматривать как положительные аспекты.

"Размещение в апарт-отеле предполагает проживание там от трех дней и более. Логика заключается в следующем: вы можете жить в таком месте, ощущая гостиницу не как временное

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

пристанище, а как собственный дом. Дизайн, выбор мебели, интерьеров и сантехники максимально ориентированы на то, чтобы человек ощущал себя как дома, находясь вдали от родных мест", - пояснил представитель IHG. Он подчеркнул, что даже планировка общественных зон связана с тем, чтобы люди не чувствовали себя изолированными в малознакомом пространстве. Например, ресторан в апарт-отеле выглядит как большая кухня: с камином, дровами, столом-"островом".

"Сейчас идут переговоры по двум площадкам для строительства аналогичных апарт-отелей в Москве. При этом мы отлично понимаем, что есть определенные ограничения на развитие таких гостиниц, их не может быть много. С определенного момента такие отели начинают конкурировать как с рынком апартаментов, так и с рынком обычных гостиниц", - сообщил Либинсон.

Говоря об эффективности использования Staybridge, он пояснил, что, в частности, существует возможность снизить затраты собственника, поскольку уменьшение заездов-выездов и более долгосрочное пребывание клиентов снижает необходимость в частоте уборки номеров и, как следствие, ведет к уменьшению нагрузки на персонал, что позволяет сократить его количество.

"Если говорить о развитии других наших брендов, то стоит остановиться на Holiday Inn Express. Это один из наиболее востребованных сегментов, и мы будем активно развивать его в Москве и в Петербурге. Мы говорим о гостиницах средней ценовой категории, работающих не в ущерб качеству", - рассказал собеседник агентства.

Либинсон подчеркнул, что располагаться такие отели будут в центре обеих столиц. Кроме того, у компании уже есть успешные проекты в Челябинске и Самаре, но IHG намерена развивать свою франчайзинговую политику в направлении регионов.

"Восемнадцатого мая мы открыли по договору управления отель Crowne Plaza на Лиговском проспекте, по договору франчайзинга принимают туристов гостиницы "Holiday Inn Московские ворота" и апарт-отель "Staybridge Suites Московские ворота". Тридцатого ноября мы открываем отель "Crowne Plaza Аэропорт" и недавно подписали договор на гостиницу Indigo в районе Литейного проспекта в Петербурге", - поделился представитель компании.

В планах компании открытие в четвертом квартале 2013 года в Санкт-Петербурге гостиницы "Crowne Plaza Никольские ряды" на 334 номера. Параллельно ведутся переговоры по строительству в городе на Неве отеля бренда InterContinental и по двум объектам Indigo.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

"Постепенно мы начинаем выводить на рынок новый бренд Holiday Inn Express - гостиницы семейства Holiday Inn, но с более эффективным использованием площадей, с уменьшенным количеством дополнительных услуг, но с повышенным качеством номерного фонда и с более привлекательными ценами", - продолжил Либинсон.

Далее, по ценовой категории версии IHG, следует Holiday Inn, а затем Crowne Plaza и Indigo.

"Два последних бренда нельзя сравнивать, поскольку они оба относятся к категории четыре-пять звезд, но Crowne Plaza - это гостиница полного цикла, где представлены достаточно большие объемы конференц-площадей и, которая ориентирована, в основном, на гостей из бизнес-сегмента", - сказал вице-президент.

По его словам, Indigo - это бутик-отель высокого уровня, где все сфокусировано на обслуживании гостя и на предоставлении ему услуг высокого качества в соответствии с ценовой линейкой данной категории.

"Имеется в виду, что мы не берем надбавку за "бутиковость". Самое главное, что есть в Indigo - это представленная в элементах декора и дизайна история здания, история места, где располагается данный отель. Такие элементы позволяют подчеркнуть уникальность здания или места и, таким образом, продать гостю эту историю. Indigo для тех, кто хочет узнать что-то новое, получить персонализированный сервис", - отметил Либинсон.

Подобную концепцию компания успешно реализует в Лондоне и в США, а в ближайшие годы будут открыты гостиницы типа Indigo в Берлине, Эдинбурге, Бирмингеме и Гамбурге. Уже идут переговоры о создании бутик-отелей в Париже и Риме. Для IHG символично, что первая гостиница бренда Indigo в России откроется именно в Петербурге, отметил он.

"Для нас Петербург - это и есть город-индиго, город-история, каждое здание и улица в котором имеет собственную историю. В бренде Indigo не существует двух одинаковых объектов, это может расцениваться как новое слово в линейке международных сетевых операторов. Наша задача подарить этому неповторимому городу уникальную гостиницу", - заверил вице-президент IHG.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

## Regions

### ОТЕЛЬ БЕЗ КОНКУРСА

Арбитраж признал законной передачу здания-памятника под отель без конкурса компании братьев Зингаревичей

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти на этой неделе удовлетворил иск городского правительства к Управлению ФАС по Петербургу, которое весной этого года выявило нарушения в действиях городского правительства о передаче ЗАО «Оранж девелопмент» без торгов здания на Конюшенной площади, 1, под отель.

В мае прошлого года ООО «Лотос отели» и ЗАО «Оранж девелопмент» получили от городской администрации целевым назначением для приспособления под отели два федеральных памятника — здание площадью 24 756 кв. м на Марсовом поле, 1, и на Конюшенной площади, 1 (13 530 кв. м). За это инвесторы должны перечислить в бюджет 30 млн и 19,9 млн руб. соответственно. Обе компании подконтрольны совладельцам лесопромышленной группы «Илим» Борису и Михаилу Зингаревичам. Тогда же Saint Petersburg Development за 146 млн руб. получила здание на наб. Мойки, 26, также под отель.

Дело по признакам нарушения ст. 15 и 17 закона «О защите конкуренции» против администрации УФАС возбудило в декабре прошлого года. Весной УФАС вынесло три постановления, признав действия Смольного по передаче зданий инвесторам без торгов незаконными, и предписало запретить такие действия в будущем. При этом УФАС не обязывало правительство отменять постановления и расторгать договоры, ссылаясь на понесенные инвесторами затраты.

Смольный подал в арбитраж иски о признании решений УФАС незаконными, а предписаний — недействительными. На этой неделе суд полностью удовлетворил иск относительно здания на Конюшенной площади, 1, рассказала пресс-секретарь Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Зарина Губаева. Правительство действовало на основании городского закона от 2004 г. «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга», добавляет она.

УФАС не согласно с решением суда и будет его оспаривать, сообщила представитель антимонопольной службы.

После этого решения шансы Смольного выиграть иски к УФАС в связи с передачей целевым назначением зданий на Марсовом поле, 1, и наб. Мойки, 26, вырастают, ведь эти споры близки

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 августа, № 94

по сути, считает юрист «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. По данным арбитража, рассмотрение этих дел назначено на 30 и 31 августа.

Предписание УФАС не требовало отмены постановления о выделении здания ЗАО «Оранж девелопмент», поэтому судебные тяжбы не влияют на реализацию проекта на Конюшенной площади, рассказывает директор юридического департамента «Плаза лотос групп» Валентин Рыбаков. Компания приступила к работам, был заключен инвестдоговор с КУГИ, проводится историко-культурная экспертиза, добавляет он.

На торгах за здание на Конюшенной бюджет мог бы получить больше. Для здания в центре города цена в 1500 руб. за 1 кв. м занижена, если бы торги состоялись, она могла бы возрасти в 2-3 раза, считает директор департамента консалтинга NAI Весаг в Санкт-Петербурге Альбина Ямалетдинова

Данный спор для сторон скорее дело принципа, решение вряд ли отразится на инвестиционной политике, ведь с этого года в Петербурге действует новый порядок выделения объектов недвижимости, говорит Некрестьянов. Постановление правительства № 1813 от 30.12.2010 требует при наличии двух заявок проводить конкурс, напоминает юрист.

◆ [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](#)