

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## Office / General

### Доходное место: Сделок мало, а инвестиции растут

Коммерческая недвижимость России привлекла в первом полугодии около 2 млрд евро инвестиций, 1,7 млрд пришлось на Москву.

### Московские власти до 2017 г. инвестируют рекордные 120 млрд руб. в городские парки

Но без помощи инвесторов столице не справиться.

### Виктор Вексельберг будет строить мини-города за рубежом

Девелоперская компания Виктора Вексельберга расширяет границы бизнеса.

## Retail

### Метрополитен даст пассажирам закусить

Его сеть кафетериев "М" может обогнать McDonald's.

### «ВТБ Капитал», ТРГ и ЕБРР закрыли сделку по выкупу доли Августа Мейера в «Ленте»

По информации РБК daily, утром в пятницу была закрыта сделка по выкупу 44% акций «Ленты» у ее крупнейшего акционера Августа Мейера и его соратников.

### "Мир" узнал владельца

Акционер "Магнита" получил активы обанкротившейся сети.

### Количество торговых площадей в Москве планируют увеличить в 2 раза к 2016 г

Власти Москвы планируют в течение пяти лет увеличить обеспеченность горожан торговыми площадями до 1,2 тысячи квадратных метров на тысячу жителей.

## Hotel

### "Москва-Сити" вычеркивает номера

Девелоперы отказываются от гостиниц в составе своих небоскребов.

### В Ярославле открылся

Французский гостиничный оператор Ассог открыл в Ярославле отель Ibis на 177 номеров, говорится в сообщении пресс-службы компании.

### Остров Фридмана

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, N° 104

## Regions

Строительство отеля Four Seasons на Золотом острове в Москве может быть разморожено. Как стало известно «Ведомостям», участок на Софийской набережной перешел под контроль «Альфа-групп».

### **Hilton залатал "дыры в российском законодательстве"**

Инвесторам удалось оспорить в суде законность решения ГУИОН о разделе здания

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

26-27 сентября, № 104

## Offices / General

### ДОХОДНОЕ МЕСТО: СДЕЛОК МАЛО, А ИНВЕСТИЦИИ РАСТУТ

Коммерческая недвижимость России привлекла в первом полугодии около 2 млрд евро инвестиций, 1,7 млрд пришлось на Москву.

Это примерно в 4 раза меньше, чем, с кажем, Лондон, но зато почти в 2 раза больше, чем Варшава, подсчитали аналитики CBRE. В противовес коллегам, отметившим только крупнейшие обнародованные сделки, эксперты Jones Lang LaSalle (JLL) опубликовали свой вариант оценки инвестиционной активности: по итогам первого полугодия коммерческие объекты в столице и регионах получили \$3,574 млрд.

Московские деньги — московским объектам

70% инвестиций в столичную недвижимость в 2011 г., по утверждению CBRE, — местные деньги. Они обеспечили сделки, которые стали известны брокерам, хотя в ряде случаев купля-продажа прошла без посредников. В 2008 г., вспоминают в CBRE, ситуация была зеркальной: 70% публичных инвестиций имело иностранное происхождение, а российские инвесторы в основном обходили вниманием недвижимость на родине.

В JLL отмечают, что зарубежные инвесторы оживились во II квартале 2011 г. В этот период в коммерческую недвижимость России было вложено почти в 15 раз больше иностранных денег, чем в I квартале: \$1,6 млрд против \$105,7 млн. В чем аналитики сходятся, так это в том, что центром притяжения денежных потоков остается Москва. Так, в 2010 г., напоминают эксперты Cushman & Wakefield (C&W), в коммерческую недвижимость столицы было инвестировано \$4 млрд. Тогда Москва разделила 12-е место с Шанхаем в инвестиционном рейтинге, составленном консультантами компании. Самым привлекательным для инвестиций городом аналитиками был назван Лондон (\$20,7 млрд инвестиций за 2010 г.), за ним следовали Токио (\$15,3 млрд), Париж (\$11,2 млрд), Нью-Йорк (\$10,1 млрд) и Гонконг (\$9,2 млрд).

Это вполне объяснимо, считает Алан Балоев, замдиректора отдела инвестиций и продаж Knight Frank: «На этих рынках гарантирован высокий спрос на недвижимость, а риски вложений ниже, чем на развивающихся, таких как Россия и, в частности, Москва». Только за I квартал 2011 г. в коммерческую недвижимость Великобритании было вложено примерно \$13,72 млрд, уточняют в CBRE. Для сравнения: в московскую коммерческую недвижимость в этот период было инвестировано \$336 млн (данные JLL).

Типы инвесторов в коммерческую недвижимость мира становятся все более разнообразными: от канадских пенсионных фондов до бизнесменов с Ближнего и Дальнего Востока, подчеркнул Джонатан Халл, глава отдела инвестиционных услуг по странам Европы, Ближнего Востока и

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Африки CBRE. Однако далеко не все иностранные инвестиции доходят до России. Виной тому высокие политические, административные, конъюнктурные риски, которые даже при высокой доходности отпугивают потенциальных инвесторов из-за рубежа, отмечают в Knight Frank. Несколько громких «уходов» иностранцев еще свежи в памяти девелоперов. Американская Developers Diversified Realty планировала вместе с немецкой ECE вложить в Россию 1 млрд евро. В октябре 2008 г. они остановили вложения. Британская Parkridge Holdings объявила, что хочет потратить около \$1 млрд на строительство 1 млн кв. м коммерческой недвижимости в регионах. В кризис планы заморозили. Британская Rutley Russia Property Fund тоже планировала вложить \$1 млрд. Фонд закрыли, а деньги вернули инвесторам.

Сейчас международные инвестиционные фонды демонстрируют на российском рынке недвижимости «повышенную активность», как выражаются аналитики JLL. В доказательство они говорят о том, что американская группа Blackstone выразила намерение создать офис в Москве, а несколько других фондов присматриваются к новым возможностям в нашей стране.

Для российских же инвесторов «нетипично совершать сделки с коммерческой недвижимостью на западных рынках, так как есть множество нюансов, которые не укладываются в привычные для них рамки», добавляет Балоев. Понимание локального рынка и его анализ требуют определенных временных ресурсов. Кроме того, существенны юридические и налоговые аспекты, отличающиеся от страны к стране. Данные вопросы требуют привлечения специалистов на месте, что заметно повышает стоимость транзакционных издержек, понижая и без того не самую высокую доходность недвижимости на западных рынках.

Например, лондонский максимум сейчас составляет 4% годовых, московский же минимум — 9%, отмечают аналитики C&W. Поэтому местные денежные мешки предпочитают вкладываться в недвижимость в России: подавляющее число крупных инвестсделок (13 из 20 в первом полугодии 2011 г., по данным JLL) произошло в стране с участием местных игроков.

В фокусе — офисы и магазины

42% инвестиций, по данным CBRE, получила офисная недвижимость (шесть крупных сделок), 31% — торговая (пять крупных сделок). Три крупные сделки, заключенные в гостиничном сегменте (покупка отелей «Ритц-Карлтон», «Пекин» и «Союз»), практически «забрали» оставшиеся проценты от общего объема инвестиций.

По оценке Colliers International, в первом полугодии 2011 г. офисная недвижимость привлекла в 1,6 раза больше инвестиционных средств по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем сделок на рынке торговой недвижимости в первом полугодии 2011 г. был в 3,6 раза больше, чем суммарный объем инвестиций в магазины в 2010 г. Среди наиболее крупных инвестиционных продаж этого года аналитики C&W выделяют, в частности, сделки консорциума «ВТБ капитала» и TPG Capital (47% БЦ «Белая площадь», 40% строящегося БЦ «Белые сады»),

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Бинбанка (ТЦ «Калужский», 49% компании «Декмос», «Северное Домодедово»), «Комплексных инвестиций» (ТЦ «Филион», «Горбушкин двор»).

Инвесторов, как всегда, привлекают объекты премиум-класса. В офисном сегменте столицы аналитики CBRE насчитывают всего лишь десяток действительно интересных бизнес-центров. За эти несколько зданий идет сильная конкурентная борьба, что стимулирует рост их стоимости, говорится в отчете компании. Ставка капитализации на них к концу II квартала снизилась до 9%. Но все равно, отмечает Дарелл Станафорд, управляющий директор CBRE, вложения в офисную недвижимость демонстрируют сегодня большую доходность, чем, к примеру, рынок облигаций, игра на котором принесет сейчас в лучшем случае 6,5%. Значительный разрыв в доходности этих инструментов — специфически российское явление: в Лондоне разница между ними несущественна.

Качественные торгцентры с точки зрения брокеров выглядят еще привлекательнее: по данным Colliers International, к концу II квартала ставки капитализации в этом сегменте составили 10%. Но, отмечает Станислав Бибик, старший директор отдела C&W, из-за дефицита хороших объектов инвесторам приходится платить продавцам премию, а подавляющее число сделок (более 75%, по его оценке) происходит «вне рынка». К последним он отнес смену владельцев ТЦ «Филион», «Горбушкин двор», «Калужский» и нескольких «Метромаркетов». По словам Бибика, эта ситуация в отношении некоторых объектов сохранится.

«Работа брокеров по снижению ставки капитализации на 1% означает повышение стоимости объекта лишь на 10%. В то время как “путем вне рыночных переговоров” владельцы интересных для инвесторов торговых центров могут рассчитывать через какое-то время на “премию” в 20%. И они это понимают», — объясняет анонимный консультант.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## МОСКОВСКИЕ ВЛАСТИ ДО 2017 Г. ИНВЕСТИРУЮТ РЕКОРДНЫЕ 120 МЛРД РУБ. В ГОРОДСКИЕ ПАРКИ

Но без помощи инвесторов столице не справиться

Спрос на доступные услуги и отдых, развлечения, возможность провести время на природе просто огромный. Стоило прошедшей зимой навести элементарный порядок в парках, залить больше катков и детских горок, проложить новые лыжные трассы — и количество посетителей

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

возросло почти в 2 раза, — рассказывал недавно мэр Сергей Собянин. «Элементарный порядок» в городских парках чиновники начали наводить после того, как градоначальник посетил несколько, раскритиковал их и потребовал создать городскую программу развития зон отдыха. По остаточному принципу

По словам заммэра Людмилы Швецовой, начиная с 1990-х гг. финансирование и содержание парковых территорий осуществлялось по остаточному принципу. Парки доходов не имели, потому и не вкладывали собственные средства в развитие. В настоящее время износ инфраструктуры и оборудования составляет от 30 до 80%. Отсутствуют транспортные маршруты, подъезды к паркам и парковки; не хватает инвентаря для проката (ролики, велосипеды, коньки, лыжи), нет благоустроенных стационарных туалетов. Парковая мебель, беседки, скамейки, урны, пункты питания и мелкорозничной торговли, по словам Швецовой, находятся на «примитивном уровне». В итоге посещаемость московских парков не превышает 15 млн человек в год.

Недавно столичные власти создали Дирекцию по развитию парков культуры и отдыха (Мосгорпарк). Учреждение будет координировать государственные программы по развитию парков культуры и отдыха Москвы, начав с разработки единой концепции. В сентябре принята госпрограмма «Развитие индустрии отдыха и туризма на 2012-2016 гг.». Общая стоимость программы на пять лет — 120 млрд руб. Согласно ей в Москве будут модернизированы все рекреационные зоны — от крупнейших городских парков до детских городков. К 2016 г. на зеленых территориях города должна появиться новая инфраструктура для отдыха, а количество посетителей в парках — вырасти до 30 млн человек в год, перечень услуг — в 6 раз (до 150 наименований).

Во всех без исключения зонах отдыха планируется провести комплекс работ по благоустройству, ремонту, реконструкции объектов инфраструктуры, включая инженерные сети и реставрацию зеленых насаждений. Изменится система обслуживания парков, организация питания. Дорожки, парковые объекты будут освещены, появятся новые парковочные места.

Пока большая часть этих работ проводится за счет бюджета. «Вопросы реконструкции инженерных сетей и благоустройства территорий планируется выполнить за счет бюджета Москвы. Из-за того что материально-техническая база и коммуникации парков имеют износ 98%, привлечение инвесторов на данном временном этапе затруднительно», — говорит представитель департамента культуры Москвы (в ведении находится 14 парков культуры и отдыха). По его словам, привлечение инвесторов возможно лишь для реализации проектов, связанных с реконструкцией зданий и сооружений на территориях парков.

В этом году на развитие и реконструкцию городских парков из бюджета предусмотрено около 15 млрд руб., сообщила Швецова. Будет благоустроено 9 городских и 10 окружных парков.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Начаты работы по реконструкции крупнейших столичных парков: Центрального парка культуры и отдыха им. М.Горького, Парка культуры и отдыха «Сокольники» и Измайловского парка культуры и отдыха.

## Вернулась Девушка с веслом

Концепцию развития парка им. Горького планируется разработать в течение года, реализация проекта займет пять лет. Тем не менее работы уже ведутся. Так, демонтированы все старые аттракционы, восстановлены заброшенный сквер и беседка им. 800-летия Москвы, а в Голицынский пруд запустили новых обитателей — черношейных лебедей из Южной Америки. Кроме того, возвращена скульптура «Девушка с веслом», которая была символом советской эпохи и до Великой Отечественной войны стояла в центре фонтана в парке.

Реконструкция в Сокольниках планируется не менее масштабная. Проект также рассчитан до 2016 г. На 1,5 млрд руб., уже выделенных из городского бюджета, планируется обновить всю инфраструктуру. По словам директора парка Андрея Лапшина, построят новые теннисные корты, велодорожки, мини-зоопарк, кинотеатр, спортивную площадку и беседку. Позже из парка «Сокольники» уберут крупные аттракционы, оставят лишь детские карусели.

Представитель департамента культуры рассказал, что с владельцем «Крокус групп» Арасом Агаларовым ведутся переговоры насчет его участия в реконструкции некоторых зданий в «Сокольниках». Такие же переговоры ведутся с владельцем Торгового дома «Шатер» Михаилом Хубутией по реконструкции парка «Фили». Он готов инвестировать до \$100 млн. Общий объем инвестиций в реконструкцию парка может составить \$800 млн.

Площадь Филевского парка — 266 га, он имеет статус особо охраняемой природной территории, является памятником садово-паркового искусства. Здесь когда-то располагались усадьба Нарышкиных (сейчас от комплекса построек сохранился дворец XVIII в.) и Кунцевское городище IV-V вв. до н. э.

Лет через пять (на столько рассчитан проект реконструкции) на месте Филевского парка в Москве может появиться аналог датского парка развлечений Tivoli (площадь — 8 га), который является одной из достопримечательностей столицы Дании Копенгагена. Это старейший европейский парк развлечений, был открыт в 1843 г. Ежегодно его посещает 4 млн человек. Выручка за 2010 г. составила 973,1 млн датских крон.

Руководство Tivoli было привлечено к участию в проекте дирекцией ПКиО «Фили» и Торговым домом «Шатер», рассказали директор ПКиО «Фили» Вячеслав Король и заместитель гендиректора ТД «Шатер» Татьяна Скороходова. Как утверждают разработчики проекта, вход на обновленную территорию Филевского парка останется бесплатным, билеты будут продаваться только в определенные тематические зоны парка, на аттракционы.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

ТД «Шатер» обещал построить причал для речных трамваев, которые будут курсировать от Филевского парка до парка им. Горького и Нижних Мневников. В парке восстановят летний кинотеатр и музыкальную эстраду, арт-зону, планируется также построить новое здание для Утришского дельфинария.

## Лего, Диснейленды и скульптуры

Всего в программе к перспективным относится 13 площадок, расположенных в различных районах Москвы. Это Тушинский аэродром, поймы Нагатинская и Нижние Мневники, Ходынское поле, долина реки Котловка, Молжаниново и Новопеределкино. Места отдыха не должны быть похожи друг на друга, рассказывает чиновник мэрии. Парки, с одной стороны, должны быть для всех категорий населения, но в то же время иметь зоны, ориентированные на отдельные группы людей. Например, для молодежи — площадки для занятий экстремальными видами спорта.

В Старом Симонове, рядом с храмом Рождества Пресвятой Богородицы, предусмотрено создание мемориального и паркового комплекса, связанного с историей Куликовской битвы. «Музеон» рядом с Центральным домом художника продолжит свое развитие как парк скульптуры и искусства: здесь будут выставляться памятники, не нашедшие пристанища на городских улицах и площадях, проводиться выставки непризнанных художников и мастер-классы известных мастеров. На Ходынском поле планируется разбить парк исторических ландшафтов с пятью зонами: древней, средневековой, петровской (барочной), императорской и советской.

На Тушинском аэродроме, в Нагатинской пойме и Молжанинове большая площадь территорий позволят создать там аналоги Диснейленда. В госпрограмме они получили название «многофункциональные досугово-развлекательные комплексы».

Для аттракционов придется возводить закрытые помещения, что приведет к увеличению стоимости проектов и сроков их окупаемости. Тем не менее столичные власти уже получили предложения инвесторов о создании на Тушинском аэродроме парка из «кубиков» «лего-города». В пойме Нижних Мневников согласно госпрограмме предполагается разместить «познавательный парк природных достопримечательностей с эколого-просветительским центром».

По словам Людмилы Швецово́й, в программе особо выделены перспективные участки, которые тоже станут парками, в том числе бывшие промтерритории. Так, новые парки планируется создать на территории Нагатинской поймы, Мневниковской поймы (часть особо охраняемой природной территории (ООПТ) «Природно-исторический парк «Москворецкий»), объектов природного комплекса «Марьинский парк», на бывшем Тушинском аэродроме и Ходынском поле, в Нагорном районе и районе Котловка, на ООПТ «Природно-исторический парк «Останкино», на ВВЦ и территории Ботанического сада РАН и т. д.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Представитель департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы рассказал, что планируется увеличить и площадь ООПТ на 4527,62 га. В ведомственном подчинении этого департамента находится 118 таких зон общей площадью 16 925 га. Это природно-исторические парки, природные и ландшафтные заказники и один памятник природы. На 16 особо охраняемых природных территориях столицы в настоящее время ведутся работы по благоустройству.

## Вторая жизнь АЭС и железных дорог

Часто в парки превращают промышленные территории и сооружения, неудобья и пустыри. Пожалуй, самым известным проектом стала зона отдыха на месте бывшей железнодорожной ветки в Нью-Йорке. Эстакадная железная дорога прекратила свою работу в 1980 г. В 1990 г. администрация мэра Джулиани решила ее демонтировать, но жители окрестных улиц неожиданно воспротивились этому. К тому моменту эстакада превратилась в стихийный парк, так как между шпалами проросли трава, кусты и деревья. Идея построить надземный парк на месте старой дороги оказалась не столь абсурдной. В 1999 г. был создан Фонд друзей Хай-Лайн (Fund of Friends of High Line). В 2004 г. был создан городской фонд в поддержку строительства, который выделил на строительство надземного парка-эстакады \$50 млн. Усилиями жителей появился необычный и прекрасный парк-эстакада на высоте 10 м над уровнем улицы.

На месте заброшенной АЭС в г. Калкаре, Германия, появился парк развлечений Wunderland Kalkar, который ежегодно привлекает 600 000 посетителей, пишет Inhabitat. Родители и дети могут покататься на каруселях, колесе обозрения, качелях и других аттракционах. Строительство станции началось в 1972 г., но из-за протестов общественности ее удалось достроить и запустить лишь через 10 лет. Десятилетие она проработала, но затем объект стоимостью \$4 млрд был демонтирован и в 1995 г. превращен в парк аттракционов.

В Лиме из остовов старых железнодорожных составов сделали игровую площадку для детей и взрослых. При строительстве парка испанская группа Basurama использовала в том числе перерабатываемые материалы. Например, из старых резиновых покрышек были созданы необычные качели.

В Сеуле сделали парк из забетонированного русла реки Чхонгечхон. С 2003 г. этот зеленый парк стал любимым местом отдыха для жителей города, пишет проект «Живая земля».

Две заброшенные силосные башни, расположенные на территории Амстердама, планируется превратить в скалодром. Желающие смогут взбираться вверх не только по внутренним стенам башен, но и по внешним.

Руины бывшего гидротехнического сооружения на территории водохранилища в Паддингтоне были превращены в «Сады паддингтонского водохранилища». Благодаря историческому

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

прошлому здания у посетителей садов складывается ощущение, будто они бродят по развалинам Акрополиса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВИКТОР ВЕКСЕЛЬБЕРГ БУДЕТ СТРОИТЬ МИНИ-ГОРОДА ЗА РУБЕЖОМ

Девелоперская компания Виктора Вексельберга расширяет границы бизнеса. Начав до кризиса строительство мини-городов в России, теперь «Ренова-Стройгруп» намерена заняться комплексным освоением территорий за рубежом. По информации РБК daily, к застройщику уже поступили коммерческие предложения из Африки и Ближнего Востока.

О возможном расширении географических границ бизнеса «Реновы-Стройгруп» РБК daily рассказал президент компании Вениамин Голубицкий. По его словам, девелоперская структура Виктора Вексельберга получила предложение об участии в проектах комплексного освоения территорий (КОТ) за рубежом. Г-н Голубицкий отказался раскрывать географию и параметры проектов, объяснив это незавершенными переговорами с потенциальными партнерами.

По его словам, рассматриваемая оферта не распространяется на Европу, так как здесь нет земельных ресурсов для реализации проектов КОТ, да и нужды в них. Эти проекты востребованы в странах Африки и Ближнего Востока, утверждает собеседник. Заняться девелопментом в этих странах «Ренову» пригласили местные государственные и частные структуры. «К нам обратились на предмет девелопмента и соинвестирования как к компании, имеющей серьезный опыт комплексного освоения территорий», — заметил Вениамин Голубицкий.

Общий портфель проектов «Реновы-Стройгруп» превышает 20 млн кв. м в различных регионах РФ. География девелоперского бизнеса Виктора Вексельберга включает Москву, Подмосковье, Екатеринбург, Ярославль, Пермь, Краснодар, Сочи и Челябинск. За минувшие три года «Ренова-Стройгруп» построила около 700 тыс. кв. м недвижимости. Свой крупнейший проект компания запустила до кризиса в Екатеринбурге. На территории 1,3 тыс. га девелопер возводит район «Академический», рассчитанный на 325 тыс. жителей. Площадь строительства составляет 9 млн кв. м жилья и 4 млн кв. м коммерческой недвижимости.

Так же как и в России, «Ренова-Стройгруп» планирует развивать свои зарубежные проекты в рамках частно-государственного партнерства. В этом случае доля иностранных госинвестиций в проект составит 10—15%, замечает г-н Голубицкий. Участие государства в российских мегапроектах компании обеспечивает ее земельными участками, транспортной и социальной

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

инфраструктурой, а также финансовой поддержкой. В кризис государство стало основным покупателем возводимого в «Академическом» жилья.

Страны Африки и Ближнего Востока привлекательны для девелопмента, отмечает директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость IntermarkSavills Игорь Индриксонс. По его словам, рентабельность девелоперов здесь превышает 100%. Особо интересна для застройщиков Африка, где существует острая нехватка качественного жилья и дефицит финансирования.

По данным Jones Lang LaSalle, Ближний Восток и Западная Африка (регион MENA) сегодня пользуются большой популярностью у иностранных инвесторов. Так, о желании приобрести здесь недвижимость в течение ближайшего года сообщили 67% опрошенных Jones Lang LaSalle инвесторов. Причем 25% респондентов планируют вкладывать средства в офисный сегмент, а в жилье и логистику — по 20%. «Компании ищут возможности выхода в регион MENA и организации там собственного офиса», — объясняет руководитель отдела услуг корпоративным арендаторам Jones Lang LaSalle Робин Пью.

Тем не менее работать в этих странах иностранным инвесторам, не знающим местный рынок, довольно рискованно, предупреждает г-н Индриксонс. «Недобросовестные партнеры могут «распилить» ваш бюджет», — поясняет эксперт.

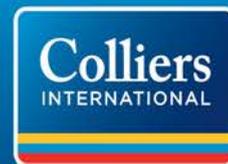
Участие Виктора Вексельберга в крупных инфраструктурных проектах за рубежом обеспечит лояльное отношение местных властей к его другому бизнесу, полагают эксперты. ГК «Ренова» владеет и управляет активами в металлургической, нефтяной, горнодобывающей, химической отраслях, энергетике, телекоммуникациях, высокотехнологическом машиностроении, ЖКХ и финансовом секторе в России, странах СНГ, Швейцарии, Италии, США и Южной Африке.

Сегодня «Ренова» является участником российско-южноафриканского консорциума United Manganese of Kalahari (UMK). Пять лет назад он приступил к строительству марганцевого рудника в пустыне Калахари в ЮАР. «Ренова» вложила в развитие марганцевой программы в этой стране более 250 млн долл., в том числе в приобретение в 2007 году ферросплавного завода Transalloys и его реконструкцию. Уже построена первая очередь рудника мощностью 1,5 млн т руды в год. Вторая очередь проекта UMK предполагает увеличение производительности рудника до 2 млн т в год и строительство агломерационной фабрики со всей инфраструктурой.

«Ренова-Стройгруп» не будет первой российской компанией, инвестирующей в девелоперские проекты Африки и Ближнего Востока. Ранее «Ренессанс Групп» решила инвестировать в недвижимость Африки. Ее инвестподразделение — компания «Ренессанс партнерс» — запустило девелоперские проекты на 5 тыс. га в Кении, Замбии, Конго и Западной Гане. Активная экспансия структуры «Ренессанс Групп» в Африку не удивляет аналитиков. Инвесткомпания группы — «Ренессанс Капитал» — зашла на этот рынок еще в 2006 году, приобретя нигерийский United Bank of Africa. Позднее российская компания вошла в капитал

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

# Digest News



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

брокеров в Гане и Замбии — New World Investments и Pangaea/EMI Securities, а также поглотила BJM Securities (ЮАР).

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## Retail

### МЕТРОПОЛИТЕН ДАСТ ПАССАЖИРАМ ЗАКУСИТЬ

Его сеть кафетериев "М" может обогнать McDonald's.

ГУП "Московский метрополитен" на всех действующих и строящихся станциях будет открывать закусочные под брендом "М". Всего в столичной подземке сейчас насчитывается 180 станций. Для сравнения, у лидера московского рынка фаст-фуда McDonald's 93 заведения в городе.

Вчера на станции метро "Сретенский бульвар" была открыта первая точка сети закусочных "М", логотип которых будет идентичен логотипу столичной подземки. Такое же заведение до конца этого года появится также и на станции "Митино". Свои закусочные ГУП "Московский метрополитен" (100% принадлежит мэрии) будет открывать на всех действующих и строящихся станциях, цитирует "Интерфакс" начальника службы управления персоналом предприятия Александра Головкина. На некоторых станциях подземки, в частности на "Киевской", "Библиотека имени Ленина", действуют кафетерии, но, по словам господина Головкина, они открыты арендаторами. Сейчас московское метро насчитывает 180 станций, говорится на сайте ГУПа. Всего же к 2014 году, как планируют в мэрии, количество станций столичной подземки может превысить 190. Для сравнения: у лидера московского рынка фаст-фуда McDonald's 93 заведения.

Инвестиции на открытие сети закусочных метрополитену обойдутся в среднем в \$5 млн из расчета \$20-40 тыс. за точку, подсчитал исполнительный директор Restcon Андрей Петраков. В ГУПе не называют источники финансирования нового проекта. Один из чиновников говорит, что предприятие может инвестировать средства на непрофильную деятельность только из прибыли. Этот показатель в 2010 году у столичной подземки составил 3,352 млрд руб. (\$105 млн по текущему курсу) при выручке в 56,331 млрд руб., или \$1,8 млрд (данные "СПАРК-Интерфакс").

Услугами метро в Москве в среднем пользуются 7 млн человек в день. Но поток клиентов закусочных "М" на уже действующих станциях может составить не более 7 тыс. человек в день, считает господин Петраков. Исходя из среднего чека в "М" в 300 руб. оборот уже созданной сети может составлять 766,5 млн руб. в год. Для сравнения: в 2010 году оборот 365 ресторанов "Росинтера" (единственный в России ресторанный холдинг, раскрывающий финпоказатели) достиг 9,75 млрд руб. Но не все закусочные "М" могут быть успешны, так как не на всех станциях высокая проходимость. По данным самого ГУПа, наиболее оживленные — Таганско-Краснопресненская и Замоскворецкая линии (перевозят по 16% пассажиров).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Открытие метрополитеном своих закусочных вызвано тем, что перед всеми ГУПами, в том числе и "Московским метрополитеном", поставлена задача по увеличению доходной части, говорит чиновник. В 2009 году в структуре доходов метро доходы от неосновной деятельности составляли 3,6% против 4,4% в 2008-м.

Еще в начале 2000-х годов московские власти пытались создать свою сеть закусочных "Русское бистро", которая по замыслу экс-мэра Юрия Лужкова должна была стать аналогом McDonald's. "Но эта идея провалилась из-за отсутствия профессиональной управляющей компании", — вспоминает директор ресторана Maisan Александр Гаврилов. В середине 2000-х насчитывалось около 40 заведений "Русского бистро", сейчас действуют только три.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ВТБ КАПИТАЛ», TPG И ЕБРР ЗАКРЫЛИ СДЕЛКУ ПО ВЫКУПУ ДОЛИ АВГУСТА МЕЙЕРА В «ЛЕНТЕ»

По информации РБК daily, утром в пятницу была закрыта сделка по выкупу 44% акций «Ленты» у ее крупнейшего акционера Августа Мейера и его соратников. Теперь «ВТБ Капиталу», TPG и ЕБРР принадлежит 85% бизнеса. Таким образом, корпоративная война в торговой сети окончательно завершена. Из-за ссоры акционеров страдал бизнес «Ленты»: в прошлом году темпы роста торговых площадей сети составили всего 8%, а в этом году и того меньше. В то же время X5 и «Магнит» приросли на 46 и 34% соответственно.

О том, что объявленная в начале августа сделка по выкупу 44% акций «Ленты» у ее основного акционера Августа Мейера и его партнеров завершена, РБК daily рассказали несколько осведомленных источников. Сделка была закрыта утром в пятницу, подтвердил партнер г-на Мейера Дмитрий Костыгин. «Несмотря на сложную ситуацию на рынках, покупатели выполнили все обязательства», — заявил он РБК daily. Миноритарный акционер сети Глеб Огнянников также подтвердил эту информацию. Стоимость сделки, по словам близкого к ней источника, составила 1,13 млрд руб.

TPG, «ВТБ Капитал» и ЕБРР объявили о выкупе порядка 44% акций «Ленты» у Августа Мейера и его партнеров Дмитрия Костыгина, Сергея Ющенко и Глеба Огнянникова 9 августа. Как сообщали СМИ, в сделке участвует доля г-на Мейера (40,6%), принадлежащий ему опцион на 1%, а также 2,5%, которыми совокупно владеют Дмитрий Костыгин, Сергей Ющенко и Глеб Огнянников. В результате TPG и «ВТБ Капитал» увеличат свой пакет с 30,8 до приблизительно

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

65%, при этом TPG станет контролирующим владельцем с долей 57,24%. Доля ЕБРР возрастет с 11 до 20%. В совокупности у них будет 85% акций, еще 15% сохраняют миноритарии. В ЕБРР и Luna (представляет интересы «ВТБ Капитала» и TPG) в пятницу отказались от комментариев по поводу закрытия сделки.

Конфликт акционеров «Ленты» начался в мае прошлого года, тогда камнем преткновения стала фигура гендиректора сети. Август Мейер настаивал на кандидатуре Сергея Ющенко, а другие совладельцы — TPG и «ВТБ Капитал» — предлагали на этот пост Яна Дюннинга.

Основные последствия конфликта заключаются в том, что «Лента» была ограничена в возможностях по привлечению капитала для финансирования расширения сети, считает аналитик ФГ «БКС» Владислав Метнев. «В результате в 2011 году торговые площади ритейлера практически не приросли, а в 2010 году рост составил всего 8%, — рассказывает он. — Для сравнения: «Магнит» в 2010 году прирос на 34%, а X5 — на 46% (с учетом сделки по покупке сети «Копейка»). «Окей» в прошлом году увеличил свои торговые площади на 23%». Сейчас в рейтинге российских ритейлеров по торговым площадям «Лента» занимает седьмое место.

Разрешение конфликта поможет компании вернуться на траекторию роста, и за счет более агрессивного развития компания сможет в течение двух-трех лет улучшить свои позиции, полагает г-н Метнев. «Лента» — хороший качественный ритейлер, который, как и «Окей», является привлекательным объектом для покупки со стороны стратегического инвестора, — продолжает аналитик. — Им может стать или зарубежный, или российский ритейлер».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "МИР" УЗНАЛ ВЛАДЕЛЬЦА

Акционер "Магнита" получил активы обанкротившейся сети

Банкир и совладелец сети "Магнит" Алексей Богачев приобретет 17 помещений обанкротившегося ритейлера "Мир" вне аукциона с 20-процентным дисконтом к стартовой стоимости — за 2,3 млрд руб. Повторные торги по продаже этого имущества так и не состоялись в пятницу: потенциальные покупатели, включая X5 Retail Group, сочли цену завышенной. Компания господина Богачева "заберет" недвижимость как залоговый кредитор.

Повторные торги по продаже недвижимости и прав аренды земельных участков, принадлежащих ОАО "Магазины электроники МИР" (головная компания одноименной сети) не состоялись из-за отсутствия заявок, сообщил конкурсный управляющий "Мира" Павел Тимофеев. Торги были назначены на пятницу 23 сентября, говорилось в сообщении господина Тимофеева, опубликованном на сайте "Ъ" в разделе "Объявления о несостоятельности".

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Первые торги по продаже 17 помещений "Мира", 12 из которых расположены в Москве, должны были пройти 12 августа, но также не состоялись по причине отсутствия заявок (см. "Ъ" от 16 августа). Изначально цена активов (выставлялись единым лотом) была установлена в 2,872 млрд руб. В пятницу недвижимость продавалась уже на 10% дешевле — за 2,585 млрд руб. с НДС.

В пятницу конкурсный управляющий "Мира" предложил залоговому кредитору ООО "Сириус", на 51% принадлежащему президенту банка "Система" Алексею Богачеву, забрать непроданную недвижимость в счет погашения задолженности, рассказал "Ъ" сам бизнесмен. Он добавил, что уже оформляет магазины в свою собственность. Стоимость имущества, не проданного на повторных торгах, будет снижена при передаче залоговому кредитору еще на 10%, объясняла ранее юрист "Юков, Хренов и партнеры" Светлана Тарнапольская. Получается, эта недвижимость обойдется господину Богачеву в 2,326 млрд руб.

Согласно действующему законодательству, 20% от этой суммы "Сириус" должен перечислить на специальный банковский счет "Мира" для расчетов с кредиторами первой и второй очереди и погашения текущих платежей, причем часть этих средств впоследствии может ему вернуться.

Созданная в 1993 году сеть магазинов электроники "Мир" в кризис не справилась с долгами. На 30 апреля 2010 года задолженность головного ОАО "Магазины электроники "Мир"" составляла 4,626 млрд руб. Основными кредиторами были Сбербанк, ВТБ, "Уралсиб", Росбанк, МДМ-банк, "Русский стандарт". С декабря 2010-го "Сириус" заключал с банками договоры уступки прав требований, и к июню 2011-го Алексей Богачев получил контроль во всех банкротящихся компаниях сети. В частности, перекупил требования на 4,3 млрд руб. к головной структуре, в том числе обеспеченные залогом помещений.

Ранее Алексей Богачев рассказывал "Ъ", что его целью является недвижимость, "которую можно перепродать с премией ритейлерам". До последнего момента участвовать в торгах собиралась Х5: ее магазины "Пятерочка" занимают часть выставленных на продажу помещений, рассказывал "Ъ" источник, близкий к Х5. Но "выкупать все объекты дорого, а внутри каждого магазина есть помещения, которые не нужны", объяснил он в пятницу отказ от участия в аукционе. Возможно, ритейлер рассмотрит покупку отдельных помещений у господина Богачева, добавил менеджер. "Дикси" тоже интересны магазины "Мира" в Москве, согласился вице-президент сети Федор Рыбасов. "Вопрос в цене, которую запросит новый собственник", — добавил он. Заработок господина Богачева при перепродаже недвижимости по частям может составить 10-15% с магазина, считает директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## КОЛИЧЕСТВО ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКВЕ ПЛАНИРУЮТ УВЕЛИЧИТЬ В 2 РАЗА К 2016 Г

Власти Москвы планируют в течение пяти лет увеличить обеспеченность горожан торговыми площадями до 1,2 тысячи квадратных метров на тысячу жителей, сообщил журналистам в пятницу заместителем руководителя столичного департамента торговли и услуг Алексей Чуйкин.

По данным департамента, в настоящее время обеспеченность жителей города торговыми площадями составляет 688 квадратных метров на тысячу жителей.

"Сегодня стоит цель достичь в течение пяти лет обеспеченности торговыми площадями населения в 1,2 тысячи квадратных метров на тысячу жителей", - заявил Чуйкин.

При этом, подчеркнул он, в рамках увеличения торговых площадей в Москве будет обращено особое внимание на их качество.

"Из 18 тысяч магазинов в Москве есть такие, которые располагаются в очень плохих условиях", - пояснил замглавы департамента.

После того, как мэр Москвы Сергей Собянин раскритиковал организацию в городе мелкорозничной торговли и поручил сделать ее "цивилизованной", в столице началась массовая ликвидация торговых палаток, установленных с нарушениями, мешающих движению транспорта и пешеходов. Кроме того, в конце июля текущего года столичный градоначальник в ходе обсуждения подготовки подпрограммы "Развитие оптовой и розничной торговли, общественного питания и бытовых услуг города Москвы на 2012-2016 годы" предложил разработать схему размещения в столице объектов средней и крупной розничной торговли.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## Hotel

### "МОСКВА-СИТИ" ВЫЧЕРКИВАЕТ НОМЕРА

Девелоперы отказываются от гостиниц в составе своих небоскребов

Башня "Федерация" и небоскреб Imperia Tower в деловом центре "Москва-Сити" могут лишиться гостиничной части. Девелоперы этих башен — MCG Павла Фукса и Nazvanie.net (бывшая Mirax Group) Сергея Полонского — намерены вместо отелей разместить в своих комплексах офисы и апартаменты. Гостиницы окупаются слишком долго, а жилые и офисные помещения можно распродать за полтора-два года.

MCG Павла Фукса и кипрская Valtania, которую на рынке связывают с Валентином Юмашевым, могут отказаться от гостиницы на 292 номера (с 33-го по 41-й этаж) в составе башни Imperia Tower в "Москва-Сити", рассказали "Ъ" несколько покупателей помещений в небоскребе. Совладелец ГК СНС (второй по величине табачный дистрибутор в России) Олег Смирнов сообщил "Ъ", что его компания еще в конце прошлого года выкупила под офисы один этаж в Imperia Tower, который изначально предназначался под гостиницу. Источник "Ъ" на гостиничном рынке объясняет это решение тем, что партнеры уже несколько лет не могут найти оператора отеля. По его словам, переговоры велись с Intercontinental и некоторыми азиатскими операторами. В отделе продаж Imperia Tower подтвердили, что гостиницы в комплексе не будет, а ее этажи сейчас "выставлены на продажу под офисы и апартаменты". Впрочем, представитель MCG, уверяет, что девелопер все-таки хочет сохранить отель.

От гостиницы в "Москва-Сити" планирует отказаться и Nazvanie.net Сергея Полонского. В конце 2010 года девелопер расторг соглашение с Hayatt, который управлял апартаментами в башне "Запад" комплекса "Федерация" и планировал стать оператором гостиницы на 368 номеров в строящейся башне "Восток". По словам представителя девелопера, сейчас поиск оператора даже не ведется.

По мнению партнера S.A. Ricci Павла Яншевского, продавать офисы и апартаменты девелоперам намного выгоднее, так как сроки окупаемости гостиниц могут достигать 15 лет, в то время как распродать офисы или апартаменты можно за полтора-два года. По его данным, средняя стоимость офисов в Imperia Tower и "Федерации" составляет \$8 тыс. за 1 кв. м, а апартаментов — \$10-12 тыс. Как отмечает господин Яншевский, на текущий момент на территории "Москва-Сити" в стадии активного строительства находится 497 тыс. кв. м офисов (всего по Москве — 1,8 млн кв. м), а уровень вакантных площадей превышает 15% (в среднем по

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

Москве в классе А — около 9%). По данным Colliers International, в первом полугодии 2011 года в "Москва-Сити" было продано и сдано в аренду лишь 50 тыс. кв. м офисов (6,4% от общего объема сделок в столице). Апартаменты продаются активнее. Именно поэтому ОАО "Сити" в начале 2011 года приняло решение отказаться от строительства офисов на участке N20 в пользу 180 тыс. кв. м апартаментов (см. "Ъ" от 19 января).

Еще в ноябре 2010 года новый мэр Москвы Сергей Собянин назвал проект "Москва-Сити" градостроительной ошибкой, объяснив это дефицитом парковок и сложностями с подъездными путями. Так, торговый центр AFI Mall по этим причинам пока не вышел на предполагаемый уровень посещаемости. По данным компании, в AFI Mall приходят за покупками около 600 тыс. человек в месяц, в то время в торговый центр "Европейский" — примерно 4 млн человек.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ЯРОСЛАВЛЕ ОТКРЫЛСЯ

Французский гостиничный оператор Ассор открыл в Ярославле отель Ibis на 177 номеров, говорится в сообщении пресс-службы компании.

Группа Ассор управляет отелем, инвестором проекта является турецкая индустриальная группа Akfen.

Ibis находится в центре города, в исторической части Ярославля, недалеко от музеев, основных памятников архитектуры, футбольного стадиона «Спутник» и ледовой арены «Локомотив».

Гостиница включает в себя 177 номеров (в том числе специально оборудованные для инвалидов), конференц-залами. Во всех помещениях отеля предоставляется бесплатный Wi-Fi доступ в Интернет.

На сегодняшний день группа Ассор управляет шестью отелями Ibis в России, которые расположены в Москве, Санкт-Петербурге, Омске, Нижнем Новгороде, Казани и теперь в Ярославле. В ближайшее время гостей готов будет принять новый отель Ibis в Самаре.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## ОСТРОВ ФРИДМАНА

Строительство отеля Four Seasons на Золотом острове в Москве может быть разморожено. Как стало известно «Ведомостям», участок на Софийской набережной перешел под контроль «Альфа-групп»

Структуры «Альфа-групп» приобрели контрольные пакеты ОАО «Кремлин сайт» и ОАО «Каменный мост», рассказал один из московских девелоперов. Эти компании арендуют сроком на 49 лет 3 га прямо напротив Кремля, на Софийской набережной, и владеют существующими на участках строениями. На этой территории еще с 2005 г. планируется построить многофункциональный комплекс, включающий офисы, апартаменты и гостиницу Four Seasons. Директор по коммуникациям А1 (инвестподразделение «Альфа-групп») Андрей Кочеров эту информацию подтвердил. Параметры сделки он не назвал. Управляющий партнер S. A. Ricci Владимир Авдеев считает, что целиком этот проект сегодня стоит примерно \$160 млн.

«Альфа» подписала договор с DB Development, которая займется развитием проекта, в том числе привлечением финансирования, рассказал источник «Ведомостей». Гендиректор DB Development Дмитрий Гаркуша подтверждает это. По его словам, площадь проекта — 86 000 кв. м, из них 18 000 кв. м придется на гостиницу (100 номеров), 36 000 кв. м — на апартаменты, остальное — подземная парковка на 400 машино-мест. Общий объем инвестиций оценивается в \$300 млн. Мы ведем переговоры с несколькими банками о кредитовании проекта, говорит Гаркуша. Генподрядчиком выступит Strabag. Гендиректор ЗАО «Штрабаг» Александр Ортенберг это подтвердил. Оператором останется Four Seasons.

В городе сейчас два лучших участка для размещения гостинично-апартаментного комплекса — под гостиницей «Россия» и вот этот, на Золотом острове, считает старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. По ее словам, вид на Кремль позволит существенно увеличить стоимость апартаментов. Не будет у участников проекта проблем и с привлечением средств, ведь А1 может помочь Альфа-банк, а акционерами DB Development являются структуры Сбербанка и Deutsche Bank, отмечает Авдеев из S. A. Ricci.

У кого «Альфа» купила проект? Раньше проект осуществляли «Декра» и «Даев плаза», вторую контролирует депутат Госдумы Ашот Егиазарян. Представитель Егиазаряна, правда, говорил, что депутат компаниями «Кремлин сайт» и «Каменный мост» не владеет. Однако в конце 2010 г. Басманный суд по ходатайству Следственного комитета России (СКР), который расследовал уголовное дело в отношении депутата, вынес постановление об аресте акций этих компаний. Дело было возбуждено в том числе и по заявлению бывшего заместителя главы РФФИ Михаила Ананьева: он обвинил Егиазаряна в хищении \$18 млн, которые дал ему на строительство гостиницы «Москва» и ТЦ «Европарк». Несколько источников, близких к сторонам нынешней

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

сделки, говорят, что арест с акций снят. Сам Ананьев сказал «Ведомостям», что его требования к Егiazаряну частично удовлетворены. Он знает, что контроль в проекте перешел к «Альфе». Представитель СКР от комментариев отказался, с Егiazаряном связаться не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

## Regions

### HILTON ЗАЛАТАЛ "ДЫРЫ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ"

Инвесторам удалось оспорить в суде законность решения ГУИОН о разделе здания

Инвестиционный проект отеля Hilton на Малой Морской улице, 5, в Петербурге, реализацию которого начали в 2006 году, будет завершено ориентировочно к 2015 году. Отель должен был стать первым гостиничным комплексом этой международной сети в городе и заработать в 2011 году, однако в сентябре этого года Hilton Hotels Corporation объявила о запуске в 2013 году еще двух отелей в Петербурге. Открыться в срок Hilton на Малой Морской помешал конфликт двух инвесторов из-за здания.

Вчера компания ООО "Морская 5" (входит в инвестиционную компанию Kesco, которая в свою очередь входит в нефтяную группу АТЭК), заключившая соглашение с Hilton Worldwide на реализацию проекта гостиницы в Петербурге на Малой Морской улице, 5, объявила о дате запуска этого отеля. Пятизвездная гостиница на 100 номеров DoubleTree by Hilton должна заработать на месте расселенного жилого дома примерно в 2015 году. Реализация проекта началась с 2006 года, компания договорилась с городом о расселении 12 коммунальных квартир дома №5 по Малой Морской улице. На расселение, приобретение электрических мощностей и прочие расходы "Морская 5" потратила 200 млн рублей. Совокупная стоимость проекта оценивается в 1,2 млрд рублей. Кредитуют компанию Нордеа банк, ВТБ и Сбербанк.

В 2007 году комитет по управлению городским имуществом Петербурга заключил с инвестором договор аренды нежилых помещений здания на три года. Тогда же губернатором города было согласовано целевое предоставление здания на Малой Морской для реконструкции его под гостиницу.

В 2009 году вышло постановление правительства Петербурга, по которому фасадная часть здания была отдана ООО "Дельта" (входит в УК "Андреевский дом"). "Дельта" собиралась так же провести реконструкцию и открыть в здании отель. Выяснилось, что Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН) разделило здание на два объекта — литер А и литер Б.

Как рассказал "Ъ" региональный директор департамента развития Kesco Дмитрий Бронштейн, по постановлению правительства "Дельте" отходила фасадная часть здания площадью 1,7 тыс. кв. м. "Естественно, мы бы не стали открывать отель во внутреннем дворе, — рассказывает господин Бронштейн. — В целом это была системная ошибка, дыры в законодательстве,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 сентября, № 104

которыми воспользовался недобросовестный инвестор. Полагаю, что наши оппоненты не планировали строить гостиницу, это просто физически сделать невозможно из-за отсутствия лифтовых шахт, паркинга, технических помещений. Как только вышло постановление, представители "Дельты" вышли на нас и предложили выкупить уставной капитал "Дельты" за \$3 млн, мы отказались".

В ходе судебных разбирательств, длившихся два года, инвестпроект был заморожен. В сентябре 2011 года в результате рассмотрения апелляционной жалобы ООО "Морская 5" в 13-м апелляционном арбитражном суде Санкт-Петербурга было принято решение о незаконности разделения здания. Как пояснили в компании, в результате этого решения здание подлежит воссоединению, восстанавливается единый технический учет, а постановление правительства Петербурга о передаче ООО "Дельта" фасадной части здания, признанного судом единым, подлежит отмене.

По словам господина Бронштейна, вероятно, "Дельта" может подать кассационную жалобу. "Однако пока будут рассматривать их кассацию, у них закончится срок действия постановления правительства города, который истекает 26 октября 2011 года. Возможно, они будут как-то пытаться оставить за собой эти помещения, но я не знаю, к каким аргументам они могут прибегнуть. У них до сих пор не исполнено два пункта госконтракта с КУГИ — не согласован проект, не получено разрешение на производство работ".

В управляющей компании "Андреевский дом" от комментариев отказались. Как ранее писал "Ъ", в сентябре 2011 года Hilton Hotels Corporation объявила о запуске в 2013 году еще двух отелей в Петербурге. Гостиницы пяти и трех звезд будут открыты на территории нового конгрессно-выставочного комплекса в Шушарах, в непосредственной близости к аэропорту Пулково. Как тогда прокомментировала старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова, гостиничный рынок Петербурга заполнен, но Hilton может занять отдельную нишу.

По данным Colliers International, на начало 2011 года гостиничный комплекс Петербурга насчитывал 119 объектов с общим объемом номерного фонда около 17,4 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах). Всего же, по данным АРИН, на конец декабря 2010 года в Петербурге функционирует 645 гостиниц с общим номерным фондом 27,3 тыс. номеров.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)