

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, № 106

Office / General

Гостинный Двор попал под молоток

Комплекс на Ильинке будет продан полностью.

"Дон-строй" защищает юг Москвы

ВЭБ и Связь-банк могут забрать у него один из крупнейших проектов.

Сулейман Керимов на подступах к "Москва-Сити"

"Нафта Москва" может стать совладельцем небоскреба Eurasia Tower.

Москва выставит 6 октября на торги свои доли в ЦМТ и ТЦ

"Новинский пассаж"

Власти Москвы на торгах 6 октября продадут свои доли в торговом центре "Новинский пассаж", который располагается в центре столицы, и Центре международной торговли на Краснопресненской набережной.

"Экспоцентр-Внуково" будет построен в 2013 году

Международный выставочный комплекс "Экспоцентр-Внуково" будет построен в Наро-Фоминском районе Подмосковья.

Российский фонд прямых инвестиций разместит штаб-квартиру в "Москва-Сити"

Штаб-квартира Российского фонда прямых инвестиций (РФПИ) расположится на седьмом этаже Южной башни многофункционального комплекса "Город столиц" в ММДЦ "Москва-Сити".

Девелоперам предложат построить бюджетные объекты

Столичные власти максимально ограничили строительство жилой и коммерческой недвижимости, но предлагают бизнесу поучаствовать в строительстве бюджетных объектов — детских садов, поликлиник, парковок.

Retail

ВЦ подстроят под "Европейский"

Там может открыться крупнейший торгово-развлекательный центр в Москве.

Пуск на «Saturn»

К 2012 году Media-Saturn Russia запустит в России до 7 новых гипермаркетов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, № 106

Hotel

Сбербанк поручил отель «Дон-плаза»

Сбербанк решил отдать в аренду группе «Дон-плаза» доставшуюся ему за долги «Тагаза» гостиницу «Ростов». За полгода управления «Дон-плаза» в полтора раза подняла ее заполняемость.

Отели вместо недружественных поглощений

Инвесткомпания «Магма», созданная выходцами из «Росбилдинга», хочет стать крупным отельером. Она приобрела гостиницу «Нижегородская» в Нижнем Новгороде и собирается купить еще несколько отелей в регионах.

Regions

Александр Лебедев продал все свои украинские активы

В пятницу Национальная резервная корпорация (НРК), основным владельцем которой является Александр Лебедев, объявила, что все ее украинские активы, включая курортные комплексы в Крыму и долю в гостинице «Украина», теперь принадлежат европейским инвесторам.

Определен генпроектировщик высотного комплекса "Лахта центр" в Петербурге

В Петербурге определились с подрядчиком, который разработает проектную документацию высотного делового комплекса "Лахта центра".

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

3-5 октября, №106

Offices / General

ГОСТИНЫЙ ДВОР ПОПАЛ ПОД МОЛОТОК

Комплекс на Ильинке будет продан полностью

Как выяснил "Ъ", торгово-выставочный комплекс "Гостиный Двор", находящийся в 150 м от Московского Кремля, будет почти полностью продан в декабре. Свои площади продаст не только департамент имущества Москвы, но и второй совладелец глава Союза грузин России Михаил Хубутия.

Российский аукционный дом (РАД) должен был 6 октября продать с торгов 49% ОАО "Ильинское подворье" по стартовой цене 1,491 млрд руб. Эта компания владеет только 17,5 тыс. кв. м в Гостином Дворе, общая площадь которого 80 тыс. кв. м. ОАО создавалось мэрией в 2005 году для строительства на части площадей Гостиного Двора отеля уровня четыре звезды. Соинвестором проекта должны были стать структуры господина Хубутии, который получил еще 51% "Ильинского подворья".

Но запланированные торги перенесены на начало декабря, сообщили "Ъ" в РАД. Это подтвердили в департаменте имущества Москвы (ДИГМ). Отсрочка объясняется укрупнением лота. Во-первых, Михаил Хубутия согласился продать свою долю вместе с городом, то есть лотом станет 100% "Ильинского подворья". Во-вторых, Москва предложит инвесторам почти все из оставшихся 60 тыс. кв. м, находящихся сейчас на балансе городского ОАО "Гостиный Двор". В декабре на торги пойдет 77,52 тыс. кв. м, или 97% всего объекта, уточнил источник "Ъ", близкий к ДИГМ. Около 2,5 тыс. кв. м город оставит себе для проведения выставок, добавил он.

"Мы не хотели выходить из проекта, но вынуждены это сделать, поскольку все наши предложения по строительству город блокирует", — подтвердил "Ъ" Михаил Хубутия. По данным источника в правительстве Москвы, предварительно мэрия оценила весь Гостиный Двор в 4,5 млрд руб. (около \$150 млн), или \$1,9 тыс. за 1 кв. м. В ДИГМ эту оценку не комментируют. Цена может быть утверждена в течение двух недель, прогнозирует гендиректор РАД Андрей Степаненко. В Гостином Дворе денежные потоки может генерировать не более трети площадей, что сказывается на рыночной стоимости объекта, которая может составить максимум \$235 млн из расчета \$3 тыс. за 1 кв. м, подсчитал управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Гостиный Двор, построенный в 1830 году по проекту Джакомо Кваренги, является памятником архитектуры и требует реконструкции. Только после этого новому владельцу удастся привлечь

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

операторов магазинов и офисов и зарабатывать от сдачи площадей в аренду до \$15 млн в год, считает господин Гец. По данным "СПАРК-Интерфакса", в 2010 году выручка всего Гостиного Двора составила 48 млн руб. (\$1,6 млн). "Затраты на реконструкцию могут превысить \$3 тыс. за 1 кв. м. Себестоимость нового строительства была бы в два раза дешевле",— скептически совладелец "Тренд девелопмент" Андрей Нестеренко (ранее курировал реконструкцию "Детского мира" на Лубянке). Усложнить реконструкцию могут жесткие охранные обязательства, которые есть у объекта, добавляет он.

В конце 2010 года ДИГМ планировал передать на баланс ОАО "Гостиный Двор" выставочный комплекс "Манеж" (15 тыс. кв. м). Источник "Ъ" со стороны ДИГМ утверждает, что "Манеж" планируется продать отдельным лотом, сроки неизвестны.

Самые привлекательные для частных инвестиций исторические здания в центре Москвы*

	Объект	Адрес	Площадь, тыс. кв. м	Год постройки	Владельцы	Арендаторы
1	Торговый дом ГУМ	Красная площадь, 3	75	1890	Росимущество	Группа Bosco di Ciliegi Михаила Куснировича
2	Торгово-выставочный центр Манеж	Манежная площадь, 1	15	1817	Департамент имущества Москвы	УК Гостиный Двор, контролируемая департаментом
3	Торгово-выставочный центр Гостиный двор	Ильинка, 4	80	1805	Департамент имущества Москвы, Михаил Хубутя	УК Гостиный Двор, контролируемая департаментом
4	Культурно-выставочный комплекс Дом Пашкова	Воздвиженка, 3/5	12	1786	Российская государственная библиотека	Нет
5	Офисно-торговый комплекс Средние торговые ряды	Красная площадь, 5	43	1893	Федеральная служба охраны	Нет. Находится на реконструкции

*На территории вокруг Кремля, ограниченной Кремлевской набережной, улицей Моховой, Театральным и Китайгородским проездами. Рассматривались крупнейшие здания, построенные

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

не позже XIX века, которые используются или потенциально могут использоваться в коммерческих целях.

Источник: Penny Lane Realty, [Colliers International](#).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДОН-СТРОЙ" ЗАЩИЩАЕТ ЮГ МОСКВЫ

ВЭБ и Связь-банк могут забрать у него один из крупнейших проектов

"Дон-строй" рискует потерять почти 5 га на юге Москвы, где планировал построить 480 тыс. кв. м. Связь-банк, который в 2007 году владел этим участком, требует через суд вернуть его обратно. Девелоперы выкупили участок за \$288 млн на средства, которые им занял сам банк.

В понедельник в базе арбитражного суда Москвы появился иск Связь-банка к ЗАО "Дон-строй" об обращении взыскания 99,95% долей двух ООО — "Комплекс-строй" и "Строй-комплекс". ЗАО "Дон-строй" сейчас входит в "ДС Девелопмент", владельцами которого являются основатели ГК "Дон-строй" Максим Блажко и Дмитрий Зеленин. Гендиректор "ДС Девелопмент" Иван Ситников отказался комментировать претензии банка, так как об исках ничего не знает. Вчера в Связь-банке на запрос "Ъ" не ответили, а в пресс-службе ВЭБа (занимается санацией Связь-банка) от комментариев отказались.

ООО "ДС Девелопмент" было создано в рамках реорганизации бизнеса ГК "Дон-строй": этой компании перешли проекты по строительству коммерческой недвижимости общей площадью 1,5 млн кв. м. Проекты по строительству жилья были переданы в ЗАО "Дон-строй инвест", контролируемое ВТБ, которым господа Блажко и Зеленин задолжали около 80 млрд руб.

"Комплекс-строй" и "Строй-комплекс" встречаются в документах правительства Москвы как владельцы двух участков (4,6 га и 0,3 га) в 5-м Донском проезде на юге Москвы. Еще в феврале 2005 года экс-мэр Юрий Лужков подписал постановление N52-ПП, где говорится о том, что две эти компании должны завершить проектирование строительства на этом участке гостиницы и многофункционального комплекса общей площадью 480 тыс. кв. м. Эту землю структуры господ Блажко и Зеленина выкупили перед кризисом, на эти цели Связь-банк выдал кредит на 8 млрд руб. под залог приобретенного участка, сообщил "Ъ" один из банкиров, знакомых с ситуацией в "ДС Девелопмент".

Еще в июне 2010 года газета "Ведомости" сообщала, что землей в 5-м Донском проезде до 2007 года через "Комплекс-строй" и "Строй-комплекс" владел кипрский офшор Newhome Investments

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

Ltd., бенефициаром которого был Связь-банк. В том же году Newhome Investments был оформлен на Татьяну Ашмарину, не имевшую никакого отношения к банку. По документам госпожа Ашмарина владела 5 га земли в Москве всего один день: на следующий день владельцем "Комплекс-строя" и "Строй-комплекса" стало ЗАО "Дон-строй". "Я вообще была не в курсе всех этих событий, никаких документов не подписывала... Кто-то просто воспользовался моими паспортными данными, хотя паспорт я не потеряла",— приводят "Ведомости" слова Татьяны Ашариной. Участок был продан за \$288 млн, из которых банк получил всего около \$180 млн.

В кризис Связь-банк оказался на грани банкротства, на его санацию государство выделило 142 млрд руб. В сентябре 2008 года санатором банка стал ВЭБ. "ВЭБ, который до сих пор санирует банк, неоднократно обращался к акционерам "ДС Девелопмент" вернуть участок на юге Москвы во внесудебном порядке",— говорит собеседник "Ъ". Но, по его словам, компания отказалась, так как в этом случае ей пришлось бы искать новый залог по кредиту Связь-банка. Он оценивает текущий долг "ДС Девелопмент" почти в 30 млрд руб., из которых 20 млрд руб. девелопер должен Сбербанку. Чтобы погасить кредиты перед этим госбанком, господа Блажко и Зеленин пытаются распродать часть активов либо продать 25% компании инвесторам (см. "Ъ" от 20 апреля).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУЛЕЙМАН КЕРИМОВ НА ПОДСТУПАХ К "МОСКВА-СИТИ"

"Нафта Москва" может стать совладельцем небоскреба Eurasia Tower

Владелец MCG Павел Фукс может лишиться одного из двух проектов в деловом центре "Москва-Сити". "Нафта Москва" Сулеймана Керимова выкупила у Сбербанка права требования по кредиту на сумму более 5 млрд руб. к компании бизнесмена. Залогом по нему выступают 50% строящейся башни Eurasia Tower (211 тыс. кв. м). На другие 50% небоскреба с середины 2010 года претендует БТА-банк.

Башню Eurasia Tower в "Москва-Сити" Павел Фукс начинал строить вместе с владельцем ИПП "Евразия" Мухтаром Аблязовым в 2004 году. Летом 2008 года Сбербанк открыл девелоперам кредитную линию на сумму 12,5 млрд руб., из которой застройщики успели выбрать чуть менее 5 млрд. Залогом по кредиту выступает 50% Eurasia Tower. В конце 2009 года Павел Фукс выкупил долю господина Аблязова в проекте (50%) за \$50 млн. В начале 2011 года заемщик, по

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

словам самого Павла Фукса, "допустил незначительную просрочку платежей по кредиту", после чего Сбербанк подал в арбитражный суд Москвы иск с требованием взыскать с ЗАО "Техинвест" (девелопер проекта) 5,018 млрд руб.

В пятницу агентство Reuters со ссылкой на источники сообщило, что права требования по этому кредиту у Сбербанка выкупила "Нафта Москва" Сулеймана Керимова и сейчас ведет переговоры о получении башни в собственность. Источник "Ъ", близкий к "Нафте", эту информацию подтвердил. В Сбербанке от комментариев отказались. Связаться с Павлом Фуксом или его представителями в пятницу не удалось. По данным Reuters, в будущем Сулейман Керимов планирует перепродать этот актив совладельцу Бинбанка Михаилу Шишханову. Представители "Нафты" эту информацию комментировать отказались. Источник "Ъ" в группе БИН утверждает, что ее владельцы, включая господина Шишханова, не заинтересованы в этом объекте.

MCG создана в 2006 году. Основной владелец — Павел Фукс. Портфель проектов — около 4 млн кв. м. В "Москва-Сити" строит два небоскреба — Imperia Tower (280 тыс. кв. м) и Eurasia Tower (211 тыс. кв. м, строительство заморожено). Финансовые показатели не раскрываются. Основные кредиторы — Сбербанк (около 5 млрд руб.), ВТБ (4,5 млрд руб.) и Альфа-банк (около \$220 млн). Последний уже добился взыскания со структур Павла Фукса через суд более \$200 млн, ВТБ никаких требований к MCG не предъявлял.

Впрочем, на башню Eurasia Tower есть и другой претендент. Еще в ноябре 2010 года БТА-банк обратился в Высокий суд Лондона с требованием признать продажу 50% проекта Павлу Фуксу незаконной, однако решение по этому иску пока не принято. Банк утверждал, что еще с августа 2009 года лондонский суд наложил запрет на отчуждение господином Аблязовым своей доли в проекте Eurasia Tower, но, несмотря на это, бизнесмены закрыли сделку (см. "Ъ" 12 ноября 2010 года). "Нафта" приобрела не сам объект, а права требования по кредиту, поэтому никаких рисков в связи с этим делом она не несет, пояснил "Ъ" источник, знакомый с деталями сделки.

Сулейман Керимов давно и тесно взаимодействует со Сбербанком. На начало 2008-го "Нафта Москва" владела около 6% Сбербанка, но к лету того же года у компании остался "небольшой пакет" госбанка (см. "Ъ" от 11 июня 2008 года). Также в 2008 году Сулейман Керимов продал Михаилу Шишханову девелоперский проект "Рублево-Архангельское" (площадь строительства — 3,2 млн кв. м), сумма сделки оценивалась в \$5 млрд и была профинансирована как раз Сбербанком. В марте 2009 года Сулейман Керимов договорился с владельцами группы ПИК Кириллом Писаревым и Юрием Жуковым о получении 38% акций девелопера. Взамен он помог им реструктуризировать проблемный долг перед Сбербанком на сумму более 14 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

МОСКВА ВЫСТАВИТ 6 ОКТЯБРЯ НА ТОРГИ СВОИ ДОЛИ В ЦМТ И ТЦ "НОВИНСКИЙ ПАССАЖ"

Власти Москвы на торгах 6 октября продадут свои доли в торговом центре "Новинский пассаж", который располагается в центре столицы, и Центре международной торговли на Краснопресненской набережной, говорится в сообщении Российского аукционного дома.

На аукцион выставляется 24,99% акций ОАО "Новинский бульвар, 31" со стартовой стоимостью 1,42 миллиарда рублей.

Кроме того, на торгах будут реализованы 9,64% акций ОАО "Центр международной торговли" начальной стоимостью 1,445 миллиарда рублей.

Из состава акционеров ОАО "Новинский бульвар, 31" власти Москвы решили выйти еще в прошлом году. Эта компания владеет в районе станции метро "Краснопресненская" торгово-деловым центром "Новинский пассаж" общей площадью 77,8 тысячи квадратных метров, из которых столичным властям принадлежит 19,5 тысячи квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЭКСПОЦЕНТР-ВНУКОВО" БУДЕТ ПОСТРОЕН В 2013 ГОДУ

Международный выставочный комплекс "Экспоцентр-Внуково" будет построен в Наро-Фоминском районе Подмосковья, сообщил министр экономики Московской области Вячеслав Крымов журналистам во вторник.

"Информационная система выставочного комплекса будет одной из новейших в Российской Федерации", - сказал он.

По словам министра, в новом центре будут организованы выставочные экспозиции для предприятий, созданы электронные версии выставок.

Он также уточнил, что центр планируется построить за полтора года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

"Как правило, такие проекты строятся полтора года. Думаю, через это время мы сможем уже торжественно открыть центр", - сказал В.Крымов.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЙСКИЙ ФОНД ПРЯМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ РАЗМЕСТИТ ШТАБ-КВАРТИРУ В "МОСКВА-СИТИ"

Штаб-квартира Российского фонда прямых инвестиций (РФПИ) расположится на седьмом этаже Южной башни многофункционального комплекса "Город столиц" в ММДЦ "Москва-Сити", сообщается в пресс-релизе компании Capital Group.

В нем отмечается, что договор аренды офисных помещений площадью более 1 тысячи квадратных метров заключен между девелоперской компанией Capital Group и ООО "Управляющая компания РФПИ" сроком на пять лет.

"На данный момент в новой штаб-квартире УК РФПИ завершены ремонтные работы, открытие нового офиса компании ожидается в ближайшее время", - говорится в сообщении.

Бизнес-центр "Город Столиц" представляет собой два блока в основании башен-небоскребов "Москва" и "Санкт-Петербург" с жилыми апартаментами. Комплекс расположен на первой линии ММДЦ "Москва-Сити". Арендаторами МФК "Город Столиц" уже являются такие российские и международные компании, как Goltsblat BLP, Sandoz, Capital Group, "Гаранти Банк - Москва", Amgen, банк "Ренессанс Кредит", МФЮА и другие.

ООО "Управляющая компания РФПИ" образована в 2011 году для управления Российским фондом прямых инвестиций (РФПИ) с ожидаемым размером активов около 10 миллиардов долларов. Задачей РФПИ станет реализация проектов прямых инвестиций, преимущественно в России, способных обеспечить высокую доходность.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

ДЕВЕЛОПЕРАМ ПРЕДЛОЖАТ ПОСТРОИТЬ БЮДЖЕТНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Столичные власти максимально ограничили строительство жилой и коммерческой недвижимости, но предлагают бизнесу поучаствовать в строительстве бюджетных объектов — детских садов, поликлиник, парковок, пишут "Ведомости".

По словам Андрея Шаронова, заместителя мэра Москвы, инвестиционная комиссия при мэрии займется поиском инвесторов для строительства объектов, прежде финансировавшихся исключительно за счет средств бюджета.

«Город должен финансировать объекты только при полном отсутствии к ним интереса со стороны бизнеса», — объясняет Шаронов. Чиновники проанализируют все объекты адресной инвестиционной программы, чтобы понять, могут они быть интересны бизнесу или нет. «Есть большая промежуточная группа, которая могла бы быть реализована при помощи разных форм — либо государственно-частного партнерства, либо софинансирования со стороны города, либо выкупа части мощностей после реализации проекта», — продолжает Шаронов. Это парки, физкультурно-оздоровительные комплексы, школы, поликлиники, транспортно-пересадочные узлы, скоростной трамвай.

Чиновники уже рассматривают конкретные проекты. Power Group предлагает построить в столице 500 механизированных парковок на общую сумму \$5 млрд, а «Уралвагонзавод» — запустить на пяти маршрутах скоростной трамвай, рассказал партнер Strategy Partners Александр Ованесов (консультирует оба проекта).

Город резко сокращает объемы коммерческого строительства, поэтому инвесторам не остается ничего другого, как переориентироваться на инфраструктурные проекты, отмечает старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский. Для инвесторов главное — понять, как заработать на проектах мэрии, продолжает Ованесов: «В городе огромный дефицит социальных сервисов — детских садов, школ, это будет пользоваться спросом».

Все социальные проекты мэрия финансирует за счет адресной инвестиционной программы. При прежнем мэре Юрии Лужкове затраты по ней на 2010 год планировались в размере 204 млрд руб. Но теперь средств на программу будет выделяться не в пример больше. На следующий год план — 428,669 млрд руб., а за три года город собирается потратить 1,35 трлн руб. Но мэрия рассчитывает часть денег привлечь из внебюджетных источников, говорит Шаронов. Какую часть расходов планируется переложить на частных инвесторов, он не уточняет.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

Retail

ВВЦ ПОДСТРОЯТ ПОД "ЕВРОПЕЙСКИЙ"

Там может открыться крупнейший торгово-развлекательный центр в Москве

Совладельцы торгцентра "Европейский" и гостиницы "Украина" Год Нисанов и Зарах Илиев предложили отреставрировать часть павильонов и фонтанов Всероссийского выставочного центра (ВВЦ) за свой счет. В этом случае им могут разрешить строительство гигантского торгово-развлекательного комплекса с океанариумом площадью 300 тыс. кв. м в юго-западной части выставки.

О возможном участии частных инвесторов Года Нисанова и Зараха Илиева в реконструкции ВВЦ (одноименное ОАО на 70% принадлежит РФ, на 30% — Москве), "Ъ" сообщил 7 февраля. В пятницу, 30 сентября, на собрании акционеров ВВЦ бизнесмены предложили свой план реконструкции выставки. Реконструкция должна стартовать уже в 2012 году, сами господа Нисанов и Илиев планируют вложить в проект около \$1,5 млрд, включая новое строительство, рассказал "Ъ" их представитель. Первый вице-премьер Игорь Шувалов (в пятницу покинул кресло председателя совета директоров центра) предварительно одобрил план и поставил задачу реализовать его в течение пяти лет.

Получить подтверждение у пресс-секретаря господина Шувалова в выходные не удалось. Но с планом знаком член совета директоров ВВЦ, присутствовавший на его обсуждении в пятницу. План еще будет представлен на публичных слушаниях, добавил представитель бизнесменов.

Как следует из плана (копия есть в распоряжении "Ъ"), инвесторы готовы за свой счет отреставрировать памятники архитектуры, в том числе главный павильон ВВЦ и "Космос", фонтаны "Дружба народов ССР", "Каменный цветок" и "Колос". Эти объекты находятся в "историческом ядре" — примерно 20% от всей территории выставки в 237,5 га, там не предусмотрено нового строительства. В этой части планируется разместить музей истории СССР и центр инноваций. Год назад премьер-министр Владимир Путин предлагал передать павильоны бывших республик СССР странам СНГ в аренду на 50 лет за 1 руб. за 1 кв. м в год. В обмен на такую льготу правительства этих стран должны будут провести реконструкцию своих объектов в ВВЦ.

Пока, как следует из материалов ВВЦ, своим правом воспользовались Киргизия, Казахстан, Белоруссия, Украина и Азербайджан. Новой застройки не будет и в природно-парковом комплексе ВВЦ, занимающем почти 30% территории, обещают инвесторы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

Зато на 50 га в юго-западной части ВВЦ предлагается создать "крытую зону развлечений": будет построено чуть более 300 тыс. кв. м с учетом трех паркингов на 4 тыс. машино-мест. Сейчас площадь всех сооружений на территории ВВЦ составляет 356,9 тыс. кв. м. Плотность застройки "будет не высока", считает представитель господ Нисанова и Илиева. Прежнее руководство ВВЦ, например, собиралось к 2034 году построить дополнительно 740 тыс. кв. м стоимостью около \$4 млрд (см. "Ъ" от 17 сентября 2010 года).

Развлекательный комплекс будет включать торговые (15% площадей) и ресторанные зоны, гостиницы уровня три-четыре звезды, спортивные центры, концертный зал на 5 тыс. мест. Кроме того, здесь планируется создать океанариум, крытый круглогодичный пляж, школу дайвинга и серфинга, скалодром с ролледромом, круглогодичную зону аттракционов. Возможно появление музея энергетики и филиала Политехнического музея. В этой части выставки расположено только два памятника — Клуб натуралистов и кинотеатр "Панорама", которые будут отреставрированы и включены в состав развлекательного комплекса.

В год на ВВЦ, открытой в 1939 году в районе проспекта Мира в Москве, проводится около 150 выставок. Годовая посещаемость составляет примерно 15 млн человек. Выручка в 2010 году — 1,46 млрд руб., чистая прибыль — 1,03 млн руб.

Год Нисанов и Зарах Илиев владеют, в частности, торгцентрами "Европейский", "Гранд", "Москва", гостиницей "Украина". В 2010 году совокупное состояние партнеров Forbes оценивал в \$1,9 млрд.

На строительство развлекательной зоны, которая по площади соизмерима с двумя торгцентрами "Европейский", придется потратить не менее \$400 млн, оценивает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. За счет только торговых площадей бизнесмены смогут выручить около \$35 млн в год, а развлекательная часть может приносить до \$140 млн, подсчитал управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. У "Европейского", где из 180 тыс. кв. м в аренду сдается чуть более 60 тыс. кв. м, ежегодная выручка может достигать \$60 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПУСК НА «SATURN»

К 2012 году Media-Saturn Russia запустит в России до 7 новых гипермаркетов.

Media-Saturn входит в состав немецкого холдинга Media-Saturn-Holding GmbH. Сеть появилась в России в 2010, когда был открыт первый гипермаркет в Москве. В 2011 году был открыт еще

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

один объект в Воронеже. До конца года ритейлер запустит еще два гипермаркета в Челябинске, сообщает Retailer.ru

Большинство договоров о строительстве уже подписаны. Единственное препятствие – отсутствие торговых помещений большой площади. Информация о местах открытия объектов и стоимости строительства пока не раскрывается.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

Hotel

СБЕРБАНК ПОРУЧИЛ ОТЕЛЬ «ДОН-ПЛАЗЕ»

Сбербанк решил отдать в аренду группе «Дон-плаза» доставшуюся ему за долги «Тагаза» гостиницу «Ростов». За полгода управления «Дон-плаза» в полтора раза подняла ее заполняемость

«Дон-плаза» управляла крупнейшей гостиницей города «Ростов» (24 914 кв. м, 374 номера) с марта. В марте — августе загрузка отеля составила 52%, тогда как в аналогичный период 2010 г. была всего 35%, рассказал гендиректор «Дон-плазы» Андрей Демишин. «К концу года планируем увеличить загрузку до 60%», — добавляет он.

В середине сентября «Сбербанк капитал» отдал «Ростов» «Дон-плазе» в аренду на 11 месяцев (чтобы не регистрировать договор в юстиции) с возможностью дальнейшей пролонгации, говорит Демишин. «При договоре управления Сбербанк настаивал на согласовании с ним наших управленческих решений (по тарифам, скидкам, условиям корпоративных договоров, системам мотивации и т. д.) — в такой крупной компании длительная процедура принятия решений, а в гостиничном бизнесе важна оперативность. За полгода управления мы доказали свою эффективность, и Сбербанк согласился на договор аренды с «Дон-плазой», хотя на «Ростов» были и другие претенденты», — продолжает он.

Пресс-служба Сбербанка вчера на запрос не ответила. «При управлении «Дон-плаза» получала процент от прибыли, теперь — все, что заработаем сверх арендной платы. Собственнику теперь гарантирован стабильный доход, договоры аренды очень редки в гостиничном бизнесе, так как несут риски для оператора», — объясняет Демишин. «Такой рост загрузки — очень хороший результат для «Ростова», — считает директор «Ренессанс-Дона» Андрей Сидоров.

Группа «Донинвест» Михаила Парамонова отдала ООО «Гостиница «Ростов» «Сбербанк капитал» за долги Таганрогского автомобильного завода перед Сбербанком (около 6 млрд руб.).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

ОТЕЛИ ВМЕСТО НЕДРУЖЕСТВЕННЫХ ПОГЛОЩЕНИЙ

Инвесткомпания «Магма», созданная выходцами из «Росбилдинга», хочет стать крупным отельером. Она приобрела гостиницу «Нижегородская» в Нижнем Новгороде и собирается купить еще несколько отелей в регионах

«Магма» стала основным собственником «Нижегородской», рассказал источник, близкий к акционерам компании. «На сегодня “Магма” контролирует 95% акций отеля. Акции были выкуплены у структур бывшего мэра Нижнего Новгорода и гендиректора отеля Юрия Лебедева, а также Azimut Hotels Company», — говорит он. Лебедев факт сделки подтвердил, но уточнил, что продавцом выступил ряд физических лиц, а он представлял их интересы. Согласно отчетности ОАО «Гостиничный комплекс «Нижегородский» за II квартал 2011 г. владельцами комплекса числятся в основном физические лица (см. справку). Самого Лебедева среди акционеров нет, но 8% ОАО «Гостиничный комплекс «Нижегородский» принадлежит Татьяне Юрьевне Лебедевой.

Представитель Azimut сказал, что сама компания к «Нижегородской» отношения не имеет, а совладельцем выступал член совета директоров Дмитрий Павлов и это была его частная инвестиция. Продажу своего пакета Павлов через представителя Azimut подтвердил. Представитель «Магмы» говорит, что таким образом компания разрешила акционерный конфликт вокруг отеля. По данным газеты «Коммерсантъ», Лебедев пытался через суд оспорить сделку по продаже бывшей женой Верой Лебедевой доли в отеле Павлову.

«Нижегородская» — один из старейших отелей Нижнего Новгорода. Гостиница на 157 номеров была построена еще в 1965 г.

«Магма» специализируется на слияниях и поглощениях. Она создана в 2005 г. выходцами из «Росбилдинга». Среди ее проектов — универмаг «Первомайский», офисно-торговый комплекс «Никольское» (продан «Гуте»). Для «Магмы» это не первое приобретение в гостиничном бизнесе: ей уже принадлежит отель Midland рядом с аэропортом «Шереметьево». «Мы проводим консультации со всеми сетями, работающими в этом сегменте. Рассматривается возможность как объединения отелей в сеть под единым брендом (возможно, Midland), так и передачи “Нижегородской” под управление крупной управляющей компании», — говорит представитель «Магмы».

В планах компании, добавляет он, расширение бизнеса — приобретение отелей в Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге, Саратове и других городах. «Магма» не первый игрок рынка слияний и поглощений, заинтересовавшийся гостиничным бизнесом: Azimut была создана бывшим владельцем компании «Нерль» Александром Клячиным. «Такие компании, как правило, начинают заниматься гостиничным бизнесом по случаю. Из-за специфики их бизнеса к

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

ним попадают и отели, с которыми надо что-то делать», — говорит замдиректора по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. Но гостиничный сегмент в отличие от другой недвижимости очень неплохо пережил кризис, продолжает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

Regions

АЛЕКСАНДР ЛЕБЕДЕВ ПРОДАЛ ВСЕ СВОИ УКРАИНСКИЕ АКТИВЫ

В пятницу Национальная резервная корпорация (НРК), основным владельцем которой является Александр Лебедев, объявила, что все ее украинские активы, включая курортные комплексы в Крыму и долю в гостинице «Украина», теперь принадлежат европейским инвесторам. Бизнесмен не раз сетовал на плохой инвестиционный климат в этой стране и обещал уйти с украинского рынка. Такие настроения у него появились из-за многолетней тяжбы с властями за долю в гостинице «Украина», а также после обысков в его крымских курортных комплексах. К тому же, как утверждает г-н Лебедев, украинский бизнес за все десять лет работы в нем почти не принес ему прибыли, хотя вложил он туда почти 200 млн долл.

На Украине НРК принадлежало 50% акций гостиницы «Украина» в Киеве и пятизвездочный курортный комплекс «Море» в Крыму. Кроме того, НРК достраивала в Крыму гостиничный комплекс Sea Garden, а также владела санаторием «Миндальная роща», гостиницами «Морская» и «Морской уголок», отелем «Слава». Теперь владельцем и управляющей компанией этих активов является зарегистрированное в Республике Кипр юридическое лицо, а бенефициарами — резиденты стран Европейского союза, говорится в заявлении НРК.

Все активы переуступлены группе европейских инвесторов, в первую очередь британских, уточнил РБК daily Александр Лебедев. О вновь созданной компании, ее структуре и менеджменте будет объявлено через месяц. Условия и сумма сделки не разглашаются. По словам г-на Лебедева, ему не удалось в этой сделке вернуть свои инвестиции. Ранее в письме к украинскому президенту бизнесмен заявлял, что за десять лет он инвестировал около 200 млн долл., построив аквапарк, 14 гостиниц, девять бассейнов, SPA и пять ресторанов.

Бизнесмен давно жалуется на инвестиционный климат на Украине. С 2005 года он борется с местными властями за принадлежащие ему 50% в СП «Гостиница «Украина». Это СП было создано в 2004 году для реконструкции гостиницы «Украина» в Киеве. Из старой гостиницы планировалось сделать пятизвездочный отель. НРК внесла в уставный фонд общества 21,75 млн долл. Однако в 2005 году прокуратура Киева собралась оспорить решение о создании такого СП и наложила арест на имущество «Украины».

Судебные тяжбы тянутся до сих пор. Причем деньги г-на Лебедева, внесенные в уставный фонд, «пылятся» в банке уже семь лет, а потери на курсовых разнице составили минус 30%. Об этом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

упоминается в написанном полмесяца назад письме бизнесмена к министру иностранных дел России Сергею Лаврову, в котором он просит урегулировать ситуацию вокруг гостиницы. Среди прочих неприятностей в ноябре 2010 года сотрудники Службы безопасности Украины провели выемку документов в ОАО «Пансионат «Море» и других курортных объектах НРК.

Кроме того, украинские проекты г-на Лебедева почти не приносили прибыли. По его признанию, на них НРК зарабатывала всего несколько миллионов долларов в год, при том что в благотворительные проекты в Крыму он вложил около 70 млн долл. Рынок курортной и гостиничной недвижимости в Крыму с 2008 по 2010 год рухнул на 50—60%, говорит владелец агентства недвижимости «Планета Крым» Игорь Захарченко. И в 2011 году он только начал оживать после кризиса. Инвесторы начали достраивать замороженные в кризис проекты, но цены на недвижимость пока остаются на докризисном уровне.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОПРЕДЕЛЕН ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК ВЫСОТНОГО КОМПЛЕКСА "ЛАХТА ЦЕНТР" В ПЕТЕРБУРГЕ

В Петербурге определились с подрядчиком, который разработает проектную документацию высотного делового комплекса "Лахта центра", сообщает в среду пресс-служба ЗАО "Общественно-деловой центр "Охта".

Разработчиком стало ЗАО "Городской проектный институт жилых и общественных зданий". Договор на генпроектирование был заключен по результатам открытых конкурентных переговоров.

"В задачи генпроектировщика входит разработка проектной документации на два этапа строительства "Лахта центра". На первом этапе - весной 2012 - будет спроектировано высотное здание со вспомогательными сооружениями, на втором этапе - летом 2012 - два здания стилобатной части", - говорится в сообщении.

Генеральный проектировщик планирует привлечь к работам лучшие проектные и научные силы Москвы и Петербурга. В целом при проектировании комплекса будет задействовано более 400 специалистов высочайшего класса, обещают в пресс-службе.

5 августа комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга согласовал отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по высоте до 500 м для возведения общественно-делового района в Лахте. Инвестор ЗАО "Общественно-деловой центр "Охта" намерен возвести в рамках комплекса в Лахте высотную доминанту в 470 метров.

ЗАО "Общественно-деловой центр "Охта" приобрело земельный участок в Приморском районе Петербурга для строительства делового комплекса со штаб-квартирой "Газпром нефти". Участок

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3-5 октября, №106

приобретен у группы ЛСР, его площадь - 140 тыс. кв. метров. Он расположен между Приморским шоссе и побережьем Финского залива в северо-западной части Петербурга. Ранее комплекс планировалось возвести у места впадения реки Охта в Неву напротив Смольного собора, но после протестов общественности власти перенесли место застройки.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)