

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

Office/ General

Геннадий Тимченко покупает контрольный пакет в строительной компании «Аркс»

«Стройтрансгаз» Геннадия Тимченко покупает контрольный пакет строительной компании «Аркс».

Чистая прибыль Immofinanz выросла за год на 60% - до 313,5 млн евро

Чистая прибыль австрийской инвестиционной группы Immofinanz, работающей на рынках недвижимости стран Европы и России, выросла по итогам последнего финансового года компании на 60% - до 313,5 миллиона евро.

Джеймс Корриган перешел в «Тройку Диалог»

Джеймс Корриган назначен управляющим директором управления инвестиционно-банковской деятельности компании «Тройка Диалог».

Retail

"Лужники" пакут вещи

Рынок переезжает на шарикоподшипниковый завод

Спор IKEA с налоговой может повысить стоимость аренды торговых площадей

Шведский ритейлер IKEA уже год не может понять, относятся ли к его доходам затраты арендаторов на отделочные работы в еще не открытых торговых центрах «Мега» и должен ли он платить с них налог.

Hotels

«Radisson Славянская» не принадлежит Зараху Илиеву и Году Нисанову

Единственным владельцем здания гостиницы «Radisson SAS Славянская» на площади Европы оказалось правительство Москвы.

Regions

«Газпрому» разрешили строить в Петербурге небоскреб высотой до 500 м

Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга разрешил компании Общественно-деловой центр «Охта» возвести в Лахте штаб-квартиру для «Газпрома» с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства до 500 м.

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

8 августа, № 88

Offices / General

ГЕННАДИЙ ТИМЧЕНКО ПОКУПАЕТ КОНТРОЛЬНЫЙ ПАКЕТ В СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ «АРКС»

«Стройтрансгаз» Геннадия Тимченко покупает контрольный пакет строительной компании «Аркс».

Об этом сообщило Reuters со ссылкой на источник, знакомый с деталями сделки, и президента «Аркса» Дмитрия Симарева. «Сделка в процессе, мы оцениваем это событие как позитивное», — цитирует Симарева Reuters. Точный размер пакета, сумму сделки, а также продавца собеседники Reuters не сообщают. Связаться с Симаревым «Ведомостям» не удалось. Представитель «Стройтрансгаза» не смог оперативно ответить на вопросы «Ведомостей».

Основным владельцем инвестиционно-финансовой строительной компании «Аркс» считается бывший заместитель руководителя управления экономического развития в строительной отрасли правительства Москвы Владимир Лавленцев. Но, по данным «СПАРК-Интерфакса», 70,5% компании принадлежит Ивану Иванову, а 19,5% — Александру Лавленцеву. Бывший префект Северного округа Москвы Олег Митволь в интервью «Новой газете» заявлял, что это отец Владимира Лавленцева (отчество экс-чиновника — Александрович). Связаться с Ивановым и Лавленцевыми не удалось. Выручка «Аркса» за 2010 г. составила 11,9 млрд руб., чистая прибыль — 484,4 млн руб. (данные СПАРК). Портфель заказов, по словам Симарева, — 40 млрд руб. Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец оценивает всю компанию примерно в 7 млрд руб.

«Аркс» участвовал в строительстве Третьего транспортного кольца (Лефортовский тоннель, Волгоградский проспект, шоссе Энтузиастов), автодороги Москва — Рига, здания Высшего арбитражного суда на Бутырском Валу, океанариума на Поклонной горе (не достроен), торгового центра «Гвоздь» и т. д.

«Стройтрансгаз» (структуры Тимченко контролируют около 80% компании, 19,5% — у Газпромбанка) — одна из крупнейших строительных компаний, специализируется в основном на газо- и нефтепроводах, энергетических объектах. Портфель заказов на 2010 г. составлял \$1,7 млрд. Выручка — 33 млрд руб., чистый убыток — 4,7 млрд руб.

В последние месяцы стало известно о возможной смене собственников сразу нескольких крупных строительных компаний. Ранее источники «Ведомостей» рассказывали, что компанию

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

«Москапстрой» могут приобрести структуры директора департамента строительства Минрегиона Владимира Когана. В конце 2010 г. Росимущество продало 100% акций компании «Мосметрострой». Ее покупатель — ООО «Центрстрой» также может быть связано с Коганом, рассказывали ранее источники на строительном рынке.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ IMMOFINANZ ВЫРОСЛА ЗА ГОД НА 60% - ДО 313,5 МЛН ЕВРО

Чистая прибыль австрийской инвестиционной группы Immofinanz, работающей на рынках недвижимости стран Европы и России, выросла по итогам последнего финансового года компании на 60% - до 313,5 миллиона евро, сообщается в материалах отчетности группы.

Финансовый год закончился для компании 30 апреля 2011 года.

"Год показал улучшения как в отношении доходов от аренды, так и в отношении прибыли от управления активами", - отмечается в докладе.

В нем указывается, что за этот год доход компании от сдачи недвижимости в аренду вырос на 6,9% - до 578,9 миллиона евро. Результаты операционной деятельности увеличились на 25,7% - до 458,7 миллиона евро.

"Этот рост вызван не только увеличением доходов от управления активами, но и значительным ростом доходов от продажи (плюс 74,7% с 30,8 миллиона евро до 53,8 миллиона евро) и строительства объектов недвижимости (с минус 19,4 миллиона евро до 44,6 миллиона евро)", - также отмечается в материалах.

Immofinanz Group была создана в 1990 году. Портфель активов компании включает в себя более 1,6 тысячи объектов недвижимости на сумму около 8,5 миллиарда евро. Основными сферами деятельности группы являются приобретение и управление объектами инвестиций, осуществление девелоперских проектов и продажа объектов недвижимости. Компания работает в Австрии, Германии, Чехии, Словакии, Венгрии, Румынии, Польше и России. Группа

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

владеет в Москве торговыми центрами "Золотой Вавилон I", "Золотой Вавилон II", "Золотой Вавилон Ростокино", комплекс "Пятая авеню" на улице Маршала Бирюзова.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЖЕЙМС КОРРИГАН ПЕРЕШЕЛ В «ТРОЙКУ ДИАЛОГ»

Джеймс Корриган назначен управляющим директором управления инвестиционно-банковской деятельности компании «Тройка Диалог».

Джеймс Корриган обладает более чем 10-летним опытом работы в индустрии. До прихода в Тройку Диалог г-н Корриган в течение трех лет занимал должность исполнительного директора глобального департамента по работе с компаниями на рынке недвижимости в управлении инвестиционно-банковских услуг «ВТБ Капитала». До этого он работал директором управления рынков капитала Jones Lang LaSalle. Кроме того, Джеймс входил в состав советов директоров ряда компаний рынка недвижимости.

В обязанности г-на Корригана будет входить привлечение финансирования на рынках акционерного и долгового капиталов, организация и проведение сделок M&A, структурирование сделок, инвестиционное консультирование компаний сектора недвижимости. Непосредственным руководителем Джеймса Корригана станет управляющий директор, руководитель управления инвестиционно-банковской деятельности Тройки Диалог Игорь Сагирян.

Г-н Корриган получил степень бакалавра по бизнесу и русскому языку в Тринити Колледже в Дублине. Кроме того, он учился на факультете менеджмента Санкт-Петербургского государственного университета.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

Retail

"ЛУЖНИКИ" ПАКУЮТ ВЕЩИ

Рынок переезжает на шарикоподшипниковый завод

Торговцы закрывшегося рынка в "Лужниках" нашли себе новое пристанище. Как стало известно "Ъ", в середине августа на территории завода "Московский подшипник" в районе станции метро "Дубровка" откроется новый рынок площадью 100 тыс. кв. м, который предоставит места большинству арендаторов "Лужников". Управлять рынком будет компания "Оргмаркет", бывший администратор "Лужников".

Рынок в "Лужниках" открылся в 1992 году, на его территории, по официальным данным на середину 2011 года, размещалось около 2,5 тыс. павильонов и 550 мобильных торговых мест. По данным нескольких источников "Ъ", выручка от сдачи в аренду торговых мест достигала 1,5 млрд руб. в год.

Решение о закрытии рынка было принято весной 2011 года, после того как мэрия Москвы увеличила свою долю в ОАО "Олимпийский комплекс "Лужники"" до 75%, выкупив, в частности, 25% у бывшего гендиректора Владимира Алешина. Торгово-ярмарочный комплекс "Лужники" был закрыт 1 июля, а вещевая ярмарка должна была переехать 1 августа. Как сообщалось ранее, места торговцам из "Лужников" были готовы предоставить шесть столичных рынков.

Но основным пристанищем для предпринимателей станет часть территории завода "Московский подшипник", расположенного по адресу улица Шарикоподшипниковая, 13/3, рядом со станцией метро "Дубровка", где ранее располагался небольшой вьетнамский рынок, рассказали источники "Ъ". На официальный запрос в "Московском подшипнике" не ответили.

Однако сотрудник отдела аренды этой компании подтвердил, что завод действительно сдал примерно 100 тыс. кв. м под новый рынок, сейчас на этой площади завершается ремонт. Стоимость соглашения не раскрывается, девелоперы оценивают ее в 10-12 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

На территории нового рынка можно разместить примерно по 2,5 тыс. торговых и складских павильонов. Предполагается, что около 600 мест на новом рынке займут азиатские торговцы. Оставшихся площадей может хватить большинству торговцев из "Лужников".

В выходные корреспондент "Ъ" под видом потенциального субарендатора посетил территорию завода и убедился в том, что работы ведутся полным ходом, а большая часть павильонов уже реконструирована и готова к открытию. Арендатор предлагает помещения торговцам на сайте www.dubrowka.ru, уточнил представитель завода. По указанным на сайте телефонам "Ъ" уточнили, что рынок откроется уже в середине августа. Сейчас в субаренду сдано уже 90% павильонов, а стоимость торгового места площадью 18 кв. м и небольшого склада составляет 30 тыс. руб. в месяц. В "Лужниках" цена была выше — от 45 тыс. руб.

Новый рынок вполне может стать "новыми "Лужниками"", так как для мелкой розничной торговли эта площадка подходит идеально, считает директор отдела стрит-ритейла Colliers International Виктория Камлюк. "Расположение в двух минутах ходьбы от метро "Дубровка" делает ее удобной как покупателям, так и собственникам помещений", — подчеркивает она.

Представитель завода и несколько субарендаторов рассказали, что управляющая компания нового рынка у "Дубровки" — это "те же люди, которые управляли рынком в "Лужниках" и "Черкизовским"". Московские власти закрыли "Черкизовский", самый крупный столичный вещевой рынок, в 2009 году — большинство его торговцев перебрались в комплекс "Москва" в Люблино. По официальным данным, рынком в "Лужниках" управляла компания "Оргмаркет", которую связывали с предпринимателем Тельманом Исмаиловым. Сам бизнесмен всегда опровергал свою причастность к столичным рынкам.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СПОР ИКЕА С НАЛОГОВОЙ МОЖЕТ ПОВЫСИТЬ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Шведский ритейлер IKEA уже год не может понять, относятся ли к его доходам затраты арендаторов на отделочные работы в еще не открытых торговых центрах «Мега» и должен ли он платить с них налог. В конце прошлой недели ответить на этот вопрос не смогла и кассация и отправила спор IKEA с фискалами на новое рассмотрение. Неудачный для ритейлера исход

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

дела может оказать влияние на весь рынок: аренда торговых площадей подорожает, так как их владельцы станут включать в стоимость налоговые издержки.

Федеральный арбитражный суд Московского округа (ФАС МО) 3 августа рассмотрел иск ООО «ИКЕА МОС» к подмосковному терподразделению ФНС по крупнейшим налогоплательщикам. Этот спор начался в июне 2010 года, когда ритейлер обратился в суд с просьбой признать недействительным решение налоговой от апреля 2010 года в части доначисления 1,2 млрд руб. налогов, пени и штрафов, а также в части уменьшения убытков при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль за 2007 год и по возмещению НДС.

Одна из претензий налогового органа заключалась в том, что еще при строительстве торговых центров «Мега» ритейлер заключал с будущими арендаторами договор аренды и соглашение об использовании торговой недвижимости. По этим соглашениям арендуемые помещения передавались арендаторам в согласованном сторонами формате shell & core, и они до открытия торговых центров осуществляли обустройство и особую внутреннюю отделку помещений в соответствии с собственными стандартами и дизайном. При этом условиями соглашений прямо предусматривалась обязанность арендаторов осуществить демонтаж результатов произведенных работ по истечении срока действия договора аренды или при его досрочном расторжении.

По мнению ФНС, затраты арендаторов на проведение отделочных работ должны включаться во внереализационные доходы IKEA и облагаться налогом, так как они осуществлялись до регистрации права собственности шведской компании на здания торговых центров. В IKEA же убеждены, что по налоговому законодательству эти расходы должны учитываться самими арендаторами, а отделка помещений должна признаваться имуществом арендаторов, поскольку ритейлер не имеет никаких прав на это имущество.

Суд первой инстанции отказал шведам в части обжалования решения налогового органа, но снизил общую сумму претензий более чем в два раза, до 450 млн руб. Это решение было оставлено в силе апелляцией. Однако суд кассационной инстанции на прошлой неделе отменил их решения в части отказа в удовлетворении требований IKEA и отправил дело в указанной части на новое рассмотрение.

В пресс-службе ритейлера отказались комментировать постановление кассационного суда. Налоговики не собираются подавать надзорную жалобу на постановление ФАС МО, рассказали РБК daily в подмосковном подразделении ФНС по крупнейшим налогоплательщикам. Более подробных комментариев со стороны налоговиков получить не удалось.

Это не первый пример, когда ФНС пытается навязать существенные налоговые обязательства участникам рынка недвижимости, на котором широко распространена практика осуществления отделочных работ арендаторами до открытия торговых и офисных центров, говорит ведущий

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

юрист «Пепеляев групп» Ксения Литвинова. «Такая позиция со стороны налоговых органов, с учетом принятого ФАС МО постановления, явно является небесспорной, но уже крайне негативно сказывается на рынке аренды коммерческой недвижимости, поскольку суммы налоговых доначислений начинают исчисляться сотнями миллионов рублей», — отмечает она. По мнению партнера юркомпании «Налоговик» Дмитрия Липатова, если при пересмотре дела IKEA суд все-таки поддержит налоговиков, то прежние схемы привлечения торговыми центрами крупных арендаторов придется пересмотреть. «Не исключено, что в каждый вложенный инвестором рубль будет заложена величина налоговых отчислений арендодателя, то есть цена на аренду коммерческой недвижимости может несколько вырасти», — добавляет юрист.

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

Hotels

«RADISSON СЛАВЯНСКАЯ» НЕ ПРИНАДЛЕЖИТ ЗАРАХУ ИЛИЕВУ И ГОДУ НИСАНОВУ

Единственным владельцем здания гостиницы «Radisson SAS Славянская» на площади Европы оказалось правительство Москвы. Компания «ООО «Славянская», половину которой контролируют структуры Года Нисанова и Зараха Илиева, лишь арендует объект у города

Здание «Radisson SAS Славянская» находится в собственности города Москвы, рассказали «Ведомостям» два чиновника в столичной мэрии. Об этом знают также два консультанта рынка недвижимости. До сих пор участники рынка считали, что правительству Москвы принадлежит только 50% объекта, а другая половина находится у структур Года Нисанова и Зараха Илиева.

В 2008 г. сообщалось, что бизнесмены получили контроль над компанией «Отель-инвест», которая владеет половиной ООО «Славянская». Этому обществу принадлежит только операционный бизнес гостиницы, а не само здание: «Славянская» арендует объект у города сроком на 20 лет, утверждают собеседники «Ведомостей». Представитель Нисанова и Илиева от комментариев отказался.

Схема, когда компания, владеющая операционным бизнесом гостиницы, арендует само здание отеля у другой фирмы, в России встречается не часто, говорит старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. Такая практика, по ее словам, больше распространена на Западе. Но в Москве, продолжает она, по такой же схеме работает еще один отель: здание гостиницы «Ренессанс» на Олимпийском проспекте принадлежит мэрии Москвы, а операционный бизнес — компании «Интур-возрождение».

«Radisson SAS Славянская» вошла в список компаний, долю в которых город собирается продать. На продажу выставят долю в ООО «Славянская», уточняет чиновник мэрии, т. е. половину операционного бизнеса отеля. Такой бизнес, по оценке Смирновой, может стоить \$35-45 млн, а его половина — \$17,5-22,5 млн. Основными претендентами на долю в компании остаются структуры Нисанова и Илиева, а других участников рынка это вряд ли заинтересует, считает она. Но в постановлении правительства Москвы «О среднесрочной программе приватизации госимущества Москвы на 2011-2013 гг.» от 2010 г. указано, что мэрия также планирует продать и здание гостиницы (более 60 000 кв. м). Сам объект Смирнова оценивает в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

\$350 000-400 000 за номер. В отеле 410 номеров. Получается, что весь комплекс может стоить примерно \$140-160 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

Regions

«ГАЗПРОМУ» РАЗРЕШИЛИ СТРОИТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕБОСКРЕБ ВЫСОТОЙ ДО 500 М

Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга разрешил компании Общественно-деловой центр «Охта» возвести в Лахте штаб-квартиру для «Газпрома» с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства до 500 м. Об этом сообщает пресс-служба ОДЦ «Охта». При этом на базовую застройку в районе наложено ограничение по высоте в 27 м.

На данном участке планируется строительство современного общественно-делового района «Лахта центр». «Лахта центр» реализуется как пилотный проект комплексного развития территории и создания за чертой городской застройки Санкт-Петербурга мини-города. Центром кластера, вокруг которого будет формироваться деловая активность в Приморском районе, станет штаб-квартира компании «Газпром нефть» и других предприятий группы «Газпром». Концепция проекта предусматривает строительство крупнейшего офисного центра и научно-образовательного комплекса. Для горожан также планируется строительство спорткомплекса, детского технопарка и общедоступных сервисов. Небоскреб будет сдан весной 2018 г.

Ранее гендиректор ОДЦ «Охта» Александр Бобков сообщал, что высота небоскреба общей площадью 330 000 кв. м будет 470 м. Стоимость проекта в пресс-службе компании по-прежнему не называют. «Сейчас проект дорабатывается, поэтому говорить о стоимости рано», — сказал представитель пресс-службы ОДЦ «Охта».

«Лахта центр» будет заметно дешевле проекта «Охта центра», а проект на Охте должен был обойтись в 65-70 млрд руб., рассказывал ранее Бобков. «Здесь лучшая ситуация по сравнению с Охтой по грунтам и возможности по снижению издержек при возведении инфраструктурных объектов и подключению к инженерному обеспечению», — объяснял он.

Первоначальный проект штаб-квартиры «Газпром нефти» предполагалось построить на Охтинском мысу. Здесь должен был появиться деловой «Охта центр» высотой 400 м. Однако из-за протестов общественности компания решила продать участок на Охте и приобрела новую землю площадью около 140 000 кв. м в Лахте на берегу Финского залива. В настоящее время выполняются работы по адаптации проекта к новому участку, их ведут архитекторы из RMJM, проектирование планируется завершить в 2012 г.

Петербургская комиссия по землепользованию и застройке рекомендовала разрешить строительство здания высотой до 500 м и направила соответствующие рекомендации в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8 августа, № 88

комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Предполагалось, что комитет по градостроительству и архитектуре города вынесет свое решение до сентября. Строительство в Лахте также вызывает протесты городской общественности. Как только решение будет принято, градозащитники обратятся с иском в суд, чтобы оспорить согласование высоты башни, обещает директор центра экспертиз «Эком» Александр Карпов.

◆ [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](#)