

Меморандум, подготовленный в 2010 г. для группы по финансовой проверке ЗАО «Делойт и Туш СНГ», проведенной «Делойт Великобритания», с анализом заключенного фирмой коррупционного договора аренды, обусловившего ее финансовую несостоятельность через 12 месяцев

---

### **Аренда помещений в БЦ «Белая Площадь»: эволюция сделки, заключенной ЗАО «Делойт и Туш СНГ»**



1. Изначально было публично объявлено, что ставка аренды составит **\$590** за кв. метр (без учета НДС и эксплуатационных расходов).
2. На первом этапе повышения ставки срок аренды был сокращен с 11 лет до 10 лет, при этом формула расчета арендной платы претерпела непонятные изменения: общая сумма арендных платежей за 11 лет была перераспределена на 10 лет. В результате, чистая арендная ставка повысилась с \$590 до **\$649** без каких-либо обоснований.
3. Последующие шаги были направлены на дальнейшее повышение арендной ставки под предлогом «более качественной чистовой отделки».
4. Все посетители офиса ЗАО «Делойт и Туш СНГ» в БЦ «Белая Площадь» обращают внимание на низкое качество отделки: дешевое ковровое покрытие и подвесные потолки, тонкие перегородки в кабинетах партнеров, уровень звукоизоляции которых не позволяет одновременно проводить телеконференции в соседних помещениях, и т.д. Изначально предполагалось, что ставка аренды в размере \$649 включает доплату в \$200 за чистовую отделку на базовом уровне.
5. В дальнейшем, «стороны договорились» увеличить «стоимость чистовой отделки» еще на \$300... «по настоянию ЗАО «Делойт и Туш СНГ».
6. Но этого оказалось недостаточно. В конечном счете, было принято решение о том, что «фирме» абсолютно необходима чистовая отделка высшего качества, и доплата была увеличена еще на \$500. В результате, суммарная стоимость чистовой отделки достигла нереального уровня в **\$1000**, при этом долгосрочная арендная ставка (с учетом амортизации в течение 10 лет) выросла до **\$778,51**
7. В попытке замаскировать не поддающуюся обоснованию разницу между фактической ставкой аренды в текущем офисе (БЦ «Моховая») и ставкой в БЦ «Белая Площадь» было решено ввести партнеров в заблуждение, ознакомив их только со ставкой краткосрочного (годового) договора аренды, составляющей \$69, непосредственно перед переездом.

8. По всей видимости, этого показалось мало (поскольку на счетах фирмы еще оставались «свободные» средства), поэтому **ЗАО «Делойт и Туш СНГ» обязалось дополнительно уплатить свыше 10 миллионов долларов США за улучшение инженерных систем** (включая установку резервных генераторов), которые, в действительности, являются обязательным условием для офисного здания класса А, каковым позиционируется БЦ «Белая Площадь». С учетом этой доплаты, суммарные инвестиции ЗАО «Делойт и Туш СНГ» в здание достигли **\$1344 за кв. метр.**
9. Наконец, после всех этих крупномасштабных вложений, «представители фирмы» отказались от прав на все верхние этажи здания.
10. Кроме того, они согласились на неустойку за расторжение договора в размере арендной платы за 12 месяцев (при этом, согласно судебным прецедентам, среднерыночный размер неустойки составляет плату за 4 месяца, максимальный – за 6 месяцев) ПЛЮС «участие в убытках арендодателя» в случае заключения договоров аренды по ставкам ниже завышенных ставок, полученных в результате капитализации существенно преувеличенной стоимости чистовой отделки.
11. В процессе переговоров ЗАО «Делойт и Туш СНГ» согласилось на включение в договор штрафных санкций за отказ от договора в размере арендной платы за десять лет срока действия договора аренды – неустойка, не имеющая прецедента на рынке недвижимости и юридически недействительная, что подтвердили все юристы, к которым мы обращались.
12. После того, как все эти условия были приняты, застройщик получил возможность рефинансировать кредиты на строительство по крайне выгодным ставкам – в конечном счете, строительство здания могло быть полностью профинансировано за счет средств, уплаченных ЗАО «Делойт и Туш СНГ».

Застройщик также настоял на взимании с фирмы арендных платежей на последних этапах строительства, установил наценку в 70% на эксплуатационные расходы и т.д., что вылилось в дополнительные миллионы долларов.