Леонид Краснянский: настоящий король новостроек

АВТОР:
Оксана Самборская

Когда Леонид Краснянский покинул пост главы Департамента инвестиционных программ строительства правительства Москвы (ДИПС), все мнения уместились в одно: «Хороший был мужик». Эксперт рынка недвижимости Ирина Наумова, которая работала в пресс-службе Леонида Краснянского, признается, что его отличал фирменный стиль общения, особая задушевность, покорявшая любого собеседника. Незабываемы и пресс-конференции ДИПСа: стройные ряды пиарщиц, встречавших журналистов: «У девочек была одна задача: проследить, чтобы представители прессы по рассеянности или из любопытства не свернули в какой-нибудь коридор департамента».

Интересно, что сегодня топ-менеджеры высылают своих охранников — те вызывают и придерживают лифт, чтобы никто, упаси бог, не проехался вместе с небожителем. А вот атмосфера в ДИПСе была иной. Конечно, было много подобострастия, чиновничьего раболепия, но вот лифты всегда были общие.

И еще одна история, которая отлично характеризует, кем был Краснянский для рынка недвижимости,— связана она с районом Куркино. Проект близился к завершению, шло активное заселение таунхаусов. На расширенном совещании, в котором участвовали представители подрядчиков, управляющих компаний, а также чиновники и жители, в президиуме сидел Леонид Наумович.

— Есть ли еще какие-нибудь вопросы? — спросил он в конце. К микрофону подошла женщина.

Возведение Куркина контролировалось Юрием Лужковым и Владимиром Ресиным постоянно: тогдашний мэр приезжал минимум раз в месяц, а «главный прораб» субботние объезды начинал с северо-запада Москвы

Фото: www.shutterstock.com

Представьте себе
ЖИЗНЬ
в пентхаусе!
ПРОДАЖА

ПАРКИНГ
в подарок!*
СОБСТВЕННЫЕ ТЕРРАСЫ
Вид на Москва-реку
Панорамное остекление
Высота потолков — 5,5 м
2013
RIVERDALE
Apartments
МОСКВА, 2-Й ПАВЕЛЕЦКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 5/1
www.river-apartments.ru
(495) 308-01-94
* Предложение ограничено

— Я купила таунхаус 120 м², четыре комнаты,— взволнованно начала она. По залу пронесся одобрительный гул.

— Поздравляем вас,— тепло сказал Краснянский.

— Ни одного туалета,— продолжала женщина.— Зато у соседей их четыре на аналогичную площадь: строители неправильно поставили перегородку между нашими квартирами.

Леонид Наумович побагровел, перевел взгляд на подрядчиков:

— Через два дня приеду — чтобы все было исправлено,— сдержанно сказал он, и ни у кого не возникло сомнений — приедет.

Кстати, личные объезды строительных площадок по субботам тоже были в практике ДИПСа. Строители — подрядчики и генподрядчики — готовились к ним очень тщательно. Обычно в штабе строительства накрывался стол с неизменным черным чаем, баранками, красной икрой. Было в этом, наверное, немного барства, но барства, приятного русскому сердцу.

Теперь принято считать, что Краснянский не стал бы тем, кем он был, без давних личных связей с супругой тогдашнего мэра Москвы Еленой Батуриной. Возможно, так оно и есть, но предоставленный ему шанс Краснянский использовал на все сто: создал структуру, которая стала одновременно инвестором и девелопером большинства столичных проектов; умерил аппетиты строителей, переключив на себя практически все финансовые потоки; изменил характер отношений с префектурами, взяв под контроль распределение готового жилья; провел реформу риелторского бизнеса и т.д. Собственно, пресловутая лужковская Москва с ее башенками, арочками, шатровыми крышами на 20-этажных монолитных башнях — это проекты ДИПСа, точнее — Краснянского.

Отдельная тема — доходный дом в Николоворобьинском переулке, который реализовывал департамент. С точки зрения планировок проект оказался довольно неудачным: низкие потолки, небольшие площади квартир никак не вписывались в сегмент элитной аренды, под который и закладывалась его бизнес-модель. Кстати, иногда ДИПС поражал неудачной квартирографией: например, известен случай, когда в одном из его домов туалет площадью 9 м² имел ширину 1,1 м. То есть человек заходил в длиннющую кишку, в конце которой стоял унитаз. Впрочем, контролировать каждую деталь при таких объемах строительства тяжело.

Срок окупаемости доходного дома был рассчитан на восемь лет, то есть фактически это был проект длинных денег. Тем не менее

«Объективно это не было соревнованием двух игроков по цене/качеству проектов. Война «Интеко» и ДИПСа велась далеко не рыночными методами. Это было противоборство двух властных ресурсов, исход был предрешен»

Фото: www.shutterstock.com

Новые Ватутинки

УСПЕЙ КУПИТЬ!

центральный

МИКРОРАЙОН

ЖИЗНЬ С КОМФОРТОМ

НОВЫЙ • ГОРОДСКОЙ • ФОРМАТ

ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ • С ОТДЕЛКОЙ • Welcome

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- ШКОЛЫ
- ДЕТСКИЕ САДЫ
- ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
- ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
- МНОГОУРОВНЕВЫЕ ПАРКИНГИ

www.new-vatutinki.ru 8 (495) 746-23-23

в течение года практически все квартиры разошлись по корпоративным арендаторам — как западным, так и отечественным компаниям: ситуация с арендой квартир у Правительства Москвы, а не у частного лица или агентства, была более понятной.

Почему смогли «уйти» Краснянского? Одни полагали, что им был недоволен Владимир Ресин, другие видели причину в финансовых проблемах, которые начал испытывать «Собинбанк». Однако развал ДИПСа случился только в 2004-м, когда на московском рынке

началось соперничество двух игроков: Леонида Краснянского и Елены Батуриной, обладавшей практически неограниченным административным ресурсом.

«Объективно это не было соревнованием двух игроков по цене/качеству проектов. Война «Интеко» и ДИПСа велась далеко не рыночными методами. Это было противоборство двух властных ресурсов, исход был предрешен. На совместных совещаниях Елена Николаевна часто переходила на «ты» по отношению к человеку, чей возраст был уже довольно почтенным, вела себя жестко и напористо. Патриарх московских строек Владимир Ресин занял позицию наблюдателя. В течение полутора лет продолжалось это противостояние, которое закончилось уходом Краснянского с политической арены столицы и выбыванием ДИПСа из списков значимых игроков рынка Москвы»,— комментирует Ирина Наумова.

В середине 1990-х Леонида Наумовича Краснянского называли не иначе как «денежный мешок стройкомплекса». Практически все строительные организации Москвы оказались банкротами: им не платили деньги, шли массовые сокращения, объемы вводимого жилья свелись к нулю. Вот тогда и было создано Управление внебюджетного планирования

Краснянский создал структуру, которая стала одновременно инвестором и девелопером большинства столичных проектов; умерил аппетиты строителей, переключив на себя практически все финансовые потоки

Фото: Irina Afonskaya / Shutterstock.com

Схема «построил — часть отдал городу, остальное продал» помогла многим частным компаниям не просто выжить, а нарастить мощный потенциал

строительства, которое возглавил Краснянский, и взят кредит под строительство коммерческого жилья. В кратчайшие сроки его возвели и реализовали, расплатились с банком, а выручку запустили в новые проекты.

Раскручивался маховик погашения долгов бюджетным структурам, а Леонида Наумовича тут же назначили ответственным за латание дыр по зарплатам. Но главное — его опыт разрешили использовать негосударственным компаниям. Журналист рынка недвижимости Александр Шевчук уверен, что схема «построил — часть отдал городу, а остальную продал» помогла многим из них не просто выжить, а нарастить мощный потенциал. «Среди таких компаний СУ-155, МФС-6, Мосстроймеханизация-5, «Крост» и т.д. Однако у большинства

Загородный Квартал
Природа городского комфорта

На берегу канала, в окружении 1000 га нетронутого леса раскинулся «Загородный Квартал».
Дома переменной этажности 4-7 этажей, таунхаусы, квартиры с террасами и каминами,
панорамное остекление, продуманные планировки…

Жизнь на природе с городским комфортом…
Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**
Г. Химки, м-н «Международный»

www.zagorodny-kvartal.ru

ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

из них не было выгодных участков под строительство. Наиболее интересные с точки зрения инвестиционной привлекательности доставались Управлению внебюджетного планирования строительства, которое позднее превратилось в ДИПС.

Как альтернатива крупному игроку возник «Московский строительный союз», объединивший несколько уже перечисленных и других компаний, в основном бывших структур Главмосстроя. Возглавил его генеральный директор Мосстроймеханизации-5 Михаил Александрович Чернэ, фигура авторитетнейшая. По стройплощадкам в центре сложно было соперничать с ДИПСом, но вот застройку крупных микрорайонов новое объединение стало «отыгрывать»: Марьинский Парк, Братеево, Кожухово. Лишь один масштабный проект — Куркино Краснянский так никому и не уступил».

Первый жилой дом в Куркине возвел МФС-6, потом в строительстве участвовал «Крост», но основным застройщиком стало Управление экспериментальной застройки микрорайонов, которым руководил Валерий Силин. Первые таунхаусы возводил «Небоскреб ГБ» Бабека Гасанова.

Возведение этого района контролировалось Юрием Лужковым и Владимиром Ресиным постоянно: тогдашний мэр приезжал туда минимум раз в месяц, а «главный прораб» все субботние объезды начинал с северо-запада Москвы. Встречал начальство Леонид Краснянский, вальяжно прохаживаясь перед штабом строительства — сначала обычного строительного вагончика, а затем огромного бревенчатого дома с крыльцом в две высокие лестницы, напоминающего терем. Отчитываться приходилось Валерию Силину, больше всего доставалось Бабеку Гасанову, но, когда страсти накалялись до предела, Леонид Краснянский брал слово и удивительным образом их гасил.

«Его кабинет в Романовом переулке запомнился мне тем, что в последний рабочий день в качестве руководителя ДИПСа Краснянский собрал там журналистов. Леонид Наумович подводил итоги своей работы, говорил искренне, эмоционально,— рассказывает Александр Шевчук.— Когда вопросы закончились, он встал. Ему зааплодировали, а тут еще я, с трудом приподнимая заранее приготовленный из бордовых роз числом явно за сотню, вручил ему букет. Впервые увидел, как у него потекли слезы, и он сдавленно произнес что-то вроде “Спасибо вам!”». ДН

СПРАВКА

В 2007 году столичные власти официально ликвидировали Департамент инвестиционных программ строительства, который считался крупнейшим муниципальным застройщиком. ДИПС был создан в мае 2000 года на базе Управления внебюджетного планирования, существовавшего с 1996 года. В 2004 году в отставку подал глава ДИПСа Леонид Краснянский, после чего организация стала уходить со стройплощадок. Среди проектов ДИПСа микрорайон Куркино и доходные дома в Серебряническом и Николоворобьинском переулках. Преемник ДИПСа — Управление по реализации инвестиционных программ в строительстве г. Москвы.

Фото: www.shutterstock.com

20 ЛЕТ ПИК ГРУППА

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

МОСКВА

«ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
к. 7, 8, 9 (П-3МК «ФЛАГМАН»)

«МАРЬИНА РОЩА»,
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 1 (КОПЭ-БАШНЯ)

«БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-3М),
к. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (П-3МК «ФЛАГМАН»)

«УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 21-22 (индив. проект)

«ДОБРЫНИНСКАЯ»,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)

«ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, к. 7 (индив. проект)

«СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)

«ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская

«ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, к. 7

«СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, к. 7, 8

«АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 13, 14, 15 (П-44ТМ), к. 72,
72А (П-3М), к. 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)

г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская,
к. 302 (П-3МК «ФЛАГМАН»), к. 303 (КОПЭ-М-ПАРУС)

г. МЫТИЩИ,
жилой район «Ярославский»,
к. 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 21 (индив. проект)

г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-3М),
к. 18 (111М), к. 9, 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Новокуркино», мкр. 6-7

жилой район «Юбилейный», мкр. 1А

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2Б»,
к. 3, 4 (П-3МК «ФЛАГМАН»)
мкр. «Восточное Бутово»,
к. 9, 10, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 11 (КОПЭ-БАШНЯ)

КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)

г. ДМИТРОВ,
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)

Квартиры · Нежилые · Паркинг
Ипотека (содействие в получении) · Рассрочка
Отделка · Построено · Новый адрес

8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20