



ПРОЕКТЫ БЕЗ ПРАВА НА РЕАЛИЗАЦИЮ

АВТОР:
Альберт Аюбян

ЧЕЛОВЕКА ВЛЕЧЕТ К ТОМУ, ЧТО НЕ СБЫЛОСЬ, НЕ СЛУЧИЛОСЬ. ВСЕГДА ХОЧЕТСЯ ПОНЯТЬ, А ЧТО БЫЛО БЫ, ЕСЛИ БЫ... УВЫ, ПОЧТИ ДОКАЗАНО, ХОТЬ И НЕ ОПЫТНЫМ ПУТЕМ, ЧТО БЫЛО БЫ ПОЧТИ ТО ЖЕ САМОЕ: НАШИ ДОРОГИ ВНУТРИ НАС. НО БЛИЖЕ К ТЕМЕ — К ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ. КАКИМИ ОКОЛЬНЫМИ ПУТЯМИ ИДУТ ПРОЕКТЫ К СВОЕМУ ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ И ПОЧЕМУ ЧАСТО НЕ ДОХОДЯТ ДО ФИНАЛЬНОЙ ТОЧКИ? ЧТО ИМ МЕШАЕТ?

Воплотился ли замысел архитектора Бориса Тхора создать деловой район, который должен был спасти исторический центр Москвы от уничтожения? С начала 1990-х в этом проекте готовы были участвовать Reichmann, Siemens, Itochu. Юрий Лужков 10 лет торговался с ними, как Колумб с индейцами. А тем временем центр Москвы уродовался стеклянными монстрами.

Так состоялся ли проект «Москва-Сити»? Физически — да. Но он не сработал. Ситуация с заполняемостью Международного делового центра никогда не была идеальной и даже удовлетворительной, а в конце III квартала прошлого года уровень вакантных площадей взлетел до 35%. Что будет к концу этого года? Роды затянулись, и последствия будут сказываться на любимом чаде Лужкова очень долго.

Еще одна проблема — аукцион: итоги практически любых торгов реально оспорить. Меры предосторожности просты: не в свои сани не садись

Пару лет назад представитель компании — потенциального инвестора в «Москва-Сити» в 1990-х рассказывал в кулуарах одного инвестиционного форума: «Мы просим зафиксировать те пункты, по которым достигли согласия. Нам отвечают: это все мелочи, вот вы сделаете этот объект, а по следующему мы предложим вам фантастические условия. Послушайте, мы тоже знаем десятки переговорных приемов, но у вас получать уступки за обещания — главный прием! Сейчас мы сталкиваемся с тем же самым. Вы переоцениваете себя и так стремитесь продать партнера, что не считаетесь с реальными потерями средств и времени».

Конечно, жалобы и намеки на то, что партнер теряет больше, — тоже своего рода уловка. Но есть и другие приемы, отнюдь не переговорные. Компании, не обладающие, скажем так, достаточной защищенностью в сфере административного ресурса, боятся стадии сноса, освобождения, подготовки площадки. Сносишь за свой счет, а тебя отстраняют и строят более достойные. Еще одна проблема — аукцион: итоги практически любых торгов реально оспорить. Меры предосторожности известны, но главная заповедь проста: не в свои сани не садись. Кинут — из саней.



DEM GROUP Недвижимость в Германии

- Квартиры
- Доходные дома
- Бизнес

DEM GROUP GmbH:

Москва: +7 495 76764 52

Дюссельдорф: + 49 211 935 03 04

Алматы: +7 727 972 02 74

www.demgroup.ru

Особенности российского девелопмента очень ярко проявились, образовав несимпатичный клубок, в деле Зарядья. В 2004 году, когда Шалва Чигиринский выиграл конкурс на снос гостиницы «Россия» и застройку Зарядья, он был уверен, что заповедей не нарушил: серьезное участие в сырьевом бизнесе еще недавно означало неприкосновенность и определенный алгоритм разрешения споров хозяйствующих субъектов. Но именно «еще недавно». За год до конкурса был арестован другой сырьевой олигарх, гораздо более крупного масштаба, и за этот год стало ясно, что случайным (со сложной биографией, относительно незави-



Оказалось, что проект комплекса «Апельсин» слишком смел даже для Крымской набережной, а серая коробка ЦДХ — национальное архитектурное достояние

мым — на выбор) бизнесменам в этой сфере больше места нет. И Шалва Павлович понимал это. Уже в конце 2004-го он заявил, что намерен избавиться от нефтяных активов и сосредоточиться исключительно на девелопменте.

Оставалось сделать еще один вывод: теперь он становится просто девелопером, а Зарядье превращается в слишком просторные для него сани, а устные договоренности ничего не значат. Вряд ли результаты конкурса были бы отменены без одобрения свыше. После завершения сноса компания Чигиринского была отстранена от проекта через суд: иск подал обиженный участник аукциона. Сегодня у бизнесмена в России практически ничего не осталось.

Еще до сноса гостиницы «Россия» Чигиринский пригласил к планированию будущего Зарядья всех — от «моего друга лорда Нормана Фостера» до штатных гениев Москомархитектуры, успешно гробивших постсоветскую столицу. Британский архитектор, говорят, увлекся

не на шутку и набросал эскиз, который хоть как-то учитывал исторический смысл Зарядья, понятный даже ребенку: вот Кремль — крепость на холме над рекой. Вот пристань на реке. Вот церковь перед пристанью, где купцы молились своему покровителю Николе Чудотворцу (Николе Мокрому) за избавление от опасностей пути. Вот улица Великая — древнейшая улица Москвы, вышедшая за пределы Кремля (позже — Мокринский переулок по названию церкви). По этой дороге купцы везли товар к торговым рядам перед Кремлем. А из Кремля по той же Великой через ворота Константино-Еленинской башни (от них сегодня осталась полутораметровая замурованная арка) к рядам выходили покупатели.

Даже при строительстве гостиницы «Россия» ее стилобат поставили вдоль Мокринского переулка. И это сохранило фундамент храма, позволило восстановить десятки архитектурных памятников и считать их аутентичными. Норман Фостер определил для себя этот минимум: пристань, церковь, улица, ориентированная на Константино-Еленинскую башню. В остальном он готов был идти на компромисс между эстетикой и объемами площадей — в том смысле, в котором слово «компромисс» понимает архитектор с мировым именем.

Наши же мэтры от архитектуры улыбались и не спешили, прекрасно понимая, что никаких уступок не будет. Когда после всех перипетий будто ниоткуда возникла идея построить здесь Парламентский центр, мэтры поняли: пора. Задача по Парламентскому центру стояла проще некуда: два больших зала (сессионные — для Госдумы и Совета Федерации), несколько — поменьше, тысячи три кабинетов разного уровня комфорта (для председателей и вице-председателей палат, руководителей фракций, комитетов, рядовых депутатов, помощников), стилобат для подземного паркинга (наклон ведь к Москве-реке). Ну и ограничения по сторонам и в высоту. Архитекторы рисовали Парламентский центр и... покрывались холодным потом. Потому что из-под карандаша выходило нечто, до боли напоминающее снесенную гостиницу с ее двумя залами и 3 тыс. номеров. Замаскировать это сходство не получалось: функциональное единство — это вам не ишака купить. Спрашивается, зачем стоило все это затевать?

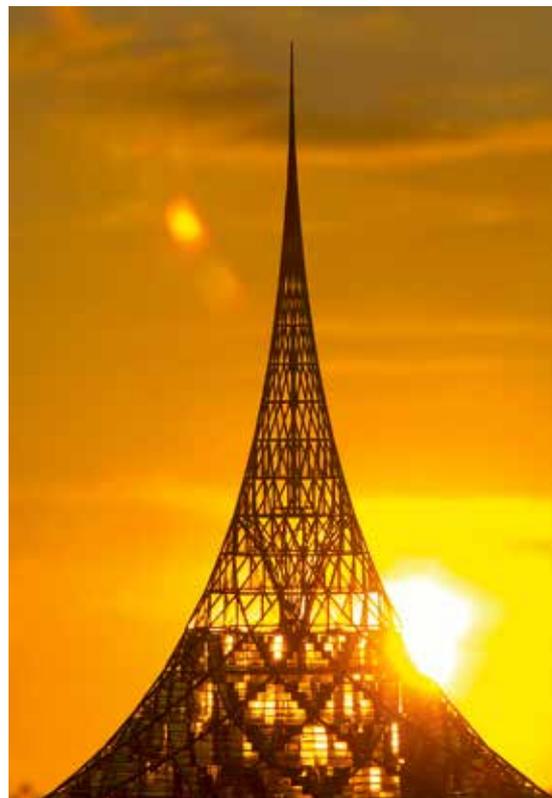
Владимир Владимирович снял проблему. Разрубил гордиев узел одним махом. В Зарядье будет парк. Прошел конкурс на проект, победило американское архитектурное бюро. Пристань будет, торговля (от матрешек до Dior)

будет, но на месте храма запроектирован... ресторан. К нему и поведет улица или что там запланировано между ледяной пещерой и чайным домиком, искусственными степью и тундрой. Впрочем, может быть, кризис — повод отказаться от этого безумно дорогого и просто безумного проекта?

А Норман Фостер не унывал, до и после Зарядья выдавая российской столице свои проекты. Увы, у компромисса есть пределы: когда тебя просят на минимальной площадке внутри «Москва-Сити» спроектировать башню «Россия» — самую высокую в Европе, то получается здание, похожее на гостиницу Рюген в Пхеньяне, которую называют (за пределами Северной Кореи, разумеется) самой уродливой в мире. Строительство башни «Россия» было отменено.

Будто в отместку британец проектирует в Нагатинской пойме, на месте ЗИЛа, культурно-деловой центр «Хрустальный остров» диаметром в основании около 700 м, гиперболой уходящий в почти полукилометровую иглу. Это выглядело форменным издевательством: занят почти весь остров, а вокруг нельзя построить вообще ничего.

Будто в отместку британец проектирует в Нагатинской пойме, на месте ЗИЛа, культурно-деловой центр «Хрустальный остров» диаметром в основании около 700 м, гиперболой уходящий в почти полукилометровую иглу




АКАДЕМИЯ ЛЮКС
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Жилой комплекс бизнес-класса «Академия-Люкс»



Создавайте квартиру своей мечты с нами!

- Самый зеленый район Москвы – м. Юго-Западная
- 2 машиноместа в подземном паркинге в подарок!
- Огороженная территория
- Квартиры в собственности

Предложение от Застройщика



8 (495) 363 84 85
8 (499) 503 59 59

www.academy-lux.ru

А еще был прекрасный проект гостинично-выставочного комплекса «Апельсин» на месте Центрального дома художника. Оказалось, что он слишком смел даже для Крымской набережной, а серая коробка ЦДХ — национальное архитектурное достояние. Правда, внятного ответа, куда и за чей счет переедет ЦДХ с филиалом Третьяковки, власти так и не нашли. Или не искали.

Вот так и строится наш город. Бывают и анекдотические накладки. Пока рассматривали с десятков вариантов реконструкции ЗиЛа, забыли утратить условия вывода предприятий, которые там оставались. А куда они денутся,



если мэрия решила? А в декабре прошлого года японская компания IHI Corporation предупредила правительства РФ и Москвы, что в случае закрытия ее цехов на заводе ЗиЛ, она свернет производство. Как вежливо объяснили японцы, компания будет вынуждена уйти с российского рынка «из-за отсутствия непредвиденных инвестиционных ресурсов в корпоративном бюджете».

Несколько трансферных прессовых линий, одна роботизированная линия Tandem, цех сварки — остановка этого производства нанесет сокрушительный удар основному конвейеру «Рено-Россия» и части конвейеров АвтоВАЗа и СП «GM-АвтоВАЗ». То есть шарахнет по отечественному автопрому без всяких санкций. И это тоже важный элемент стиля столичного руководства.

Особенно показательна судьба проекта «Золотой остров», доведенная до абсурда. Власти издевались даже не над девелоперами, а над здравым смыслом: правила менялись

не на ходу, а на лету. Площадь разрешенного нового строительства в западной части Болотного острова напротив Кремля варьировалась в разы.

Все азартно делили пирог. Собственником самого лакомого куска — кондитерской фабрики «Красный Октябрь» — была группа компаний «Гута», по слухам, очень дружественная мэру Москвы Юрию Лужкову. Казалось, дело пойдет споро. Но летом 2004 года разразился скоротечный банковский кризис, который будто специально возник, чтобы разрешить массу накопившихся проблем. В частности, тяжелейшие потери понесла компания «Гута». Кризис и закончился в тот день, когда «Гута-банк» был куплен Внешторгбанком.

Дальше началось «закошмаривание» собственников участков: среди будущей элитной застройки власти анонсировали развлекатель-

Как объяснили японцы, они уйдут с российского рынка «из-за отсутствия непредвиденных инвестиционных ресурсов в корпоративном бюджете»

ные центры, рестораны, станцию метро. Чего стоит идея пешеходного моста практически над будущими тихими дворами олигархов. Тут же расположатся площадь с кафе, бутиками, дансингом, круглогодичным катком и обзорная площадка. Представляете, какие здесь будут тихие вечера? И памятники культуры отреставрировать — святое дело.

В итоге самые вкусные 3 га консолидированы в руках двух «дочек» Департамента городского имущества («Каменный мост» и «Кремлин сайт») и выставлены на торги за без малого 8 млрд руб. И что? Ничего — провалилось уже три аукциона. И главная причина даже не в кризисе. Не хотят девелоперы покупать право застройки — кота в мешке, на дне которого снова могут оказаться и пешеходный мост, и станция метро.

Так почему проекты остаются неосуществленными? Похоже, что в Москве есть проекты, запрограммированные на то, чтобы не продвигаться дальше бумажной стадии. Они — фейк, этап долгой подготовки площадки, на котором архитекторы и девелоперы с мировыми именами используются втемную. Но иногда бывают сбои. (АН)