

Автор: Альберт АКОПЯН

В «Москва-Сити» происходят **важные изменения**. Изменения, которые можно оценить не иначе как попытку завершить проект любым способом. Изменения, которые ставят под вопрос саму **концепцию международного делового центра**. Их невозможно списать только на кризис. Прежняя концепция явно сдает позиции. Достаточно ли глубоко, чтобы можно говорить о стратегическом просчете?

МОСКВА-СИТИ: НОВЫЙ СПАЛЬНЫЙ РАЙОН



Есть такой литературно-фантастический жанр — альтернативная история, — изображающий ту реальность, которая могла бы сложиться в случае, если бы в той или иной точке преломления, точнее, развилки истории было принято иное решение, победил иной политик, не была бы допущена ошибка. В общем, если бы история пошла иным путем. В последние годы альтернативная история превращается в почти научную дисциплину, будто бы обращенная в прошлое, она почему-то привлекает прогнозистов.

» АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ИСТОРИЯ МОСКВЫ

«Помните, как в середине 1990-х только ленивый не ругал столичное правительство за строительство «Москва-Сити»? В 1995 году офисы банков ютились в полуподвалах, а квартира в «сталинке» была вершиной престижа. Каждая копейка в городском бюджете была на счету, горожан пугали, возмущали эти небоскребы, растущие на месте бывшей промзоны. Что нам семи сталинских высоток мало?

Но в том-то и состоит государственный подход, талант крепкого хозяйственника, если угодно, чтобы предугадать потребности города на годы вперед. В 2000–2001 годах ММДЦ был достроен, и сразу же началось строительство «Сити-2» до Звенигородского и Хорошевского шоссе. Столица получила огромное количество офисных площадей и новый деловой центр города, как раз к началу периода бурного экономического роста.

Только представим, что было бы с Москвой, если бы власти повели себя как собака на сене и фактически начали бы строительство «Сити» только в середине 2000-х. Офисы устремились бы в центр города. Мы потеряли бы историческое ядро Москвы! От зданий XIX века остались бы в лучшем случае муляжи, «нашлепки» исторических фасадов на безобразном новомоде бизнес-центров. О транспортных проблемах и говорить нечего: улицы и переулки центра были бы обречены на многочасовые пробки.

А так, посмотрите, больше половины улиц внутри Бульварного кольца — пешеходные. Восстановлены целые кварталы исторической застройки, пострадавшие при советской власти. Москва стала одной из культурных столиц мира». Вот, примерно так могла бы выглядеть альтернативная история Москвы. Но получилось по-другому.

» ПРОБЛЕМА ОТЦОВСТВА

Идея «Москва-Сити», делового центра на месте промзоны неподалеку от исторического центра города, без сомнения, гениальна. Как у всякой воплотившейся идеи, у нее два отца: самозабвенный художник и энергичный чиновник. Первый — заслуженный архитектор России, один из авторов па-

Тарханов, поведавший в одном из интервью: «Это был 1992 год. Собаки стаями бегали по улицам, бандиты бродили толпами... Но пришло в голову, что надо строить «Москва-Сити» — новый международный деловой центр». Надо думать, со временем число отцов будет только множиться.

Тем не менее «ребенок» получился трудным. Или, правильнее сказать, случилась житейская история: в 5 лет ребенок гениален, в 10 — талантлив, в 15 — зауряден.

» ПОЧЕМУ?

В 1997-м, после двухлетних переговоров, от проекта отступили канадцы, до и после отказывались от инвестирования Siemens и Itochu, а также с десятком отечественных компаний. Причина во всех случаях по сути была одна и та же: «мутные» условия инвестконтрактов и непредсказуемое поведение властей. Как пошутил один знакомый предприниматель, любой бизнес-проект — это прыжок в тоннель, где узкие места сменяются еще более узкими. И никогда не знаешь, в каком виде вылетишь наружу — с радостным криком: «Мы открылись!» или задушенным и переваренным. Но главная причина задержки строительства, пожалуй, в том, что девелоперам было трудно ра-

Ясно, что вся территория «Москва-Сити» уже **не будет преимущественно офисной**, что оправдало бы определение ее как **«делового центра»**. Это будет обычный комфортабельный **жилой район**

вильона СССР на Всемирной выставке в Монреале и спорткомплекса «Олимпийский» — Борис Тхор. Второй — коллективный: тогдашний главный архитектор Москвы Леонид Вавакин, многолетний соратник мэра Иосиф Орджоникидзе и, разумеется, сам мэр, который оценил идею.

По словам **Иосифа Орджоникидзе**, «1991–1992 годы, время пустых прилавков, «табачных бунтов» — идея «Сити» казалась занесенной с другой планеты, из другого мира». Согласимся, решение о строительстве «Сити» было шагом незаурядным.

После ухода Орджоникидзе из правительства появились и другие претенденты на «отцовство». Например, депутат Мосгордумы **Михаил Москвин-**

зобратся, с кем собственно он имеет дело, входя в проект «Москва-Сити».

В 1992 году было создано ОАО «Сити». В том же году между ОАО и правительством Москвы подписан генеральный договор об управлении созданием и развитием проекта ММДЦ «Москва-Сити». В мае 1994 года вышло соответствующее постановление правительства Москвы. Как таковых конкурсов и аукционов на право аренды участков не проводилось. Была лишь невнятная фраза о том, что «выполняя функции управляющей компании, ОАО «Сити» стало основным связующим звеном между городским сообществом и Правительством Москвы». Была странная фраза Орджоникидзе о том, что за ОАО (акционерным



обществом) «закреплены участки проекта «Москва-Сити» до момента передачи их инвесторам». И его же фраза о том, что взаимоотношения с «Сити» «правительство Москвы может прекратить одной подписью». Как заметил в свое время депутат Госдумы **Александр Лебедев**, «в этом проекте все слишком запутанно, нормальный крупный инвестор не станет связываться, обойдет это стороной».

» ИСТОРИЯ ГОСПОДИНА ШЕФЛЕРА

Во времена, когда собаки бегали по будущему Сити, многие люди делали деньги из воздуха, даже случайно, а тратить их после покупки квартиры в «сталинке» и дрянного джипа было особенно не на что. Поэтому некоторые с удовольствием вкладывали шальные деньги в тот же воздух. ОАО «Сити» было ничем не хуже «Хопра» или «Селенги». Даже лучше: был котлован, на дне которого, по слухам, «зарыт миллиард», со временем появился мост, «с одной стороны которого можно повеситься, а с другой — броситься в реку», по остроумному замечанию г-на Орджоникидзе. Акции купили 17,5 тыс. граждан, после чего уставный капитал компании составил 1,1 млрд руб. (\$1,1 млн по курсу 1993 года).

По законам жанра с первыми признаками улучшения экономической конъюнктуры должен был появиться и человек, которому

в голову скупить эти акции, чтобы превратить «хозяина» ММДЦ ОАО «Сити» в эффективную девелоперскую компанию. И наконец начать то, ради чего ОАО создавалось — строить.

В январе 2003 года инвестиционная компания «Атон» по заказу водочного магната **Юрия Шефлера** начала скупку акции у миноритарных акционеров ОАО «Сити». 25% акций и поддержка владельцев еще более 5% обошлись в \$2,5–3 млн. В течение года пакет предпринимателя и партнеров увеличился до 36%. Но тут г-н Шефлер вдруг обнаружил, что не только не получил контроля над проектом, стоимостью в \$10–12 млрд, но и вообще не получил никаких особых прав.

В начале 2004 года компания «Гута», по мнению многих, дружественная мэрии, тоже начала скупку акций. Получалось у нее это на удивление легко. Г-н Шефлер изучил ситуацию и изрядно вышел из дела, продав весной 2005 года 8% акций «Гуте», а остальные новому игроку — «Норникелю» (попросту уравнивая их силы: оцените красоту игры!). Обе компании приступили к наращиванию мускулов, и к началу 2007-го первой принадлежали уже 38%,

а второй — 47% акций ОАО «Сити». Пикейные жилеты заговорили о новой войне. Но в июне 2007 года в картину был внесен новый штрих. Как раз в те дни, когда решался вопрос о переназначении Юрия Лужкова на пост мэра столицы, «Гута» согласилась продать свой пакет акций «Базовому Элементу» Олега Дерипаски.

ОАО «Сити» оказалось в руках двух наиболее близких Кремлю, формально частных компаний. Что интересно, главные акционеры ОАО «Сити» фактически поделили и проект № 1 страны — «Сочи-2014», хоть и в иной пропорции. «Однако ландшафт становится однообразным», как заметил один из героев Жюль Верна.

» ГОРЬКИЙ САХАР-РАФИНАД

«Москва-Сити» еще не был построен и на треть, когда началось строительство отдельных объектов второй очереди — «Большого Сити» (он же «Москва-Сити-2», он же официально: «Москва — Новый центр»). Крупнейшим проектом могло стать офисное строительство на территории Краснопресненского сахарорафинадного завода (КСРЗ), примыкающего к ММДЦ с севера. Но еще до официального анонсирования таких планов столичные власти вдруг запретили офисное строительство на месте КСРЗ, «ввиду тяжелой транспортной обстановки» в районе ММДЦ, одновременно сообщив о перспективах строительства та-



кого же количества офисных метров тоже к северу от ММДЦ, но ближе к Третьему кольцу — на месте микрорайона «Камушки».

КСРЗ с его 7 га расположен на Мантулинской, 7, напротив Экспоцентра. Для жилищного строительства вполне пригодны территории внутри квартала и с видом на Красногвардейские пруды и ПКиО «Красная Пресня», но основная часть больше пригодна для офисного строительства. Чем же владельцы завода не угодили московским властям? История в общем не секретная. Владельцы — группа компаний ПИК (ГК ПИК) — выкупили к концу 2005 года свыше 70% акций КСРЗ. Но блокирующий пакет принадлежал концерну «Объединенные кондитеры» — совместному предприятию правительства Москвы и группы «Гута». Между ГК ПИК и «Объединенными кондитерами» сразу возникли разногласия по кругу вопросов от допэмиссии до планов будущей застройки территории. Сложилась патовая ситуация. И тут появился миротворец, владелец компании «Нафта-Москва» Сулейман Керимов, который предложил себя в качестве третьего угла треугольника. Очевидно, для соблюдения паритетной пропорциональности посредник потребовал от владельцев ПИК продать почти в три раза больше акций, чем уступят кондитеры во главе с мэрией, и последним это очень понравилось. По принципу: «Выбей мне, боже, глаз, а соседу сделай вдвое», мэрия продала Керимову даже часть блокпакета. А вскоре посредник... продал свой пакет ГК ПИК и вышел из дела. Тут и появился запрет мэрии на офисное строительство на территории КСРЗ.

Похоже, проиграли все. Или почти все. С разделом холдинга Владимира Потанина и Михаила Прохорова последний (ему достались девелоперские проекты) уступил долю «Норникеля» Олегу Дерипаске, «государственному управляющему», как он себя однажды назвал, который сосредоточил в своих руках 84% акций ОАО «Сити». Но уже в феврале 2008 года компания Mirax Group Сергея Полонского сообщила, что приобрела 19,1% акций «Сити», а вообще планирует увеличить долю до 42%. Возможно, продавцы — и Прохоров, и Дерипаска — лучше покупателя оценили последствия уже бушевавшего в США финансового кризиса...



Хотя «Москва-Сити» все равно строится. Но денег не хватает. Возможно, чтобы привлечь их, столичные власти взяли демонстрировать «плотный подход» уже к «Большому Сити», дескать, «Сити-1» — это уже пройденный этап и кто не успеет, тот опоздает.

» «МОСКВА-СИТИ» — КОНЕЦ С ВЕНЦОМ

Но и мэрия не всемогуща. Особенно, когда у девелопера уже не текут слюнки при одном слове «Москва». И собаку можно отучить по методу академика Павлова. Изобразить хорошую мину при плохой игре не удалось. В дни 20-летнего юбилея пребывания Юрия Лужкова во главе Москвы властям пришлось признать один из своих самых грандиозных провалов. «Москва-Сити» уже не станет по-настоящему деловым центром. Даже комплекс, который называли не иначе как «новым зданием правительства Москвы», изменил концепцию. Чтобы привлечь необходимые \$2 млрд, власти объявили об изменении концепции небоскреба. Здесь, помимо офисов, появятся гостиница и апартаменты, а доля города может уменьшиться с 50 до 30%.

Досталось и «Большому Сити» — расселение квартала «Камушки» отложено на два года. А рафинадный завод подождет до лучших времен. Вот и «помирились» два участка к северу от ММДЦ.

Безусловно, ММДЦ «Москва-Сити» будет достроен и найдет своих арендаторов. В той или иной мере будет реконструирована и территория до Хорошевского шоссе. Это неизбежно хотя бы в связи со строительством сквозного Звенигородского проспекта. Какое отношение новое строительство будет иметь к «Сити» — дело второе. Ясно, что вся эта территория уже не будет преимущественно офисной, что оправдало бы определение ее как «делового центра». Это будет обычный комфортабельный жилой район.

То призывая, то разгоняя потенциальных инвесторов-«женихов», Москва-«невеста» погубила себя. Офисные центры вгрызлись в исторический центр Москвы, обезобразили его. Их отсюда ни в «Москву-Сити-1», ни в «Москву-Сити-2» уже не выдавишь. Поздно. Разрушен культурно-исторический центр, и не появился деловой. Большая деревня. ■