



**ОСОБО
ОТЛИЧИВШИЕСЯ**



Традиционно в конце года принято подводить итоги и говорить о перспективах на будущее. Сегодня мы, оглянувшись назад, решили выделить самые значимые, по нашему мнению, события, произошедшие на рынке недвижимости в 2010 году, и наиболее яркие персоналии сферы real estate, а также присудить им первенство в соответствующих номинациях.

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Бесспорно, самым значимым событием года не только на рынке недвижимости и в политической сфере, но и в новейшей российской истории, стала отставка Юрия Лужкова с поста мэра Москвы. Этим событием и откроем наш рейтинг самых значимых событий на российском рынке недвижимости в 2010 году и назначим его победителем в импровизированной номинации **«Отставка года»**.

Напомним, 28 сентября 2010 года президент России Дмитрий Медведев отправил в отставку мэра Москвы Юрия Лужкова с формулировкой причины «утрата доверия президента». Отставка столичного градоначальника породила

“ Возникает вопрос, а есть ли устойчивость или нужно перейти к психологии временщиков: подскочил, лизнул, получил назначение, хапнул и удрал ”

множество версий и оценок произошедшего, но мы остановимся на самых главных, отражающих две основные противоположные точки зрения.

Премьер-министр Российской Федерации Владимир Путин так прокомментировал решение президента: «Очевидно, что отношения у мэра Москвы с президентом не сложились, а между тем мэр является подчиненным президента, а не наоборот. Поэтому нужно было своевременно предпринять необходимые шаги для нормализации этой ситуации». Полярное мнение по этому вопросу высказал депутат Мосгордумы от «Единой России» Михаил Москвин-Тарханов: «То, что сделал Медведев, — разложение элиты. Это и меседж Владимиру Владимировичу. В один прекрасный день, находясь где-нибудь в Вашингтоне, Дмитрий Анатольевич может подписать указ об отставке правительства. Сколько угодно можно будет воевать, но указ есть указ: Дума возьмет под козырек, партия завтра же отречется от своего лидера».

Депутат считает отставку мэра незаслуженной не столько по сути, сколько по форме: «Что касается того, как повели себя федеральные руководители «Единой России» — это не партия... А президент даже не член партии! Болото — оно и есть болото. Трясина никого не способна держать. На Лужкова можно было опираться, а Дмитрий Анатольевич хочет опереться на трясины. Путин понимал, что трясина засосет. Путин мог кого угодно прищучить, но никогда Лужкова не трогал. Ельцин, матерый человек, Лужкова не трогал. Дмитрий Анатольевич, молодой человек, выращенный в путинской пробирке, жизнь видел из кабинета, и он берет на себя смелость одним росчерком пера расправиться с таким человеком, как Лужков. Не дать ему возможности доработать, наградить орденом Андрея Первозванного, проводить, как это положено делать, когда элита понимает, что должна консолидироваться и держаться за власть. А теперь получается, что каждого могут так убрать. И возникает вопрос, а есть ли у нас устойчивость или нужно перейти к психологии временщиков: подскочил, лизнул, получил назначение, хапнул и удрал. Как это было одно время в девяностые годы».

»» ТЕМНАЯ ЛОШАДКА С ЖЕЛЕЗНОЙ ХВАТКОЙ

Из «Отставки года» логично вытекает номинация **«Назначение года»**. И здесь ни для кого не станет сюрпризом личность лауреата Сергея Собянина — новоиспеченного мэра Первопрестольной. Правда, сначала кандидатура Собянина все же стала неожиданностью для москвичей. По уже сложившейся политической традиции имя нового мэра до последнего момента было непредсказуемо, и Собянин, как и другие наши видные политические деятели, выступил в роли темной лошадки в борьбе за пост столичного мэра. И даже после назначения большинство москвичей признались, что новый мэр для них остается незнакомой персоной, и это несмотря на весьма высокие должности, которые он ранее занимал (губернатор Тюменской области, руководитель администрации прези-



дента РФ, глава аппарата правительства РФ). Тем не менее пока в народном сознании имени Сергея Собянина соответствует определение «серьезный мужик». Что, надо полагать, новому мэру не может не льстить.

»» СЕМЬЯ МОЯ

Пока не ушли далеко от темы мэра, объявим победителя еще в одной номинации — «**Семья года**». Как вы, наверное, догадались, лидерство в ней присуждается семье Лужковых-Батуриных. После отставки мэра общественность громко заговорила о скором крахе компании «Интеко», владельцем которой является жена бывшего мэра — Елена Батурина. Деятельность фирмы в основном связана с московским строительным бизнесом, инвестиционными проектами в сфере жилой и коммерческой недвижимости (в частности, «Интеко» инвестировала в строительство жилых кварталов «Шуваловский» и «Гранд-Парк» и делового центра «Москва-Сити»). Поэтому Батурина нередко обвиняли в получении преференций и выгодных контрактов на столичном рынке благодаря высокому посту мужа.

В то же время представители компании и сама Елена Батурина постоянно отвергают такие обвинения. Тем не менее в ноябре 2010 года появилась информация о том, что Следственный комитет возбудил уголовное дело по факту мошенничества с земельными участками в Москве. На них компания собралась возводить комплекс «Сетунь хиллс» (позднее мэрия отменила распоряжения о строительстве данного комплекса). Также в ноябре 2010 года стало известно о продаже девелопером принадлежавшей ей доли в «Москва-Сити» структурам Виктора Рашникова, владельца Магнитогорского металлургического комбината.

Пламенно поддерживает нападки в адрес Елены Батуриной и ее родной брат Виктор Батурин. Конфликт между родственниками начался еще несколько лет назад: в январе 2007 года Виктор Батурин подал иск в суд на свою сестру, заявив, что был незаконно уволен в январе 2006 года с поста вице-президента компании, а также неправомерно лишен пакета ее акций. В ответ он сразу получил несколько встречных исков.

Впрочем, уже в феврале 2007 года стороны подписали мировую. Однако



после этого конфликта родственники не поддерживали контакты друг с другом. И вот сразу после отставки шурина Батурин снова вспомнил старые обиды к сестре, объясняя свое долгое молчание опасением за свою жизнь — якобы чета Батурина-Лужков всячески его запугивала.

Продолжение семейных традиций в политике и бизнесе общественность приписала и новому мэру. Все дело в том, что жена нынешнего градоначальника Москвы Ирина Собянина (в девичестве Рубинчик) руководит до-

рожно-строительной фирмой, и в любом решении мэра в данной области неизбежно будут подозревать корыстный интерес. Тем более мэр назвал нормализацию дорожной ситуации в столице одной из приоритетных задач. Очередное дежавю.

»» В ПОСЛЕДНИЙ ПУТЬ

Порой кажется, что во всех этих дорожных делах скрыт некий сакральный смысл. Судите сами, последней каплей в давно уже назревшем решении президента поменять в столице хозя-

ина стал скандал вокруг строительства участка платной трассы «Москва–Санкт-Петербург» через Химкинский лес. Говорят, именно эта дорога стала роковой в политической судьбе Лужкова. А первое, чем занялся новоиспеченный мэр Собянин, — решение пресловутого дорожного вопроса. Один свою карьеру на посту мэра дорогой закончил, а второй — начал. И раз уж дороги играют столь весомую роль в жизни политиков и простых людей, то выделим им отдельную номинацию **«Дорога года»** и присвоим первенство в ней трассе через Химкинский лес.

Чтобы обосновать свой выбор, вкратце восстановим хронологию событий. История началась еще в 2004 году, когда и было принято решение о строительстве платной автодороги «Москва–Санкт-Петербург». На протяжении нескольких лет обще-

К слову сказать, строительство трассы через Химкинский лес до сих пор заморожено.

» ШОКОВАЯ ЗАМОРОЗКА

Остаются замороженными и несколько громких градостроительных проектов, в том числе и возведение новой столичной гостиницы «Россия» на месте ее одноименной предшественницы, снос которой начался более четырех лет назад. В начале 2010 года тогдашний глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин отrapпортовал о том, что в течение года будет окончательно завершен снос старого здания и сразу же начнутся работы по строительству нового, чтобы успеть сдать первую очередь отеля к 2012 году.

Однако на строительной площадке было тихо. И вот под самую зиму и на момент сдачи номера ДН на стройке вновь появились экскаваторы, гово-

Реальные это работы или очередная демонстрация бурной деятельности, неясно. Понятно одно: сроки ввода опять переносятся на неопределенный срок, а окончательный вид построек по-прежнему расплывчат

ственность в лице экологов, журналистов и простых граждан выступала против вырубki Химкинского леса. Тем не менее в феврале 2010 года глава «Автодора» Сергей Костин сообщил, что первый участок (15–58-й км) предполагает прохождение через территорию Химкинского леса, и нигде более.

В начале июля компания, ведущая подготовку к строительству скоростной автомагистрали, начала вырубать деревья в Химкинском лесу. Экологи остановили вырубку и организовали дежурство в лесу. 29 июля группа неизвестных лиц закидывает камнями и фаерами мэрию Химок. Затем в Москве повсеместно проводятся акции и митинги в защиту леса. Дело выходит на правительственный уровень.

Президент Медведев поручает приостановить стройку. В то время как тогдашний мэр Москвы Юрий Лужков не поддерживает перенос трассы и сравнивает происходящие процессы с распадом СССР, заявив, что, как и тогда, происходят «потеря эффективности государства» и «дискредитация системы госуправления». Реакция президента не заставила себя ждать.

рят, даже начали работать. Реальные ли это работы или очередная демонстрация бурной деятельности, пока никому неясно. Понятно одно: сроки ввода гостиницы (их четко не мог озвучить даже главный московский строитель) опять переносятся на неопределенный срок, а окончательный вид построек по-прежнему расплывчат. Концепция новой застройки пока только разрабатывается, причем не без споров. Этой скандально известной стройке было решено присудить лидерство в очередной номинации — **«Заморозка года»**. Но несправедливо было бы умолчать о других, не менее известных «замороженных» номинантах.

В летаргическом сне пребывает амбициозная тезка гостиницы — 600-метровая башня «Россия» в деловом центре «Москва-Сити». По словам главного архитектора этого проекта Нормана Фостера, башня должна была стать самым высоким зданием в Европе. Осенью 2007 года Юрий Лужков дал старт строительству башни, заложив в ее основание памятную капсулу. Но ровно через год, на заре кризиса, частный девелопер Шалва

Чигиринский, реализующий этот проект наравне в городом, вышел из него в связи с финансовыми трудностями.

Власти объявили, что, несмотря ни на что, не откажутся от проекта, и стали искать частного инвестора, готового взяться за реализацию проекта на собственные средства. После тщетных поисков и долгих ожиданий было озвучено решение властей возвести на месте башни крупную парковку. Но и это намерение пока не нашло отражения в реальной жизни. Стройка по-прежнему остановлена, что ее ждет в будущем, наверно, знает новый мэр. Но он пока молчит. Не исключено, что проекту так и не суждено будет увидеть свет, особенно если принять во внимание отношение нового градоначальника к деловому центру. Сергей Собянин уже успел серьезно раскритиковать проект «Москва-Сити», назвав его «градостроительной ошибкой».

Печальна судьба еще одного детища Чигиринского и Фостера — проекта культурно-делового центра «Хрустальный остров», который должен был стать одним из знаковых сооружений Москвы. По проекту британского архитектора на земельном участке в Нагатинской пойме должна была появиться башня с распластанным по земле основанием диаметром 600 м. Планировалось, что здание будет венчать ажурный шпиль, сравнимый по высоте с останкинской «иглой», — 450 м, а на отметке 300 м предполагалось разместить смотровую площадку. Общий объем строительства составил бы 2,5 млн м². Однако, как и в случае с «Россией», предприниматель Чигиринский бросил свое детище на произвол судьбы, выйдя из проекта осенью 2008 года. Московские власти снова пообещали найти нового соинвестора для проекта, и опять история «подвисла».

»» ШЕ НЕ ВМЕРЛА «УКРАИНА»

В общей массе серых и сонных будней столичныхстроек нельзя не отметить и приятные моменты, случившиеся на рынке в 2010 году. Так, например, 28 апреля после долгой и масштабной реставрации открылась гостиница «Украина». С обновленным обликом гостиница приобрела и новое имя — теперь фешенебельный отель работает под брендом Radisson Royal Hotel, Moscow. И надо признать, весьма неплохо: в ноябре отель получил пер-

вую премию главного события в индустрии туризма — World Travel Awards 2010 года — и стал лучшим российским отелем категории «люкс». Это ли не дополнительный повод для присуждения легендарной гостинице первого места в нашей номинации «Открытие года».

Отметим, что на это место претендовало еще несколько крупных девелоперских проектов, пришедших в мир в 2010 году. Среди них первый в России корейский отель Lotte Hotel Moscow, открывшийся осенью в центре Москвы; первая очередь технопарка Nagatino-i-land и три объекта «Москва-Сити» — торговый комплекс Mall of Russia, Imperia Tower и комплекс «Город Столиц», которые обещают вот-вот сдать госкомиссии.

»» ОТТАЯВШИЕ

Однако все эти проекты коммерческие, если не считать небольшое число апартаментов, предусмотренных в деловом центре «Москва-Сити». В 2010 году на рынок выходили и проекты в сфере жилищного строительства, но масштабы их были не столь внушительны. Практически все они, что называется, явились из прошлого, то есть после длительного простоя были просто разморожены либо раз-

морожены с ощутимой реконцепцией. Среди подобных проектов можно выделить несколько проектов элитного жилья: «Английский квартал» (девелопер — ГК ПИК), «Итальянский квартал» (девелоперами выступают «ГУТА-Девелопмент» и Insignia Group), Knightsbridge (девелопер — «Реставрация Н»).

Жилье бизнес-класса представлено Gazoil City (девелопер — Tashir Group), так называемый комфорт-класс — ЖК «Богородский» («Монарх»), а экономкласс — ЖК «Царицыно» («Московский комбинат хлебопродуктов») и «Балашиха-Сити» (ФСК «Лидер»). Почти все они, несмотря на различную классовость, возраст, объем и стоимость жилья, стоят в одном «размороженном» ряду.

»» НОВЫЙ СПУТНИК МОСКВЫ

А вот проектом, который выбивается из стройного ряда вновь пришедших, можно назвать новый малоэтажный город-спутник Новое Ступино, расположенный в 70 км от Москвы, в Ступинском районе. Согласно проекту, город-спутник общей площадью 2,15 км² будет сочетать в себе доступное жилье, индустриальный парк с рабочими местами, торговую и де-



ловую инфраструктуру, социальные объекты и рекреационные зоны. Предполагаемое количество жителей — 55 тыс. человек.

В конце июля 2010 года министр регионального развития России Виктор Басаргин, губернатор Московской области Борис Громов, генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин и генеральный директор компании-девелопера MR Group Роман Тимохин заложили первый камень в основание города. Строительство первой фазы проекта обещают завершить в 2012 году. Этому пока еще девственно чистому проекту, не имеющему длинной и местами не очень красивой истории, мы и решили присудить первенство в номинации **«Стройка года»**.

» ИНТЕЛЛЕКТ НА СТРОЙКЕ

Конечно же нельзя обойти вниманием и еще один крупный проект, который масштабнее всех перечисленных новостроек Москвы и Нового Ступина вместе взятых, — инновационный центр «Сколково». Идея создать в России аналог Кремниевой долины пришла в голову президенту Дмитрию Медведеву еще в конце 2009 года. А уже в следующем году последовали первые активные шаги по разработке проекта иннограда.

По задумке властей, в новом городе, где должен разместиться крупнейший центр по разработке и коммерциализации новых технологий, будут филиалы и лаборатории ведущих университетов и компаний России и других стран. Центр станет работать по пяти при-



оритетным направлениям модернизации: энергетика, информационные технологии, телекоммуникации, биомедицинские технологии, ядерные технологии. По мнению помощника президента Аркадия Дворковича, разработка документации займет около года, а само строительство может начаться во второй половине 2011 года. Сроки

создания российской Кремниевой долины — от трех до семи лет. Общий объем финансирования проекта оценивается в \$4–6 млрд.

Чиновники пояснили, что государство планирует построить лишь ядро города (в дальнейшем он будет разрастаться естественным путем), и выразили надежду, что через 10–15 лет в Сколково соберется сообщество лучших предпринимателей и ученых. Предполагается, что по завершении проекта в Одинцовском районе, в 2 км от Москвы, на площади 380 га будут жить и работать 40 тыс. человек. Пока мы присуждаем центру «Сколково» первенство в номинации **«Инновация года»**.

» «КВАДРАТНЫЙ» УРОЖАЙ: НЕ ДОБРАЛИ

Если отдельные строительные проекты выглядят вполне внушительно и оптимистично, то в целом по России картина не очень радует. Так, по данным Росстата, в январе–сентябре 2010 года в стране введено в эксплуатацию 383 тыс. квартир общей площадью 33 млн м², что на 5,5% меньше по сравнению с аналогичным перио-



дом 2009 года. Наибольшее падение объемов строительства демонстрирует стройкомплекс Москвы: за девять месяцев 2010 года падение объемов вводимого жилья к январю–сентябрю 2009 года составило 26,4%. В Ленинградской области объемы снизились на 13,4%, в Татарстане и Башкирии — более чем на 10%, в Свердловской области — на 8,9%, в Ростовской — на 5,2%.

В Московской области падение сдачи жилья составило 3,1%, а ведь Подмосковье является лидером по объему строительства в стране. За январь–сентябрь 2010 года объем построенного в Московской области жилья занимал 12,6% всего российского жилья, сданного в эксплуатацию в 2010 году. Для сравнения: объем новых площадей в Москве в 2010 году равняется 3,5% общего объема жилья. За провальные результаты мы решили присудить столичному стройкомплексу звание **«Аутсайдер года»**.

Скорее всего, Москва и дальше будет оставаться в аутсайдерах: ведь эксперты делают ставку на дешевое малоэтажное жилье. По данным президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Елены Николаевой, доля малоэтажного жилья

в России способна вырасти к 2013 году до 60%, за это время будет сдано в эксплуатацию 188 млн м² жилья. Хотя, по мнению экспертов, и этого недостаточно, чтобы обеспечить жильем всех нуждающихся. Сейчас, по данным Фонда содействия развитию жилищного строительства, россиянам требуется около 1,57 млрд м², и для того, чтобы удовлетворить возникшую потребность, надо увеличивать жилищный фонд на 46%.

» САМОСНОС

На фоне катастрофической нехватки жилья в стране и провальных объемов строительства в Москве столичные власти росчерком пера лишают москвичей крова. Так, в течение одного месяца в поселке «Речник» по решению московской администрации было снесено 22 дома. Лишившись единственного жилища, десятки людей оказались в буквальном смысле на улице в 20-градусный мороз. Снос поселка, расположенного в природоохранной зоне реки Москвы на западе столицы, начался в январе 2010 года после многолетних судебных тяжб его жителей с мэрией Москвы. Работы по сносу сопровождались многочисленными скандалами, после чего в начале февраля президент Дмитрий Медведев поручил Генпрокуратуре и Минэкономразвития проверить обоснованность решений о сносе строений. Генпрокуратура серьезных нарушений не выявила, Минэкономразвития результаты проверки до сих пор не обнародовало. Жители снесенных домов никакой компенсации не получили и продол-

жают отстаивать свои права во всевозможных судах. Поселок «Речник» попал в антиноминацию **«Снос года»**.

» ГОЛОВУ С ПЛЕЧ!

От карающей руки экс-мэра чудом удалось увернуться «Дому на Мосфильмовской». Скандал вокруг небоскреба, девелопером которого выступает компания «Дон-Строй», началась в июне 2010 года, когда столичные власти приняли решение о сокращении высоты здания до 192 м из-за того, что девять верхних этажей жилого комплекса были признаны оперативной группой мэрии Москвы по сносу самовольных построек самостроем. Компании предстояло снести 40 м, которые занимают примерно 8–9 этажей.

Однако девелопер не спешил выполнять указание мэра, ссылаясь на отсутствие судебного обязательства. И надо признать, остался в выигрыше. Как рассказал корреспонденту ДН архитектор высотки Сергей Скуратов, ему позвонили представители застройщика и сообщили, что, по их данным, в ближайшее время городские чиновники вынесут положительное решение относительно сохранения нынешней этажности. Эксперты рынка всю эту историю со сносом этажей называют не чем иным, как капризом мэра, объясняя его желанием поставить на место строптивого девелопера. Избежавший обезглавливания дом становится победителем в нашей номинации **«Везунчик года»**.

А вот **«Козлом отпущения года»** вполне мог бы стать многострадальный памятник Петру I работы Зураба Церетели, воздвигнутый в 1997 году





на искусственном острове, насыпанном у слияния Москвы-реки и Обводного канала. 98-метровый исполин так намозолил глаза жителям столицы, что, как только Юрий Лужков покинул свое кресло, его правая рука Владимир Ресин пообещал отправить памятник подальше от Москвы. О намерении принять у себя памятник основателю российского флота заявили Азов, Приднестровье, Петрозаводск, Воронеж, Иваново, Орел, Архангельск, Переславль-Залесский, Камышин, Ижевск. Да видно, гостеприимной провинции не суждено его дожидаться. В конце ноября префект ЦАО Сергей Байдаков сообщил о том, что памятник переносить не будут, сославшись на то, что эта идея «не нашла поддержки общественного мнения». «Возможно, кто-то считает это ошибкой, но через 50–70 лет это, может быть, станет достопримечательностью Москвы», — отметил префект.

» РАБОТА НАД ЧУЖИМИ ОШИБКАМИ

Безусловно, один страшный памятник, ошибочно появившийся на свет и обосновавшийся в центре столицы, кажется мелочью по сравнению с главной ошибкой года — принятием Генерального плана развития города до 2025 года. Весной 2010 года мэр Лужков утвердил главный градостроительный документ, несмотря на недовольство со стороны профессионалов и рядовых москвичей. Активисты, выступающие против актуализированного Генплана, называли

его смертным приговором городу. Видимо, такого же мнения придерживается и новый мэр Сергей Собянин: заняв новый пост, он спешно стал проводить совещания по его оптимизации. Основной акцент новый мэр делает на пересмотре дорожных решений, предусмотренных документом, а также на том, что генпланы Москвы и Подмосковья должны рассматриваться в тесной связке. За несовершенство и оторванность от жизни и народа мы присудили Генплану Москвы победу в антиноминации **«Ошибка года»**.

» ЗАКОНОТВОРЕНИЯ

Напоследок осталась номинация **«Закон года»**. Здесь сразу несколько лидеров. Первый закон, который, по нашему мнению, достоин внимания, — о продлении бесплатной приватизации жилья на три года (до 1 марта 2013 года). Напомним, закон о бесплатной приватизации продлялся уже не единожды: согласно прежним законодательным нормам, граждане могли бесплатно перевести свое жилье из муниципальной собственности в частную до 1 марта 2010 года. Тем не менее сериальный закон снова получил продолжение. Законодатели убеждены: вопреки распространенному мнению, что продление приватизации нужно исключительно ленивым, которые за многие годы так и не нашли времени оформить документы на право собственности, некоторые категории граждан (жильцы аварийных домов, пятиэтажек под снос и т.д.) воспользоваться своим правом на приватизацию не могли по вполне объективным причинам. Кстати, вместе с приватизацией на три года продлили и деприватизацию. То есть у граждан, которые оформили жилье в собственность, а потом передумали, остается шанс все переиграть.

Еще одним важным документом, инициированным Министерством регионального развития, стал проект закона, вводящего запрет дачного строительства на землях сельхозназначения и вне населенных пунктов, то есть в большинстве садовых товариществ. В документе предложены поправки, по которым владельцам участка для строительства дома теперь необходимо будет получать специальное разрешение на это. Как теперь будут возводить но-

По законопроекту владелец участка, который расположен в садовом товариществе, для возведения дома обязан получить специальное разрешение

вые постройки или перестраивать старые те, кто уже имеет такую дачу, остается неясно: формально новый закон такого права им не дает. В случае принятия документа новые правила игры начнут действовать очень скоро. В связи с этим эксперты предсказывают возможное повышение цен, а также предрекают многочисленные проблемы тем, кто ранее приобрел участки по невысокой цене.

Однако, чтобы подсластить горькую пилюлю, Минрегион-развития следом подготовил еще один законопроект, который снимает ограничения по регистрации граждан на дачах. В ведомстве пояснили, что ныне действующие ограничения на регистрацию в пригородном жилом строении на садовом участке не соответствуют Конституции РФ. ■