

ВИР

ОЧЕНЬ
ВАЖНАЯ
ПЕРСОНА
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АВТОР:
Альберт Акопян





СОГЛАСИТЕСЬ, ТРИ ГОДА ПОСЛЕ УХОДА С ПОСТОВ ПРЕЖНЕЙ СТОЛИЧНОЙ КОМАНДЫ — ДОСТАТОЧНЫЙ СРОК ДЛЯ ПЕРВЫХ ОЦЕНОК. НЕ ВСЕ, ЧТО БЫЛО ИМИ ЗАДУМАНО, СЕГОДНЯ СТРОИТСЯ, НО ВСЕ, ЧТО СЕГОДНЯ СТРОИТСЯ, БЫЛО ЗАДУМАНО ИМИ. ЗАДЕЛ ПРОЕКТОВ И ИДЕЙ — НА ГОДЫ, ЕСЛИ НЕ ДЕСЯТИЛИТИЯ. СЕГОДНЯ РЕЧЬ ПОЙДЕТ О ГЛАВЕ СТОЛИЧНОГО СТРОЙКОМПЛЕКСА ВЛАДИМИРЕ ИОСИФОВИЧЕ РЕСИНЕ.

Видимо, по формальному названию должности «мэр» закрепилось мнение, что команда Лужкова стояла во главе Москвы 18 лет. Если же считать от Юрия Лужкова — председателя Мосгорисполкома (правительства столицы в советскую эпоху) и учитывать его реальную роль, то получается 20 лет. С 1990 года заместителем председателя Мосгорисполкома и руководителем Мосстройкомитета стал Владимир Ресин.

Социалистическая система уже шла вразнос. Вразнос пошли и сотни российских городов. Конечно, Москва не моногород, зависящий от одного градообразующего предприятия, а столица — деньги текли сюда всегда. Но сегодня, через 20 с лишним лет после распада СССР, мы видим, как по-разному сложилась судьба многих городов, имевших равные стартовые условия.

Выбор стоял просто: до последнего, истощая скромные ресурсы, поддерживать предприятия, спасти которые Москве в рамках ее полномочий и финансовых возможностей все равно не удастся, или найти отрасль, которая станет локомотивом реального сектора экономики города, вытянет ее из трясины. Таким локомотивом стало строительство.

В полуразвалившейся стране столичный стройкомплекс был одной из немногих сфер, работавших, как отлаженная машина. Эта машина потребляла цемент, кирпич, металл, стеклопакеты, краску, линолеум, сотни других видов изделий (в 1990-х — в основном отечественных), поддерживая в этот тяжелый период сотни предприятий Москвы, Подмосковья, соседних и не только соседних областей. А доля города в новостройках помогала столице решать социальные задачи.

У нас нет ни малейшего желания описывать то время в радужных тонах, но в 1990-х хотя бы один шанс получили почти все, кто хотел строить в столице: компаний, работавших на



В полуразвалившейся стране столичный стройкомплекс был одной из немногих сфер, работавших, как отлаженная машина. Эта машина потребляла цемент, кирпич, металл, стеклопакеты, краску, линолеум

Некоторые компании слишком быстро поднялись, переоценили свои силы, набрали кредитов и встретили кризис абсолютно беспомощными. Вероятно, надеялись, что выкрутятся так же, как в дефолтном 1998-м



Ресин на пальцах, с примерами из мирового опыта терпеливо объяснял журналистам, сколько стоит каждая дорожная полоса вообще и полоса на эстакаде в частности

В последние годы в должности вице-мэра Ресин курировал программу по возведению в Москве 200 новых храмов. И продолжает курировать сегодня, став в январе 2012 года советником патриарха Кирилла по строительству



столичном рынке, было на порядок больше, чем сегодня. Не однодневки под проект, а действительно небольших компаний, строивших единственный дом. Были ли у Ресина любимчики? Были. И не один. Но в нулевых поднялись и многие из тех компаний, что начинали с одного дома.

Некоторые даже слишком быстро поднялись, переоценили свои силы, набрали кредитов и встретили кризис абсолютно беспомощными. Вероятно, надеялись, что выкрутятся так же, как в дефолтном 1998-м или в банковский мини-кризис в 2004-м. Да, мэрия не помогла. Более того, воспользовавшись ситуацией, дожимала некоторые компании по цене жилья, возведенного по госзаказу. Но винить в этом мэрию и Ресина просто бессмысленно. Только бизнес — ничего личного.

Ведь в 2008-м еще не забылась его фраза 2005-го, когда он весьма жестко решил судьбу долгостроев с обманутыми дольщиками: «Нахватали стройплощадок, а что с ними делать — не знают. Пришли тут отставные

Кто ездил на объезды с Ресиным, знают, что это были не парадные мероприятия. За внешностью доброго дядюшки скрывался очень жесткий руководитель

полковники, решившие заработать денег». «Отставные полковники» — это те, кто пришел в стройкомплекс вместе с первым заместителем руководителя департамента градостроительной политики, развития и реконструкции, генералом армии в отставке Александром Косованом. Друзья не друзья, а члены одной команды. И то не пожалел.

Те, кто хоть раз съездил на субботний объезд с Ресиным, знают, что это были не парадные мероприятия. За внешностью доброго дядюшки скрывался и скрывается очень жесткий руководитель, который при переезде с объекта на объект не шелестел бумажками: он все до последней цифры держит в уме. Иногда срывался (чуть менял тон голоса), но только в одном случае: если ему пытались «втиснуть».

По этой же причине раздражал и он сам. Когда из года в год заявлял, что «Москва не резиновая», «места для строительства в Москве больше нет», «ответственным девелоперам придется своевременно уходить в регионы»

На правах рекламы



ВИНОГРАДНЫЙ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Измайлово

*Вы словно живете за городом,
при этом всего в 9 км
от Садового кольца*

- ◇ Собственный парк на 3-х гектарах
- ◇ Большие террасы и зимние сады
- ◇ Подземный двухуровневый гараж на 1174 места
- ◇ Собственная лодочная станция
- ◇ Детский сад, фитнес центр, аптека, французская булочная
- ◇ Огороженная охраняемая территория
- ◇ Удобная транспортная доступность
- ◇ На берегу пруда, рядом с исторической усадьбой
- ◇ Великолепный вид на измайловский лесопарк
- ◇ Квартиры с французскими панорамными окнами

8 (495) 228-00-10

Проектная декларация на сайте

www.lake-house.ru



«Москва не резиновая», «места для строительства в Москве больше нет», «ответственным девелоперам придется своевременно уходить в регионы». А для «надежных партнеров правительства Москвы» земля вдруг находилась

и т. п. А потом для «надежных партнеров правительства Москвы», как по мановению волшебной палочки, земля вдруг находилась. Да, сегодня эти претензии кажутся смешными. Потому что тогда строительное сообщество обсуждало, кто на какой участок претендует, кто выиграет, кто и какие отступные получит. Теперь никто не знает, кто выиграет контракт на обустройство очередной пешеходной зоны с наборами из гранитной кадки, гранитной лавки и гранитной урны по цене 3 млн руб. за каждую «композицию».

Жутко злили истории вроде той, что развернулась с микрорайоном Волгоградский. Конкурс на застройку выиграла компания «Интеко» на удивительно льготных условиях: с 5%-ной долей города вместо обычных 30–35%. Но экономкласс не специализация этой компании, так что контракт был вскоре перепродан другому девелоперу — очевидно, уже по вполне рыночной цене. Микрорайон получился красивый.

А самое удивительное — то, что Ресин тогда оправдывался за эту 5%-ную долю города. Дескать, девелоперу пришлось вывести в Некрасовку «56 промышленных предприятий». В Некрасовке ничего не появилось, поскольку почти сразу объявили о решении застроить

«Я благодарен судьбе, что мне с сильными людьми везло работать: и Промыслов, и Сайкин, и глыба Лужков, и очень сильная личность Сергей Семенович»

и ее. Да и выводить-то было нечего: в последние годы на территории под застройку — в бывшем совхозе «Горьковец» — ничего не было, кроме теплиц, в основном полуразрушенных, компостных куч и двух десятков ульев. Но кто и за что оправдывается сегодня?

Почему-то бесила ежегодная фраза Владимира Иосифовича о том, что в городе построено «около 5 млн м² жилья, из них половина муниципального», в то время как возводилось, например, 4,81 млн, а муниципального на самом деле было 2,32 млн м². Сейчас и это смешно. Попробуйте сейчас по заявлениям столичных чиновников понять их прогнозы, вычленив из общего количества недвижимости жилую, а из нее — без Новой Москвы, а из нее — долю муниципального. Попробуйте, попробуйте.

А как они умели шутить! Когда на заседании столичного правительства глава Департамента жилищной политики и жилищного фонда Петр Сапрыкин заявил, что в Москве сложился жесткий земельный дефицит, и предложил сократить количество жилья для очередников на 8–9% в год, мэр его гневно прервал: «Тебе Ресин взятку, что ли, дал, чтобы меньше строить муниципального жилья? Перепутали вы, Петр Васильевич: ступеньки должны вести вверх, а не вниз». На помощь главе департамента пришел один из его подчиненных: «Взятку Ресину вернем».



ART



PUBLIC ARTS TOWERS

ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
В ПАВШИНО



М. Арлати за работой



Концепция интерьера входной группы, 3 корт.



Концепция интерьера входной группы, 1 корт.

Работа над самой большой картиной в мире продолжается!

Скоро будет завершена роспись второй и четвертой башен жилого комплекса ART, строительство которого ведет Концерн «КРОСТ» в мкр. Павшино. ART – это русско-итальянский проект, задуманный как авангардная картина высотой 140 м и общей площадью 140 000 кв.м. Данное художественное полотно станет самым большим в мире!

Оформление фасадов ведется по эскизам известного итальянского художника-авангардиста М. Арлати. Сам мастер очень трепетно относится к проекту и

предпочитает работать на лесах лично, подобно Микеланджело во время росписи потолка Сикстинской капеллы. В октябре мастер снова посетил ART, чтобы продолжить работу над столь уникальной картиной.

Будущих жителей комплекса этой осенью ждал еще один сюрприз. Автор проекта, известный итальянский архитектор Данте О. Бенини приступил к реализации новых интерьеров входных групп, которые продолжают тему галереи и выглядят очень эффектно!



КВАРТИРЫ
от 3,700 000 руб.

Концерн «КРОСТ»
Москва, Проспект Маршала Жукова, 30

Тел. +7 (495) 795-0-888
www.krost-realty.ru



Еще не забылась фраза Ресина 2005-го, когда он решил судьбу долгостроев с обманутыми дольщиками: «Нахватили стройплощадок, а что с ними делать — не знают. Пришли тут отставные полковники, решившие заработать»

Это не ностальгия по отцам города — «крепким хозяйственникам»: они не были балагурами и рубахами-парнями. Все, что говорилось, а особенно то, что недоговаривалось, приходилось анализировать. Но были шутки со смыслом, постановочные дискуссии, попытки оправдаться за ту же 5%-ную долю города в Волгоградском или за 67 млрд руб. на строительство первых четырех километров Четвертого транспортного кольца. Впрочем, во втором случае Владимир Иосифович не оправдывался, а на пальцах, с примерами из мирового опыта терпеливо объяснял журналистам, сколько стоит каждая дорожная полоса вообще и полоса на эстакаде в частности. Существовала хоть какая-то обратная связь.

Уходя в декабре 2011 года с поста первого вице-мэра в депутаты Госдумы, Владимир

Ресин в присутствии Сергея Собянина торжественно попрощался с коллегами: «Я благодарен судьбе, что она так сложилась, мне с сильными людьми всегда везло работать: и Промыслов, и Сайкин (главы Мосгорисполкома в конце 1970-х — конце 1980-х. — Прим. автора), и глыба Лужков, и сегодня очень сильная личность Сергей Семенович». Те, кто имеет понятие о чиновничьей этике, хотя подобное словосочетание звучит оксюмороном, поймет значение этих слов.

Владимир Иосифович — верующий человек и переживает, что программа строительства 200 храмов не всегда встречает теплый прием местных жителей

Не будем перечислять проекты Владимира Ресина, о которых ДН рассказали эксперты. Коснемся только одного, завершающего. Вот так закольцевалось, что одним из первых проектов, который курировал Владимир Иосифович, был храм Христа Спасителя. А в последние годы в должности вице-мэра он курировал программу по возведению в Москве 200 новых храмов. И продолжает курировать сегодня, став в январе 2012 года советником патриарха Кирилла по строительству.

И еще штрих. Перед одним из интервью на центральном телевидении пресс-служба Ресина попросила редакцию исключить вопрос об акции Pussy Riot. Похоже, Владимир Иосифович — глубоко верующий человек и переживает, что программа строительства 200 храмов не всегда встречает теплый прием со стороны местных жителей.

В сентябре Союз архитекторов России и Союз благотворительных организаций России при поддержке Русской православной церкви анонсировали открытый профессиональный конкурс «Современное архитектурное решение образа православного храма». Трудно поверить, что у нас появятся свои Гауди и Нимейер, что церкви станут настоящими достопримечательностями, что РПЦ отойдет от строгих канонов. Хотя историки православного зодчества подтвердят, что веками эти каноны изменялись, развивались. Говорят, что в принятии этого решения, скажем так, не последнюю роль сыграло мнение Владимира Ресина, дай бог ему крепкого здоровья.



жилой квартал
НОВОЕ ПАВЛИНО

НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ

 **ВОЕННАЯ ИПОТЕКА**

214-ФЗ МОНОЛИТ
от **49 850 руб./м²**

КВАРТИРЫ
повышенной комфортности
по доступным ценам!

ИПОТЕКА



ПАРТНЕР ПРОЕКТА



СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru



МИЦ (495) 937-76-55

ГРУППА КОМПАНИЙ

Сайт проекта www.domvpavolino.ru



Олег Артемьев,
президент девелоперской компании «Высота»

Довольно сложно объективно оценивать деятельность Владимира Ресина: для меня он — часть системы, а не отдельная личность. К очевидным достижениям стройкомплекса в ресинский период следует отнести решение вопроса с пятиэтажкаминосимых серий. Программа расселения «хрущоб», запущенная московскими властями в середине 1990-х годов, улучшила качество жизни отдельных граждан и города



Сергей Лядов,
пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век»

Владимир Ресин по сути заложил основы для формирования полноценного столичного рынка недвижимости, близкого к классической модели. При нем стройкомплекс, который испытывал серьезный дефицит средств, превратился в отрасль, чрезвычайно привлекательную для крупных инвестиций. Конечно, этому способствовали и внешние факторы, но отрицать весомую роль многолетнего начальника московской стройки нельзя.

Надо отдать должное Владимиру Ресину, он делал все, чтобы расширить



Александр Хрусталев,
генеральный директор «НДВ-Недвижимость»

Конечно, Ресин — целая градостроительная эпоха в жизни Первопрестольной: яркая, для кого-то неоднозначная, но, безусловно, профессиональная.

Например, монолитные технологии в строительстве до Ресина применялись в городе скорее экспериментально. И только при нем стали использоваться массово. Равномерно развивалось как масштабное строительство, так и точечная застройка. Знаковой стала рекультивация Люблинских полей. Поначалу

в целом. Были уничтожены старые и страшные кварталы, на их месте появились новые, комфортные дома, отвечающие современным жилищным нормам. Кроме того, в бывших местах скопления «хрущевок» модернизировали социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру.

Очевидный провал заключается в непомерном росте нагрузки на дорожно-транспортную сеть города, который наблюдался

предложение жилья в городе и тем самым сдержать рост цен, который был вызван стремительным спросом на столичную недвижимость в 2000-х. Были запущены и реализованы многие проекты комплексной застройки. И знаковый среди них — построенный с нуля район Куркино.

Нельзя забывать, что после него возникла тенденция мало- и среднеэтажной застройки, столь популярной сегодня. В Куркине была реализована концепция комфортной по плотности, индивидуально спроектированной

участники рынка относились к ней скептически, но сегодня понятно: мы стали свидетелями самого успешного проекта по комплексному развитию территории. Интересно, смогут ли то же самое сказать строители Новой Москвы лет через 20?

Владимиру Иосифовичу удалось выстроить работу столичного стройкомплекса в новых экономических реалиях. И Ресин показал себя не только отличным практиком, но и хорошим политиком. Обезеды Ресиным стройплощадок

с начала 2000-х годов. Строительных проектов, в том числе и таких амбициозных, как «Москва-Сити», за этот период было запущено очень много, а о соответствующем развитии транспортной системы власти города «забыли». В результате мы имеем бесконечные пробки. Сейчас дорожное строительство в столице постепенно набирает обороты, но решать транспортные проблемы, накопившиеся в ресинский период, придется еще не один год.

и насыщенной по инфраструктуре застройки. Хотя, наверное, никто не мешал возвести рядом с Химками более типовое и высотное жилье. Но Владимир Ресин не стал этого делать.

Процесс европеизации российской столицы с точки зрения развития общественных пространств тоже начался при бывшем заммэра Москвы. Процесс был недостаточно активным, сопровождался различными издержками, иногда личной пристрастностью, но, как бы то ни было, Москва начала 1990-х и конца 2000-х — разные эпохи.

по субботам стали легендой московского рынка новостроек, многие руководители даже переняли этот опыт, как и идею горячей линии для недовольных покупателей — она стала визитной карточкой для многих московских фирм.

Вообще многим новым чиновникам стоит взять на вооружение ресинский опыт обновления стройкомплекса: это была модернизация, но без резких движений и необдуманных разрушений — был сохранен весь положительный опыт советского времени.



Мария Литинецкая,
генеральный директор
компании
«Метриум Групп»

Владимир Ресин на посту руководителя стройкомплекса отличался острым умом и безумным трудолюбием. И, несмотря на более чем почтенный возраст, всегда активно участвовал в жизни города, заботясь о его процветании. Безусловно, Владимир Ресин сыграл огромную роль в развитии столичного стройкомплекса. За годы его работы в Москве появилось множество знаковых зданий и сооружений, которые формируют современный облик города. Среди них торгово-рекреационные комплексы «Охотный ряд» и «Гостинный двор», мемориал на Поклонной горе, Дом музыки на Красных холмах и, конечно, главное детище Ресина — храм Христа Спасителя. Кроме того, под

его руководством вышла из тупика реконструкция Большого театра, которую завершили в срок. Удачные и интересные проекты, в которых Ресин принимал непосредственное участие, можно перечислять долго.

Своего рода революцию он совершил, по-новому выстроив схему взаимоотношений власти и девелоперов. При непосредственном участии Ресина в начале 1990-х был внедрен механизм привлечения инвесторов для выполнения городских строительных программ за пресловутую долю города. И такая форма сотрудничества однозначно выгодна всем участникам данного процесса. Инвестор получает шанс реализовать коммерческий проект, а город — часть квартир в новом

объекте. Конечно, механизм так до конца и не был доработан. Властям по-прежнему достаточно трудно найти баланс, который максимально учитывал бы интересы бизнеса и потребности населения.

Естественно, были в работе Ресина ошибки и даже провалы. К ним относятся точечная застройка, которая фактически привела к транспортному коллапсу, конфликт жителей микрорайона Южное Бутово с властями и достаточно спорная работа комиссии, которая выдавала разрешения на снос исторических зданий. Тем не менее нельзя отрицать, что за период работы Ресина в столичном стройкомплексе Москва существенно преобразилась — по большей части в лучшую сторону. (дн)

БИЗНЕС-КЛАСС по цене ЭКОНОМ-КЛАССА!

ЖК «Посад-Премьер»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 39–85 м²
Парковка, нежилые помещения**

- г. Сергиев Посад, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 2,080 млн. руб.
Ипотека, военная ипотека

ЖК «Нахабино-Сквер»



Сдача: 4 квартал 2014 года

**Квартиры 36–81 м²
Нежилые помещения**

- г. Нахабино, бизнес-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 2,2 млн. руб.
Ипотека, военная ипотека

ЖК «Спорт-Life»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 40–92 м²
Нежилые помещения**

- г. Звенигород
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 1,96 млн. руб.
Ипотека, военная ипотека

ЖК «Парк-Тауэр»



Сдача: 4 квартал 2013 года

**Квартиры 48–132 м²
Парковка, нежилые помещения**

- г. Химки, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 4,3 млн. руб.
Ипотека



СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИНОВ
РУССТРОЙ
СТРОИТЬ И ЖИТЬ ПОМОГАЕМ!

при финансовой поддержке
ЗАО «РУССТРОЙБАНК»

ЖК «Квартал»



Сдача: 3 квартал 2015 года

**Квартиры 42–96 м²
Нежилые помещения**

- г. Звенигород, бизнес-класс
- Паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 1,75 млн. руб.
Ипотека, военная ипотека

ЖК «Красково»



Дом сдан

**Квартиры 71 м²
Нежилые помещения**

- пос. Красково
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, водоемы
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

от 2,8 млн. руб.
Ипотека, военная ипотека



Дом сдан

ЗЖК «Лесные Поляны»
Лесные участки без подряда
9–20 соток
Квартиры от 36 м²

- 9 км от г. Звенигород
- Участки и квартиры
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, река и водоем

от 2,1 млн. руб.
Ипотека

ЖК «Жуково»



Дом сдан

**Квартиры 97–116 м²
Нежилые помещения**

- пос. Усово, премиум-класс
- 9 км Рублево-Успенского ш.
- Индивидуальный проект
- Огороженная территория, охрана
- Обширная зеленая зона
- Низкая плотность застройки
- Продажа по ДДУ

от 20 млн. руб.
Ипотека



Дом сдан

**Элитный коттедж 1150 м²
Лесной участок 0,5 га**

- пос. Пестово, премиум-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Продажа по ДДУ

2,0 млн. у.е.
Ипотека

+7 (495) 782 4243 www.russtroy.com
Москва, ст. м. «Таганская», ул. Земляной Вал, д. 75, 6 этаж