



БОРИС КУЗИНЕЦ УШЕЛ С РЫНКА. ЭЛИТКА ОСТАЛАСЬ

АВТОР:
Альберт Акопян

МЫ ПРОДОЛЖАЕМ РАССКАЗЫВАТЬ О ЛЮДЯХ, КОТОРЫЕ, НА НАШ ВЗГЛЯД, ОКАЗАЛИ НАИБОЛЬШЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ СОВРЕМЕННОГО ОБЛИКА МОСКВЫ. (НАЧАЛО СМ. В ДН № 9 (86), НОЯБРЬ 2013.) СЕГОДНЯ РЕЧЬ ПОЙДЕТ О БОРИСЕ САМУИЛОВИЧЕ КУЗИНЦЕ. ОН ПРЕВРАТИЛ ОСТОЖЕНКУ В «ЗОЛОТУЮ МИЛЮ» И, ПО ПРИЗНАНИЮ МНОГИХ КОЛЛЕГ, ЗАЛОЖИЛ НОВЫЙ СТИЛЬ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ ДЕВЕЛОПЕРА И КЛИЕНТА.

Борис Кузинец 20 лет назад создал компанию Rose Group (ранее — RGI International). И не пришел на ее юбилей. Известно об этом человеке до обидного мало. Книгу в стиле «Я и Москва» он не написал, его интервью можно пересчитать по пальцам. В немногочисленных публичных выступлениях и непубличном общении с коллегами он тщательно подбирает каждое слово и формулирует мысль предельно однозначно и законченно. В этом — привычка ответственного бизнесмена и уважение к слушателям и читателям.

Борис Кузинец построил в Москве всего несколько зданий, но каких! Его называют создателем и отцом Остоженки, но главное, что непременно отметит каждый собеседник, — подход Кузинца к созданию продукта, к той роли, которую он отводит при этом клиенту. На рынке девелопмента немного игроков, на которых стараются равняться все остальные. Борис Кузинец, вне всякого сомнения, входит в их число.

Да, не он первым обратил внимание на Остоженку. Но он первым по-настоящему осмелился превратить ее в «Золотую милю». У Арбата или Патриарших своя аура, культовая история, известные жильцы, к тому же рядом



Именно с его легкой руки Остоженка начала превращаться в самый дорогой район. Каждую квартиру продумывал до мелочей. Соблюдал западные стандарты строительства жилья класса de luxe



Андрей Кузнецов,
генеральный директор
Soho Estate

Борис Кузинец известен как один из самых неординарных столичных застройщиков. Не будет преувеличением сказать, что большинство его проектов (Cooper House, дом в Молочном переулке и другие) стали эталонами рынка элитной недвижимости. Кузинец одним из первых сумел

предложить покупателям элитных квартир уникальную архитектуру, безупречное качество строительства, индивидуальный и творческий подход к каждому из проектов, прославившись требовательностью и перфекционизмом, вниманием даже к незначительным на первый взгляд деталям. Закономерно, что теперь многие из архитектурных, инженерных, маркетинговых изобретений Бориса Кузинца считаются стандартами качества на рынке элитного домостроения.

Без элитного жилья высочайшего класса, как и без высокой моды, не будет эталона, постоянно растущих стандартов. Город останется вечной кашей и сапогами всмятку

с Арбатом проходит правительственная трасса, а это всегда считалось признаком престижа и статуса. У Остоженки были халупы, промзоны и еще недавно романтическое название Метростроевская. Какой девелопер в здравом уме рискнет возводить здесь действительно элитные дома, а не что-то вполне, недорогое, но с претензиями?

Легендой стали пылесосы на стройках Кузинца и рабочие в униформе со стрелочками, в то время как у других застройщиков они ходили в гулаговских ватниках. В фильме

«Дьявол носит Prada» героиня Мэрил Стрип произносит жесткий монолог о моде. Применительно к теме недвижимости он звучал бы так: без элитного жилья высочайшего класса, как и без высокой моды, не будет эталона, постоянно растущих стандартов. Город останется вечной кашей и сапогами всмятку.

Вынужденно продав свое детище Rose Group и оставшись наемным менеджером на одном из объектов комфорт-класса, но массового жилья, Борис Кузинец продемонстрировал, как работает это равнение на элиту. Но об этом чуть позже.

Библиографические справки о Борисе Кузинце часто начинаются с израильского периода его жизни в 1970–1980-х и ссылками на книгу Александра Баршая «Гибель Ямита». Кузинец был одним из тех, кто забивал первые колышки при строительстве этого города на Синае. Ему тогда не исполнилось и 25. Нетрудно представить, какой след в характере и мировосприятии человека оставляет следующее десятилетие жизни. Нам удалось побеседовать с человеком, знакомым с той ситуацией практически изнутри.

«Понимаете, даже самые смелые и упорные, те, кому удалось вырваться в Израиль еще

«Никто не должен надеяться, что ради каких-то денег вправе поставить тебя в неудобную позу. Когда-нибудь ты из-за этого потеряешь гораздо больше»



Мария Литинецкая,
генеральный директор
компании
«Метриум Групп»

Борис Кузинец оказал существенное влияние на рынок недвижимости — его вклад в развитие строительной отрасли трудно переоценить. Он один из тех девелоперов, который ставил перед собой задачу не просто построить очередной дом, быстро распродать все квартиры и выйти из проекта, а создать, как сейчас модно говорить, интересный продукт, который приносил еще и дополнительную

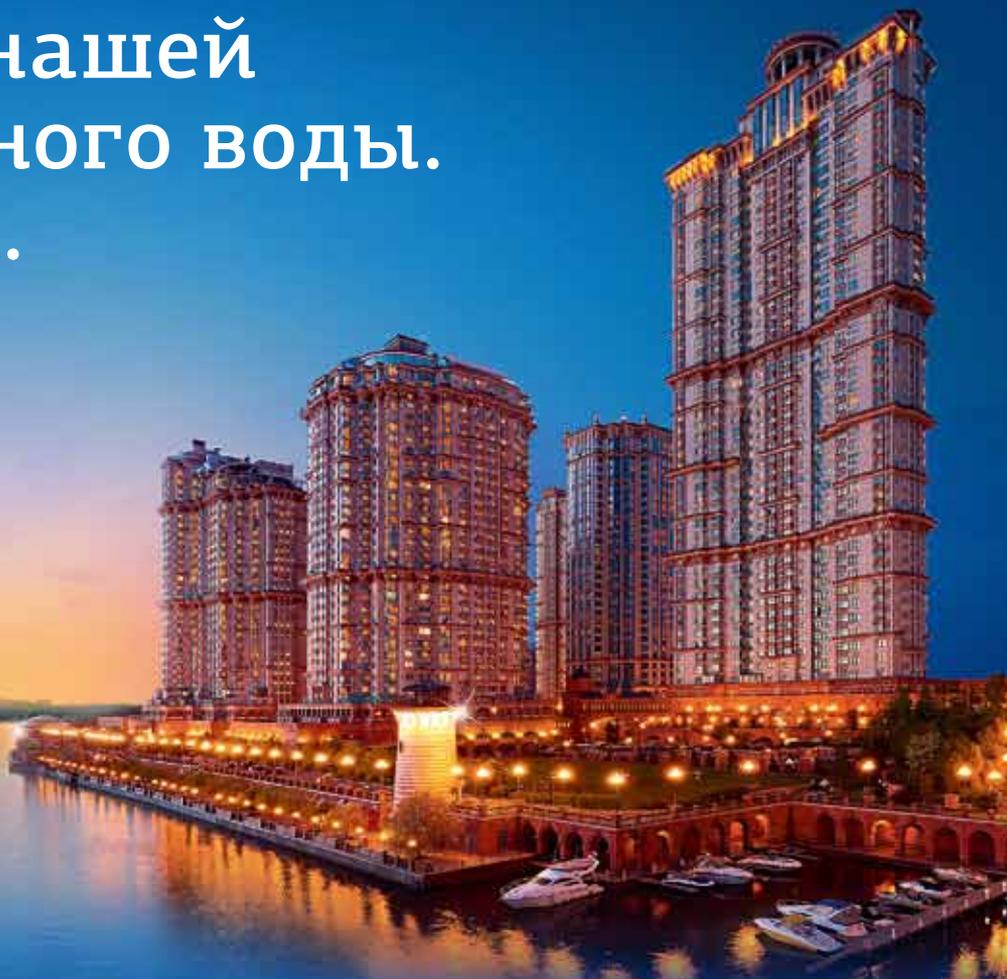
прибыль: все его объекты всегда продавались на 20–30% дороже, чем аналоги у конкурентов.

Именно с его легкой руки Остоженка начала превращаться в самый дорогой район Москвы. Каждую квартиру продумывал до мелочей. Всегда соблюдал западные стандарты строительства жилья класса de luxe. По сути он первый девелопер, который перенес этот опыт на столичный рынок недвижимости.

К теме строительства более доступного жилья Борис Кузинец подошел с той же внимательностью к деталям. Изменилась только целевая аудитория. Кузинец не побоялся

привнести в комфорт-класс элементы из дорогого сегмента: те же удобные планировки с дополнительными санузлами и гардеробными, то же повышенное внимание к внешнему облику домов, вопросам благоустройства. Его проект «Микрогород “В лесу”» стал образцово-показательным с точки зрения квартальной застройки. В какой-то степени он предвидел развитие столицы: именно сейчас тема квартальной застройки основополагающая в градостроительной политике Москвы. Если бы Борис Кузинец продолжил реализацию подобных проектов, это пошло бы на пользу городу и его жителям.

Говорят, в нашей рекламе много воды. Это правда.



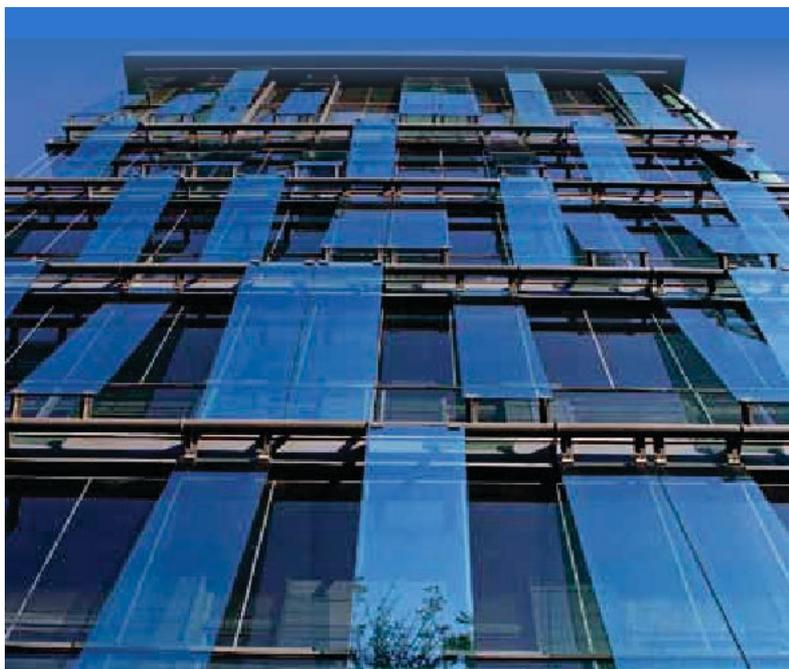
«АЛЫЕ ПАРУСА» ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт, каскадные фонтаны, ротонда, маяк
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, бойцовский клуб
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туи, ели, сосны, лиственницы, барбарис, рябины, яблоневый сад)
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол»
- 5 мин. пешком до ст.м. Щукинская
- Ипотека* от 7,9%


**АЛЫЕ
ПАРУСА**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС


ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

* Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО).
Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.
Проектная декларация на сайте www.donstroy.com



У Арбата или Патриарших своя аура, культурная история, известные жильцы, к тому же рядом с Арбатом проходит правительственная трасса. У Остоженки были халупы, промзоны и название Метростроевская

в начале 1970-х годов, оставались советскими людьми, коллективистами, отученными от инициативы, — рассказывает генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Они изо всех сил старались остаться в городе, на любых условиях. А если соглашались поселиться в кибуце, то крупном, старом, безопасном, обустроенном, где уже живет кто-то из знакомых. Израиль — страна репатриантов, и рабочие руки и головы лишними не бывают, но, поймите, они всегда останутся чужаками, которые приехали на все



Денис Попов,
 управляющий партнер
 Contact Real Estate

Борис Кузинец был пионером в элитном девелопменте Москвы и начал строить свои дома еще в далеких 1990-х. Именно он положил начало освоению Остоженки, которая в те времена вовсе не считалась престижной. Его дальновидность и интуиция подсказали не только правильное место, но и правильный формат: малоквартирные клубные дома, выполненные по западным

стандартам жилья класса de luxe. Скрупулезный подход к выбору материалов и соблюдение высочайшего качества строительства не были присущи большинству застройщиков тех лет, когда все гнались за быстрой и максимальной прибылью.

Удивительно, но знаковые проекты Кузинеца (Молочный, 1, Бутиковский, 3 и 5) до сих пор занимают первые строчки в рейтинге самых дорогих и престижных домов Москвы. И это спустя 10 лет, когда рынок далеко шагнул вперед, да и материалы с технологиями не стоят на месте. Сделав ставку на качество, он навсегда вписал себя в историю элитного рынка

готовенькое. Это чисто психологический момент».

Не исключено, что Борис Кузинец понимал все это, и такая перспектива ему не понравилась. Или он даже не задумывался над этим и действовал в силу своего характера. Но он сразу принял участие в формировании небольшой группы энтузиастов, которая отправилась осваивать Синайский полуостров, занятый Израилем в ходе Шестидневной войны, — строить новый город Ямит. На берегу Средиземного моря, в абсолютно необжитой пустыне. Они превратились не просто в своих — в героев для всей страны.

«Второй момент, — продолжает Михаил Храмов. — Не мое дело сравнивать вклад поселенцев, но скажу так: Борис Кузинец был из тех, кто создавал концепцию Ямита. Добавлю, что он не хотел ни «как у всех», ни «лучше всех». Он мыслил в других категориях: Ямит должен стать незаменимым — Ибицей, совмещенной с Кремниевой долиной, и никак иначе. Ребята фонтанировали идеями, которые превращались в безупречные бизнес-планы. И с этими планами они проедали плешь руководителям министерств и поддерживающих структур, при этом по 24 часа в сутки работая на площадке».

Представьте эту площадку. Пустыня, море, между ними жидкий частокол пальм. В пустыне, в нескольких сотнях метров от моря, — большой парк, вокруг которого очередь за очередью возводятся кварталы малоэтажных многоквартирных домов, а также культурные, спортивные, образовательные учреждения.

столицы. Другие дома, возведенные в те годы, давно морально устарели и потеряли в цене, а проекты Кузинеца и сегодня стоят свыше \$40 тыс. за 1 м², чем в Москве способно похвастаться не более десятка жилых комплексов.

Немаловажен и тот факт, что Борис Самуилович всегда славился тем, что выстраивал хорошие отношения как с клиентами, так и с риэлторами — девелоперам на современном рынке порой этого не хватает. Очень жаль, что он вышел из компании RGI: остался нереализованным его проект в Хилковом переулке — этот дом мог бы стать действительно культовым.

УДИВИТЕЛЬНОЕ —
РЯДОМ.



НА ХОЛМАХ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогорск. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно добраться по четырем шоссе.

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

НОВОГОРСК КУРОРТ

(495) **2151155**
химкигрупп.рф



Александр Лобзяк
олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы,
главный тренер сборной России по боксу,
руководитель Академии бокса
в «Олимпийской деревне Новогорск. Курорт»

Инфраструктура в комплексе — часть первого в России семейного спортивно-образовательного кластера «Олимпийская деревня Новогорск» — беспрецедентный проект по концентрации спортивной и образовательной инфраструктуры, не имеющий себе равных в стране.

Академию бокса возглавит Александр Лобзяк — олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы, главный тренер сборной России по боксу, а Школой настольного тенниса будет руководить Максим Шмидов — пятикратный чемпион России, двукратный чемпион мира.

В шаговой доступности — Академия художественки гимнастики Ирины Винер-Усмановой, всемирно известная школа единоборств «Самбо-70», современные детский сад, школа с углубленным изучением иностранных языков, детский арт-комплекс и медиашкольный центр, школа вокала, танцев и драматического искусства, под управлением знаменитых педагогов — Алексея Кортуева, Валерия Пельмаша, Нины Гришатовой и Егора Дружинина.

СТАРТ ПРОДАЖ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ДЛЯ ПЕРВЫХ
ПОКУПАТЕЛЕЙ



* Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф.
Реклама ООО «Новогорск. Курорт»



Город был разрушен бульдозерами. Труд многих лет оказался напрасным. «Много лет спустя он сказал, что ни при каких обстоятельствах нельзя поддаваться шантажу»

не вернулись в Ямит. Это феерическая глупость. Как израильтяне поселились бы на территории Египта? Между Израилем и Египтом шли очень тяжелые переговоры о сумме компенсации за Ямит. Израиль был в невыгодной переговорной позиции: ему все равно предстояло оставить город. Наконец, зафиксировали окончательную сумму. И тут Египет решил еще чуть-чуть подвинуть партнера, что и явилось последней каплей. Правительство дало приказ снести город».

Город был разрушен бульдозерами. Труд многих лет оказался напрасным. «Я не знаю, как к этому отнесся Борис Самуилович, — заключает Михаил Храмов. — Но много лет спустя он сказал, что ни при каких обстоятельствах нельзя поддаваться шантажу. Никто не должен надеяться, что ради каких-то денег вправду поставить тебя в неудобную позу. Когда-нибудь ты из-за этого потеряешь гораздо больше. А тогда, говорят, он замкнулся в себе. Такой он человек — никогда не обсуждает свои чувства».

Добавим штрих от себя. Сегодня Борис Кузинец ведет только один проект — в Подмоскowie: большой парк, зона отдыха. Вокруг очередь за очередью растут кварталы многоквартирных домов, культурные, спортивные, образовательные учреждения. Автомобили уходят в подземный паркинг с внешней стороны кварталов-комплексов. Это комфорт-класс от архитектора с европейским именем. Но в целом все узнаваемо. Конечно, это не означает, что без Бориса Кузинеца никто до всего этого не додумался бы. Просто он был первым. (Ф)

И все это отдано пешеходам: 40 лет назад поселенцы придумали концепцию, при которой автомобили перехватываются с внешней стороны кварталов.

Успели многое. Но вмешались обстоятельства: между Израилем и Египтом было заключено мирное соглашение. Вскоре растаяла надежда на то, что этот стратегически важный участок выменяют на какой-то другой. Михаил утверждает, что распространенная версия уничтожения города не имеет отношения к реальности: «Говорят, это сделали для того, чтобы израильские поселенцы потихоньку



Екатерина Румянцова,
 председатель совета директоров Kalinka Real Estate Consulting Group

Я общаюсь с Борисом Самуиловичем с 1997 года — тогда мы вместе начали работать над проектом «Зачатьевский пер., 19–21». Борис Кузинец — очень мудрый человек. Один из секретов его успеха — серьезное и внимательное отношение к людям, нацеленность в первую очередь не на сиюминутную выгоду, а на выстраивание уважительных долгосрочных отношений. Так, с каждым продавцом

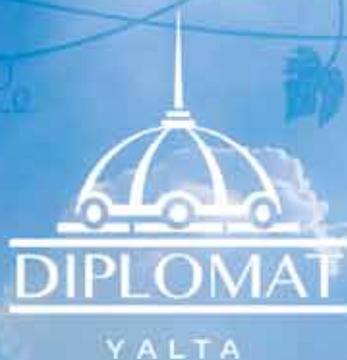
и покупателем недвижимости Борис Самуилович встречается лично. Результат такого предупредительного отношения вполне закономерен: большинство клиентов обращаются к нему повторно и приводят новых клиентов. В итоге на территории «Золотой мили» Борис Кузинец реализовал шесть проектов класса de luxe, не прибегая ни к каким рекламным инструментам.

Так же внимательно он относился и к своим сотрудникам, выплачивая им хорошее комиссионное вознаграждение и решая любой спорный вопрос в пользу брокера. Его главной целью было не получение сверхприбылей

и максимальная капитализация активов компании, а создание передовых проектов по эстетике, архитектуре и функциональности. Его подмосковный проект «Микрород «В лесу» — образец оптимальной концепции проживания, ориентированной на удобство будущих покупателей, а уже потом — на инвестора.

Уход Бориса Кузинеца с московского рынка во многом был продиктован его нежеланием работать по серым схемам получения земельных участков, его усталостью от непрозрачной системы столичного рынка. С его уходом столичный рынок потерял очень многое.

ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ



Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 20
+38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.ru



реклама