

## ДОМ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Деловой центр долгостроя

ММДЦ дорожает, но не сдается

## городское хозяйство

С момента старта в 1990 году проекта строительства Московского международного делового центра (ММДЦ) «Москва-Сити» его сопровождают скандалы и интриги: несколько лет длится судебный процесс о хищении средств при строительстве одного из объектов «Москва-Сити», неоднократно менялся состав управляющей компании, с большим трудом подбираются инвесторы. ММДЦ — один из самых масштабных долгостроев столицы: за пятнадцать лет на его территории полностью были сданы только два объекта — торгово-пешеходный мост «Багратион» и офисный комплекс «Башня-2000». Однако идеологи проекта утверждают, что быстро не строился ни один деловой центр мира — и Манхэттен возводили больше полувека.

## Главный по центру

Противников у ММДЦ «Москва-Сити» на всех этапах его развития было гораздо больше, чем сторонников. Кулуарно они часами могут рассказывать о проколах ответственных за проект чиновников и хищениях инвесторов. Однако никто, кроме заместителя главы Росприроднадзора Олега Митволь, ни разу открыто не выступил с критикой проекта (господин Митволь летом прошлого года обвинил столичных чиновников в том, что они разрешили строительные работы в районе «Москва-Сити» без экологической экспертизы). Во многом такой расклад объясняется тем, что никто не рискует идти на конфронтацию с главным идеологом проекта, курирующим его вот уже 15 лет — вице-мэром Москвы Иосифом Орджоникидзе.

Близкие к проекту «Москва-Сити» предприниматели уверяют, что именно благодаря Иосифу Орджоникидзе идея строительства ММДЦ не стала утопией. Но они же говорят, что с ним не могут найти общий язык иностранные инвесторы. Например, знаменитый канадский девелопер Альберт Райхман, совладелец Olympia & York, который в 1995 году создал СП с ОАО «Сити» (управляющая компания «Москва-Сити»), собирался инвестировать \$98 млн, однако по неизвестным причинам обещания своего не выполнил. Обычно вице-мэр такие заявления не комментирует, хотя и соглашается с тем, что в проект мало верят. «Все эти годы в публикациях был только 1% позитива, остальное — или издевательство, или полная неуверенность в будущем проекта», — говорит он.

## Готовые объекты

Строительство первых объектов ММДЦ — «Башни-2000» и моста «Багратион» — было начато в 1996 году. Общий объем инвестиций в эти объекты составил около \$100 млн. Первым инвестором проекта стал фонд «Реформа», который возглавлял академик Станислав Шаталин. Мост, кото-

рый окрестили «мостом в никуда», был введен в эксплуатацию в 1997 году к 850-летию столицы. По плану архитекторов мост длиной 217 м должен был связать две центральные зоны города — жилую и деловую. В будущем нулевой этаж моста будет связан с подземным уровнем ММДЦ и пересадочным узлом метрополитена и мини-метро. В 1997 году, когда умер Станислав Шаталин, фонд прекратил финансирование «Башни-2000» (площадь 60 тыс. кв. м). Городу пришлось выкупить у фонда право на строительство комплекса и заключить с разными инвесторами договоры о соинвестировании — 14 этажей из 27 оказались в частной собственности. Сейчас «Башня-2000» является одним из самых дорогих офисных центров столицы (арендная ставка достигает \$1 тыс. за 1 кв. м). Управлением комплекса занимается городская компания ООО «Миосор» (выручка «Миосора» от сдачи в аренду помещений в «Башне-2000» оценивается в \$10 млн в год).

Впрочем, в ближайшее время владельцы и арендаторы «Башни-2000» могут смениться. В конце прошлого года московский мэр Юрий Лужков принял решение о создании ОАО «Объединенная энергетическая компания» (ОЭК), в уставный капитал которого было передано в том числе и ООО «Миосор». С помощью ОЭК планировалось консолидировать городские активы для увеличения в дальнейшем городского пакета акций теплоэлектростанций и электросетевой компаний, создаваемых в ходе реформирования «Мосэнерго». По сведениям из источников в правительстве Москвы, «Миосор» внесли в ОЭК без ведома департамента по внешней политике, ответственного за проект ММДЦ. «Отцы ОЭК выбрали в городе самое лучшее — «Башню-2000». Дай бог, чтобы и их работа была такой же успешной», — прокомментировал создание энергокомпании Иосиф Орджоникидзе. По данным «Ъ», «Дома», в ближайшее время часть площадей в «Башне-2000» будет продана одному из нынеш-

них арендаторов. Правда, ни в ОАО «Сити», ни в «Миосоре» эту информацию официально не комментируют.

## Инвесторы в поисках идей и денег

Со времени сдачи в эксплуатацию моста и «Башни-2000» и до 2003 года в ММДЦ не произошло ни одного значимого события. В апреле 2003 года общественный градостроительный совет при мэре Москвы утвердил архитектурные решения по арендным участкам и составил список инвесторов. Они найдены практически на все участки первой очереди ММДЦ, кроме участков № 14 и № 16. Постановлением правительства Москвы 14-й участок был передан ЗАО «Экспитал Сити Девелопментс» (дочернего предприятия «СТ Групп») и пока закреплен за ним, как и участки № 2 и № 3. Не до конца ясна и судьба участка № 16 — инвестора нет, пока предполагается строительство парковки на 4,5 тыс. машиномест.

С инвесторами ММДЦ городские власти порой обходятся довольно бесцеремонно. К примеру, в декабре вышло постановле-

## Долгостройка века

Строительство «Москва-Сити» ведется на Краснопресненской набережной на территории общей площадью около 100 га, из которых 60 га прежде были пустырем. «Москва-Сити» развивается на двух территориях: первая очередь — на участке от Экспоцентра до Третьего транспортного кольца (ТТК), вторая очередь — от ТТК по набережной Москвы до Белорусского моста. Еще около 7 га расположены на набережной Тараса Шевченко. Общий объем площадей, запланированных к сдаче до 2007 года, составит предположительно 1,8 млн кв. м, из них более 1 млн кв. м офисных, около 190 тыс. кв. м элитного жилья и более 500 тыс. кв. м — торгово-развлекательные площади. По предварительным

оценкам, объем инвестиций на реализацию проектов первой очереди ММДЦ составит около \$2,5 млрд. На сегодняшний день освоено примерно \$800 млн. Управление проектом осуществляет АО «Сити», оно же является заказчиком всех объектов ММДЦ, включая дороги и инженерные коммуникации, строящиеся за счет городского бюджета. «Сити» также принадлежит права аренды 15-го и 20-го участков ММДЦ, часть площадей построенного в ММДЦ офисного центра «Башня-2000», 17% акций ЗАО «Сититекс» (занимается эксплуатацией зданий в ММДЦ), 25% акций «Сити-Энерго» (развитие системы энергоснабжения на территории ММДЦ) и 40% акций компании «Аква-Сити Палас».

Один из наиболее масштабных объектов «Москва-Сити», башню «Россия» (общая площадь — 498 тыс. кв. м), сначала планировалось построить на участках № 17 и № 18. Позже ее перевели на 16-й участок. Сейчас и вовсе рассматривается вариант переноса «России» во вторую очередь строительства. Планировалось, что башня будет сдана в конце 2006 года, однако недавно Иосиф Орджоникидзе заявил, что «торопиться с этим объектом не стоит — слишком велик риск, что на рынок будет выброшено слишком большое количество офисных площадей».

Аналогичная история произошла с ЗАО «Экспитал Сити Девелопментс», которая собирается возводить площадку с дворцом бракосочетания на участках № 2 и № 3 (общая площадь участка — 2,08 га, общая площадь возводимых зданий — 101 438 кв. м). Эти участки компания «СТ Групп» выкупила у канадца Райхмана. Из источников, близких к акционерам, стало известно, что компания не собирается инвестировать в ММДЦ и ведет с предпринимателем Львом Леваевым переговоры о продаже ему прав на ЗАО «Экспитал Сити Девелопментс» за \$40 млн (права аренды 1 га в ММДЦ стоят в среднем \$6 млн). Комментировать эту информацию в обеих компаниях отказались. Если Лев Леваев договорится с «СТ Групп», то план строительства другого объекта в «Москва-Сити» — центрального ядра — может существенно измениться. Центральное ядро расположено на участках № 6, № 7 и № 8 на площади в 5,1 га. Заказчиком строительства выступает ГУП «Центр-Сити». Подземная часть центрального ядра возводится за счет городского бюджета; уже построено семь подземных этажей, включая комплекс мини-метро со станцией «Международная». По информации ГУП «Центр-Сити», стоимость проведенных работ составила около \$150 млн. Наземная часть будет состоять из торгово-развлекательного комплекса, пятизвездной гостиницы и киноконцертного зала на 6 тыс. мест. Строительство гостиницы ведет торгово-промышленная компания «Меркурий». Центральное ядро планировалось достроить в конце 2007 года. Однако в конце прошлого года инвестор Moscow City Center (действующий через ТД «Перекресток») отказался от участия в проекте. Он собирался финансировать строительство наземной части комплекса, а взамен получить 90 тыс. кв. м торговых площадей. Одним из кредиторов проекта неофициально называют Альфа-банк. Однако, как сообщил источник в московском правительстве, Альфа-банк отказался финансировать проект. Впрочем, официального подтверждения этой информации в пресс-службе Альфа-банка получить не удалось.

Тогда же о желании инвестировать в центральную часть «Москва-Сити» заявил израильский бизнесмен Лев Леваев. Принадлежащая ему компания Africa Israel Investment Ltd разработала новую архитектурную концепцию центрального ядра. В январе мэр Москвы подписал распоряжение о проведении конкурса на право строительства наземной части центрального ядра площадью 150 тыс. кв. м, за исключением гостиницы.

По словам гендиректора ГУП «Центр-Сити» Бориса Ланцмана, аукцион должен пройти до конца апреля, инвестор должен иметь банковские гарантии на \$300 млн.

Впрочем, столичные девелоперы говорят, что этот объект экономически невыгоден — инвестору придется выкупать подземную часть центрального ядра, что может обойтись примерно в \$200 млн. Активные строительные работы в ММДЦ ведут только две компании — турецкая Enka и ЗАО «Северная башня» (дочерняя структура ОАО «Северсталь»). В октябре прошлого года Enka открыла первую очередь «Башни на набережной» (площадью 17 тыс. кв. м). Общий объем инвестиций оценивается в \$200 млн, на данный момент компания вложила около \$50 млн. Все площади уже сданы в аренду. В «Северной башне», объем инвестиций в которую должен составить \$170 млн, работы пока на нулевом этапе, инвестор вложил больше \$20 млн.

**Трудности переходного периода** Участники рынка по-разному оценивают перспективы развития ММДЦ. Специалисты риэлтерской компании Knight Frank говорят, что привлечение к проектированию таких компаний, как Strabag, Bovis и Samsung Construction, позволит в итоге построить высокотехнологичные объекты. «Проект состоит из множества участков, каждый из которых разрабатывается разными девелоперами, некоторые из них имеют опыт девелопмента, а некоторые нет. И многие из них зависят от системных вещей, которые могут предоставить только город», — говорит глава отдела офисной недвижимости Colliers Олег Мышкин.

С этим мнением согласны и инвесторы, и представители «Сити». Например, из-за нехватки электроэнергии проблемы с ведением работ возникли у турецких строителей. Сейчас электроснабжение объектов ММДЦ осуществляет ОАО «Мосэнерго» (лимит отпускаемой мощности — 12 МВт, в 2005 году потребности увеличатся еще на 6 МВт). Общая мощность ТЭЦ для ММДЦ после окончания строительства должна составить 260 МВт электрической и 470 Гкал тепловой энергии. Наблюдатели говорят, что при ведении активных строительных работ недостаток электроэнергии может парализовать «Москва-Сити». Правда, в феврале мэр Москвы Юрий Лужков одобрил проект строительства в «Москва-Сити» второй очереди ТЭС; инвестором проекта стал ГУП «ВО „Технопромэкспорт“». Другой недостаток ММДЦ — большой разброс сроков сдачи разных объектов. Enka уже ввела в эксплуатацию первую очередь офисного комплекса, в конце этого года введет вторую, а, к примеру, башня «Россия» будет построена не раньше 2008–2009 годов. То есть арендаторам, въехавшим в готовые помещения, придется еще долго работать фактически на стройплощадке.

БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

## УСЛУГИ РИЕЛТЕРОВ – ШИРОКИЙ ВЫБОР

Рынок недвижимости – структура сложная, и неподготовленному человеку, решившему улучшить свои жилищные условия, сорентироваться здесь довольно трудно. Именно для того, чтобы получить уверенность в благополучном результате предстоящей сделки с недвижимостью, и стоит обращаться к услугам профессиональных риэлтеров. И, в первую очередь, специалисты предоставят в Ваше распоряжение то, что в наш век ценится выше всего – информация. Благодаря консультациям с экспертами Вы сможете узнать все...

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
Несмотря на то, что сегодня ведется активное строительство жилья, для многих покупателей интерес представляет именно вторичный рынок недвижимости, то есть квартиры, которые находятся в собственности. На вторичном рынке недвижимости квартиры чаще всего покупают те, у кого либо нет «свободных» денег, либо нет возможности жить, пока построится дом с приобретенными в нем квадратными метрами.

Ассортимент предложений в этом сегменте рынка несравнимо выше числа предложений в новостройках, и это позволяет покупателям выбирать те варианты, которые наиболее соответствуют их пожеланиям и финансовым возможностям. Развитая инфраструктура районов сложившейся застройки – еще одно преимущество.

Сегодня наблюдается повышенный спрос на квартиры, которые совсем недавно попали на вторичный рынок недвижимости. Все большей популярностью пользуются квартиры улучшенных планировок с качественным ремонтом. Еще пару лет назад ситуация была иная – одинаково высокий спрос существовал на все виды жилья, – от типового до индивидуальной планировки. И, соответственно, высокими темпами росли цены на все категории недвижимости. Сегодня ситуация меняется – количество предложений на рынке значительно выросло, и покупатели получили возможность предъявлять более высокие требования к предлагаемым вариантам. Процесс, который эксперты называют сегментацией рынка недвижимости, вынуждает продавцов более детально оценивать свои квартиры.

Именно вопрос, какую цену назначить за свою квартиру при продаже, является важнейшим для каждого продавца.

Определить стоимость квартиры в соответствии с существующими ценами на рынке недвижимости поможет...

**ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА**  
Специалисты оперативно и верно оценивают любые объекты недвижимости благодаря знанию текущей ситуации на рынке, а также профессиональным технологиям, позволяющим учитывать все параметры, влияющие на стоимость квартиры. Экспертная оценка проводится путем сравнительного анализа сходных квартир, которые находятся в обширнейшей и ежедневной обновляемой базе данных.

В Корпорации МИАН, помимо общей базы данных, которой пользуются и другие риэлтерские компании, существует и постоянно обновляется эксклюзивная база предложений. Поэтому, обращаясь к специалистам компании, Вы получаете доступ к более полной информации о предложениях на рынке, а также наиболее объективную и быструю оценку любому объекту недвижимости. При этом процесс оценки включает не только осмотр квартиры, но и проверку документов на нее.

После этого специалисты компании выдают оценочный сертификат с указанной стоимостью квартиры и датой оценки. Этот документ позволяет собственнику квартиры узнать реальные перспективы при ее продаже.

Уже на этапе оценки Вы сможете убедиться в том, что сделка с недвижимостью требует профессиональных знаний и навыков. Профессиональные риэлтеры окажут Вам...

**ПОМОЩЬ НА ВСЕХ ЭТАПАХ СДЕЛКИ**  
При покупке квартиры на вторичном рынке недвижимости крайне важно выяснить, законно ли продались и оформились все предшествующие сделки с этой квартирой. Именно на этом этапе могут выясниться такие факты, как нарушение законодательства при приватизации квартиры, продажа квартиры лицами, не имеющими на то полномочий, а также многие другие факты, которые могут послужить основанием для признания сделки с квартирой недействительной. Специалисту получить информацию обо всех прежних владельцах квартиры крайне трудно. Убедиться в «юридической чистоте» квартиры можно при помощи риэлтеров.

Кроме того, перед сделкой важно получить представление о том, какую работу предстоит провести перед покупкой или продажей квартиры. Специалисты Корпорации МИАН оценивают, насколько квартира готова к сделке, при помощи карты ликвидности, которая позволяет провести учет определенных параметров, наличие или отсутствие ряда документов. При этом специалисты компании помогают клиентам собрать, оформить и проверить все необходимые документы в самые оптимальные сроки.

Профессионал проведет Вас по всем этапам сделки, избавив Вас от ненужных переживаний и хлопот. Вы лишитесь многих забот после того, как заключите...

**ДОГОВОР С РИЕЛТЕРСКОЙ КОМПАНИЕЙ**  
Сотрудничество с компанией по эксклюзивному договору позволяет получить доступ к информации о проводимой сделке. При этом можно воспользоваться преимуществами эксклюзивных отношений с риэлтерской компанией: оплатить ее услуги по специальному тарифу, получить помощь профессионалов в сборе и проверке документов, необходимых для сделки. При этом вся работа по повышению ликвидности квартиры – степени готовности квартиры к сделке – проводится за счет компании.

В Корпорации МИАН в качестве дополнительного бонуса тех, кто выбирает данный пакет услуг, ждет оплата государственной регистрации сделки.

Но эксклюзивный договор – не единственная форма сотрудничества с риэлтерской компанией. Специалисты готовы предоставлять услуги и тем клиентам, которые не стремятся заключать эксклюзивные договоры. Направленный пакет услуг в первую очередь на тех, кто продает свою недвижимость. Так, получить оценку рыночной стоимости и ликвидности своей квартиры можно в день обращения в компанию. Затем информация о продаваемой квартире попадает в специальную базу данных компании, а далее – в специализированные СМИ о недвижимости. При этом реклама квартиры проводится бесплатно.

для клиента, а правоустанавливающие документы на квартиру не передаются на хранение в компанию.

Все это позволяет получить помощь профессионалов при продаже квартиры, при этом для начала работы необходим минимум документов.

Именно индивидуальный подход к клиенту, подбор наиболее удобной для него схемы сотрудничества и отличает настоящих профессионалов. Вы сможете выбрать наиболее актуальные предложения и услуги. Так, согласно данным Корпорации МИАН, сегодня постоянно растет количество клиентов, которые для улучшения жилищных условий стремятся получить...

**ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ**  
Ипотечный кредит часто является едва ли не единственным средством, позволяющим улучшить жилищные условия. Условия, на которых банки предлагают ипотечные кредиты, становятся все более приемлемыми, и это делает ипотеку более популярной. На первый взгляд, совершенно несочиненно, зачем может понадобиться помощь риэлтеров при получении ипотечного кредита.

Между тем, риэлтерская компания даст Вам те возможности, которые Вы не получите, обратившись напрямую в банк. Крупная риэлтерская компания работает со всем множеством ипотечных программ, представленных на рынке. Риэлтерские компании налаживают партнерские отношения с ведущими банками-кредиторами, что позволяет их клиентам выбирать из большого количества ипотечных продуктов наиболее оптимальные варианты. Специалисты рынка недвижимости досконально знают условия кредитования и требования к заемщикам в различных банках. Изучив Вашу ситуацию, в риэлтерской компании Вам посоветуют, в какой банк лучше обратиться, и найдут квартиру, которая устроит и Вас, и банк-кредитор.

Практика показывает, что без профессиональных технологий и знания специфики рынка недвижимости очень сложно подобрать банк, оформить разрешение на кредит и найти нужную квартиру в нужный срок, установить выгодные условия кредитования. Именно поэтому риэлтерская компания, как связующее звено между Вами и банком-кредитором, помогает решить все вопросы, связанные с получением кредита, намного эффективнее и быстрее.

Приняв решение купить, продать или обменять свое жилье, далеко не все представляют, с каких действий начать. Между тем профессионалы рынка недвижимости готовы не только помочь в решении любого жилищного вопроса, но и предоставить дополнительные услуги. Специалисты решат любой вопрос с недвижимостью эффективно и оперативно, а все, что остается в это поручить выполнить всю работу профессионалам.

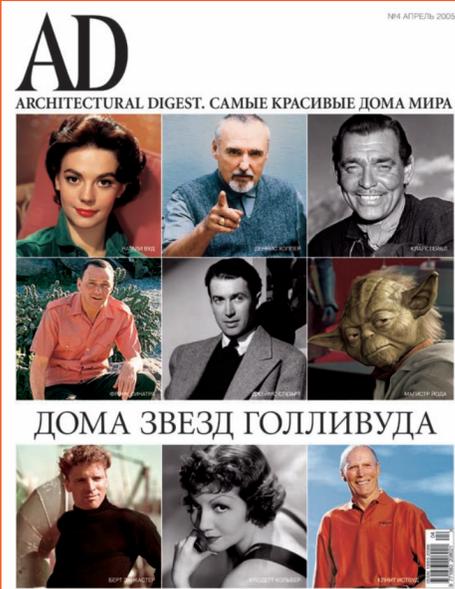
БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

БЭЛА ЛЯУВ

## ЖУРНАЛ AD ARCHITECTURAL DIGEST



## ЧИТАЙТЕ В АПРЕЛЕ

## КИНО И ДИЗАЙН

- Дома и квартиры звезд Голливуда: от Кларка Гейбла до Клинта Иствуда.
- Фрэнк Гери: эксклюзивное интервью самого знаменитого архитектора в мире русскому AD.
- Как правильно устроить домашний кинотеатр?
- Любимые фильмы известных архитекторов.
- «Секретные материалы» о дизайне «Звездных войн».

## САМЫЕ КРАСИВЫЕ ДОМА МИРА

