

# БАЗОВЫЙ КОНКУРЕНТ

## КРУПНЕЙШИМ ПАРТНЕРОМ СМОЛЬНОГО

### В 2008 ГОДУ СТАЛ ВЛАДЕЛЕЦ «БАЗОВОГО ЭЛЕМЕНТА» ОЛЕГ ДЕРИПАСКА, ЧЬИ СТРУКТУРЫ ВЫИГРАЛИ РЕКОРДНОЕ ЧИСЛО КОНКУРСОВ НА ПРАВО РЕАЛИЗАЦИИ АМБИЦИОЗНЫХ ПРОЕКТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ. ОДНАКО ФИНАНСОВЫЙ КРИЗИС РАДИКАЛЬНО ИЗМЕНИЛ ЦЕЛИ СОТРУДНИЧЕСТВА БИЗНЕСМЕНА С АДМИНИСТРАЦИЕЙ ВАЛЕНТИНЫ МАТВИЕНКО — К КОНЦУ ГОДА ГОСПОДИН ДЕРИПАСКА БОРОЛСЯ УЖЕ НЕ ЗА ПРАВО ИНВЕСТИРОВАТЬ В ГОРОД МИЛЛИАРДЫ ЕВРО, А ЗА БЮДЖЕТНЫЕ ПОДРЯДЫ. ПРИ ЭТОМ ЧАСТЬ ЕГО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ОКАЗАЛАСЬ ЗАМОРОЖЕНА.

АННА ПУШКАРСКАЯ

Олег Дерипаска добился беспрецедентного усиления своих позиций в Санкт-Петербурге, сравнимого разве что с присутствием в городе проектов «Газпрома». Уже в январе 2008 года подконтрольный господину Дерипаске «Главстрой-СПб» закрепил достигнутый годом раньше успех, добавив к выигранным тендерам (на право рекультивации квартала Шкапина — Розенштейна, а также застройки жилых районов Юнтолово и Северная долина) победу в инвестиционном конкурсе на реконструкцию Апраксина двора, пообещав вложить в нее 28–40 млрд рублей. Кроме того, компания «Евросибэнерго», входящая в «Базэл», выкупила проект строительства ТЭЦ «Парнас» в Петербурге стоимостью более \$500 млн. Общая стоимость всех этих инвестиционных проектов превысила 300 млрд рублей.

В борьбе за освоение престижной территории «Апрашки» площадью 12 га в самом центре города Олег Дерипаска (пригласивший к сотрудничеству дебютировавшего в России известного британского архитектора Криса Уилкинсона) обошел московского девелопера Шалву Чигиринского (с его традиционным английским партнером Норманом Фостером). Основная идея проекта заключается в создании центрального пешеходного бульвара под стеклянной крышей, вокруг которого планируется разместить офисы, апартаменты, торговую и культурно-общественную зоны общей площадью 350 тыс. кв. м (вдвое больше площади 66 реконструируемых объектов).

Впрочем, проекты Олега Дерипаски за буксовали еще до финансового кризиса — из-за имущественных споров администрации с пользователями выигранных участков. В Апраксином дворе из 100 тыс. кв. м площадей, находящихся в собственности города, «Главстрой» получил лишь 6,2 тыс. кв. м — фактически КУГИ удалось лишь выселить из «Апрашки» уличную торговлю. Добровольное выселение многочисленных арендаторов по планам должно завершиться в конце января, после чего отказавшихся администрации придется выселять через суд. Еще 26 тыс. кв. м Смольный в 2004–2006 годах передал семи компаниям в рамках инвестиционных договоров. Ни один из них в срок (в среднем — два года) реализован не был, и сейчас КУГИ готовит иски об их расторжении. Параллельно ведутся переговоры с инвесторами о мирном урегулировании спора (в частности, предоставлении другой недвижимости в зачет выполненных ремонтных работ). Наконец, еще 70 тыс. кв. м, принадлежащих частным собственникам, «Главстрой-СПб» придется выкупать самостоятельно (изначально компания планировала потратить на это около 9 млрд рублей). Как заявляют в КУГИ, администрация в эти переговоры вмеша-



АЛЕКСАНДР МИРДИОНОВ

ОЛЕГ ДЕРИПАСКА ДОБИЛСЯ БЕСПРЕЦЕДЕНТНОГО УСИЛЕНИЯ СВОИХ ПОЗИЦИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, СРАВНИМОГО РАЗВЕ ЧТО С ПРИСУТСТВИЕМ В ГОРОДЕ ПРОЕКТОВ «ГАЗПРОМА»

ваться не намерена. «Главстрой» уже объявил, что проект будет реализован на год-полтора позже заявленного пятилетнего срока.

В декабре 2008 года инвестор заморозил и проект «Шкапина-Розенштейна» стоимостью 10 млрд рублей. По официальной версии — из-за имущественных судебных споров администрации с претендующими на ряд участков пользователями; одновременно в компании не скрывают, что из-за кризиса запланированное в этом проекте строительство бизнес-центра может оказаться нецелесообразным.

Отложено и подписание контракта с победившим летом этого года в концессионном конкурсе на строительство Западного скоростного диаметра консорциумом ООО «Западный скоростной диаметр „Невский меридиан“», сформированным Олегом Дерипаской. ЗСД планировалось построить в 2013 году, вложив в проект не менее

212,7 млрд рублей. Компания стала победителем конкурса, прошедшего летом прошлого года на безальтернативной основе — ООО «ЗСД „Невский меридиан“» стал единственным, кто прошел предварительный отбор, — из пяти потенциальных участников, подавших конкурсную заявку.

Концессионер обязался проинвестировать половину стоимости проекта. 34% бюджета взял на себя Инвестфонд, около 16% — Санкт-Петербург. Первая очередь ЗСД, полностью профинансированная из городского бюджета, уже запущена в бесплатную эксплуатацию в октябре 2008 года, однако намеченный тогда же к подписанию контракт с концессионером до сих пор не заключен из-за проблем с получением банковских кредитов под этот проект.

В конце года, когда единственной надеждой российских девелоперов стали госконтракты на освоение бюджетных средств, Смольный объявил аукцион по вы-

бору генподрядчика на достройку стадиона футбольного клуба «Зенит» стартовой стоимостью 18,063 млрд рублей. Потратить столь крупную сумму в условиях финансового кризиса администрация города обязалась после неудачных переговоров о софинансировании подорожавшего накануне кризиса проекта с владеющим футбольным клубом «Газпром». Как выяснилось, в августе прошлого года сметная стоимость стадиона — 23,7 млрд рублей — оказалась в три с половиной раза выше стоимости госконтракта (6,7 млрд рублей), заключенного в 2006 году с предыдущим генподрядчиком — компанией «Авант». В ноябре контракт с «Авантом» был расторгнут, при этом акты приемки выполненных работ (на сумму 5,146 млрд рублей) администрация подписала уже после проведения нового аукциона, из-за чего «Авант» претендовать на новый подряд уже не смог. В итоге его выиграло подконтрольное Олегу Дерипаске ЗАО «Инжиниринговая корпорация „Трансстрой“», предложившее 30-процентное снижение стартовой цены госконтракта. Победа влиятельному партнеру Смольного досталась благодаря тому, что основной из его шести конкурентов — московский застройщик СУ-155, готовый скинуть 40%, был отстранен от участия в аукционе по формальному признаку (в копии лицензии его субподрядчика на одном листе недосчитались подписи нотариуса). В итоге ЗАО «Инжтрансстрой» выиграло аукцион, получив возможность освоить в ближайшие два кризисных года 13,022 млрд рублей. Ряд проигравших аукцион участников считает, что достроить к концу 2010 года стадион за 13 млрд рублей нереально, и ЗАО «Инжтрансстрой» взяло на себя чрезмерные риски, учитывая, что в стартовую стоимость контракта уже были заложены цены на материалы на 10 процентов ниже действовавших на момент аукциона. Это подтверждают и эксперты: по словам гендиректора петербургского Knight Frank Олега Баркова, мировой опыт показывает, что вообще ввязываться в строительство стадионов по фиксированной цене рискованно. Например, реконструкция Wembley обошлась подрядчику — компании Multiplex в 1,8 раза дороже заключенного контракта: ее убытки составили \$140 млн.

Летом 2008 года ЗАО «Инжтрансстрой» выиграло еще один госконтракт — на реконструкцию взлетно-посадочной полосы аэропорта «Пулково» стоимостью около 3,39 млрд рублей. Осенью стало известно, что в 2009 году выделенные на это средства будут секвестированы на 900 млн рублей. Однако как сообщил «Б» гендиректор компании Иван Кузнецов, в 2008 году освоение средств шло с опережением и изменения стоимости контракта не произошло. ■