



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕБРЕНДИНГ

Закончилась одна из самых влиятельных мировых выставок недвижимости МИПИМ. В Канне в этом году было зарегистрировано 770 российских компаний, которые представляли сотни проектов. Хочу поделиться самым сильным впечатлением: стенд Чеченской Республики в павильоне «Регионы России». Появление проектов из города Грозный на выставке, где традиционно ищут инвесторов — серьезная заявка. На мой взгляд, еще более красноречивая, чем 90-процентная явка чеченских избирателей на президентских выборах.

Потенциальным инвесторам представили три проекта. Первый — жилой район «Площадь Минутка», он расположен в южной части города Грозного и включает в себя пять микрорайонов. Общая площадь — 66,53 га, численность населения — 14 тыс. человек. Собственные средства акционеров — правительства Чеченской Республики — составляют 50%.

Второе инвестиционное предложение — строительство и эксплуатация в Грозном четырехзвездного гостиничного комплекса «Отель Кавказ». В качестве уникальных составляющих проекта обозначены место расположения в исторической части города и поддержка администрации города. Выкуп всего земельного участка, отводимого под гостиничный комплекс, не требуется (предполагается долгосрочная аренда). После завершения строительных работ территория может быть оформлена в собственность. Сметная стоимость инвестиционного проекта составляет €14,147 млн. Собственные средства акционеров — Министерства жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики, ГУП «Республиканское гостиничное хозяйство» — составляют 28,53% необходимой суммы.

Третье — предполагает инвестиции в размере €416,7 тыс. в проект по использованию гидроэнергетических ресурсов на реке Аргун. Заявка подготовлена Министерством промышленности и энергетики Чеченской Республики — ГУП «Аргунэнерго».

Кроме того, из буклета, подготовленного для этого павильона МЭРТом, мы узнаем, что на территории чеченской республики расположено много санаториев разной специализации. В отдельной графе указано, что среднедушевой уровень доходов населения в прошлом году составил \$211, а индекс роста этого уровня доходов населения увеличился (в % к 2006 году) на 185 пунктов...



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СТУДЕНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ В МОСКВЕ В ПАРКЕ «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ» ДОСТРАИВАЕТСЯ УНИКАЛЬНЫЙ ДЛЯ ГОРОДА ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР. ИМ СТАНЕТ ВОССТАНОВЛЕННЫЙ ПАМЯТНИК XVIII–XIX ВЕКОВ — УСАДЬБА «СТУДЕНЕЦ». В РАМКАХ ПРОЕКТА БУДЕТ БЛАГОУСТРОЕН И САМ ПАРК ПЛОЩАДЬЮ 16,5 ГА. ФАКТИЧЕСКИ РЕЧЬ ИДЕТ О СОЗДАНИИ ПЕРВОГО В МОСКВЕ ЧАСТНОГО ПАРКА. УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ СТАНЕТ ДЕВЕЛОПЕР, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК И ОДИН ИЗ АКЦИОНЕРОВ ПРОЕКТА — КОМПАНИЯ «ДЕКРА». АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВ

В дореволюционной Москве только состоятельные люди могли позволить себе покупать бочки с родниковой водой. Поэтому название московской усадьбы «Студенец», означающее глубокий колодец, прокопанный до холодной водяной жилы, уже говорит о высоком положении ее владельцев. Первым хозяином усадьбы принято считать героя Куликовской битвы, двоюродного брата Дмитрия Донского князя Владимира Храброго. Позднее усадьба перешла к семейству князей Гагариных, однако наибольшую известность она получила благодаря другому владельцу — герою Отечественной войны 1812 года Арсению Закревскому, впоследствии министру внутренних дел, генерал-адъютанту императора Николая I и московскому военному генерал-губернатору. Высокопоставленный ветеран превратил свою усадьбу в памятник войне 1812 года. В усадебном саду были прокопаны каналы, заполненные родниковой водой, и каждый из образованных ими прямоугольных островков был посвящен военачальнику, под командованием которого пришлось воевать самому Закревскому. Кроме того, над родником была сооружена белокаменная восьмигранная башня, названная «Октагоном». В советское время усадьба была переименована в парк культуры и отдыха «Красная Пресня», а затем практически заброшена.

МНОГО ЛЕТ СПУСТЯ Современная история «Студенца» долгое время напоминала рассказ о малоэффективном долгострое. В 1999 году столичный мэр Юрий Лужков подписал постановление № 1149 «О восстановлении

памятника садово-паркового искусства XVIII–XIX вв. — усадьбы „Студенец“». Согласно этому документу, малоизвестная компания «Стройспортинвест» должна была на собственные \$15,8 млн спроектировать и восстановить, согласно генеральному плану, парк и главное здание усадьбы. Взамен инвестор должен был получить в аренду на 49 лет все воссоздаваемые исторические сооружения. В свою очередь город накладывал на него свои ограничения: все работы должны были быть закончены до 2004 года. Однако сроки затянулись, и в марте 2004-го появилось новое постановление московского правительства № 131-ПП «О мерах по обеспечению восстановления памятника садово-паркового искусства XVIII–XIX вв. — усадьбы „Студенец“». В этом документе сумма привлеченных инвестиций осталась той же, однако были изменены сроки проведения работ и условия сотрудничества.

Как следует из постановления, к 2004 году компания «Стройспортинвест» уже разработала и согласовала всю проектную документацию, провела историко-культурные и археологические исследования, получила положительное заключение государственной экологической экспертизы, а также подготовилась к строительству. Но начать, а тем более закончить строительные работы еще не успела. Поэтому новым постановлением сроки выполнения работ были сдвинуты: главное здание инвестор обязался восстановить к концу 2007 года, а затем — реконструировать парк. Взамен компания «Стройспортинвест» уже могла получить 100% общей площади главного здания с флигелями не в аренду на 49 лет, а в частную собствен-

ность. Такие условия уже не могли не заинтересовать более крупных игроков московского строительного рынка.

НОВЫЙ КОМПАНИОН «Однажды председатель совета директоров компании „Декра“ Сергей Денисов из окна своего офиса обратил внимание на стройку, то начинавшуюся, то прекращавшуюся в Краснопресненском парке. Он начал интересоваться, что это за объект», — рассказывает генеральный директор компании «Студенец» Оксана Осичкина. По ее словам, интерес Сергея Денисова не прошел просто так, и в 2006 году «Декра» смогла приобрести этот проект, уже согласованный с властями города предыдущим владельцем.

Схема работы осталась прежней. По условиям договора с правительством Москвы, в собственность компании переходит здание усадьбы, однако в рамках инвестиционной нагрузки инвестор занимается благоустройством парка, площадь которого составляет 16,5 га. По словам Оксаны Осичкиной, восстановление усадьбы проводилось по чудом уцелевшей гравюре и по чертежам аналогичных зданий в Европе. «Само здание усадьбы было первоначально выстроено по чертежам известного архитектора XIX века Д. И. Жиллярди, и мы сверяли наше здание с другими его проектами, реализованными приблизительно в то же время», — рассказывает она.

Новый инвестор переоценил общие расходы на восстановление усадьбы. «Затраты на воссоздание парка вполне могут превысить означенную сумму инвестиционной нагрузки», — говорит госпожа Осичкина. На реконструк-



НА РЕКОНСТРУКЦИЮ УСАДЬБЫ «СТУДЕНЕЦ» КОМПАНИЯ «ДЕКРА» УЖЕ ПОТРАТИЛА БОЛЕЕ \$20 МЛН, А РАБОТЫ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПАРКА ЕЩЕ ДАЖЕ НЕ НАЧИНАЛИСЬ

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА