

ВСЕ ВЫШЕ

САМОЕ ВЫСОКОЕ ЗДАНИЕ В ЕВРОПЕ ПО ИТОГАМ 2007 ГОДА — НАШ «ТРИУМФ ПАЛАС» — НАСЧИТЫВАЕТ В ВЫСОТУ 264,5 М, ИЛИ 52 ЭТАЖА СО ШПИЛЕМ. ЕМУ НА СМЕНУ ПРИДЕТ БАШНЯ «РОССИЯ» ИЗ КОМПЛЕКСА «МОСКВА-СИТИ», ВЫСОТА КОТОРОЙ ДОЛЖНА СОСТАВИТЬ 600 М. ПАРАДОКСАЛЬНО, НО ВЫСОТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ ЕСТЬ, А ВОТ РЫНКА ПОДРЯДЧИКОВ, СПОСОБНЫХ ВЕСТИ КАЧЕСТВЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ПОКА НЕТ. НАТАЛЬЯ ЯМНИЦКАЯ

ЗА ОБЛАКАМИ Наряду с масштабным развитием «Сити» в Москве была разработана еще одна городская комплексная инвестиционная программа высотного строительства — «Новое кольцо Москвы». Она была предложена рынком в лице компании «Континент» еще в 1995 году и четыре года спустя получила статус городской.

В основу программы легла «Концепция размещения многофункциональных высотных комплексов в срединном и периферийном поясе Москвы», разработанная в 1995–1996 годах НИИ Генплана. Для реализации программы правительством Москвы была создана управляющая компания со стопроцентной долей города в уставном капитале — ОАО «Новое кольцо Москвы». В ее пресс-службе нам пояснили, что в настоящий момент ответов на вопросы о реализуемых проектах или интересе инвесторов получить не удастся. Мы обратились к инвесторам.

Идея «Нового кольца Москвы» появилась в группе компаний «Континент» во время реализации первого проекта по реконструкции ветхого жилого фонда в Филях-Давыдовке. У «Континент» возникла проблема: семьи переселяемых из пятиэтажек жителей активно разрастались, и к моменту переселения потребовалось большее количество квартир, чем изначально было запланировано. «Нам понадобились дополнительные площади, а их не было. В результате получилась интересная, на наш взгляд, программа строительства 60 высотных зданий», — рассказывает директор по маркетингу группы компаний «Континент» Юрий Синяев. — И поскольку нельзя было развиваться вширь, мы подумали: а почему бы не пойти вверх? В Москве есть Кремлевская стена с башнями, есть Садовое кольцо со сталинскими высотками. И у нас родилась идея подчеркнуть такую кольцеобразную архитектуру Москвы и надеть на город «корону» из современных высотных зданий».

В настоящее время в столице завершено строительство на двух объектах. Первый из них — жилой комплекс «Эдельвейс» в Западном административном округе. Второй проект — офисный центр класса А под названием «Соколиная гора» (или Monte Falcone) в Семеновском переулке, строительством которого занималось ОАО «Инвестиционная компания „Викаинвест“» — структура, аффилированная с корпорацией «Монтажспецстрой».

Еще около десятка проектов находятся в стадии реализации. Так, один комплекс сейчас возводится в рамках программы на Ленинском проспекте, когда-то он носил название «Вертикаль». Строительство его в 2002 году начала все та же «Континент», однако в 2003 году права заказчика и инвестора получило ЗАО «Товарищество застройщиков», которое в качестве генерального соинвестора привлекло компанию «Спецвысотстрой». В 2006 году Москва расторгла инвестиционный контракт с «Товариществом застройщиков», а в сентябре прошлого года объект выставили на конкурс за \$21,6 млн, но он так и не был продан в свя-



ОФИСНЫЙ ЦЕНТР «СОКОЛИНАЯ ГОРА» — ВТОРОЕ ВЫСОТНОЕ ЗДАНИЕ В СТОЛИЦЕ, ПОСТРОЕННОЕ ПО ПРОГРАММЕ «НОВОЕ КОЛЬЦО МОСКВЫ»

зи с отсутствием заявок. Летом 2007 года работы на объекте, пребывавшем в замороженном состоянии почти четыре года, начала компания Mirax Group. С тех пор общая площадь комплекса была увеличена со 118 тыс. до 160 тыс. кв. м. Изменилось и название комплекса — теперь он называется Well House, видимо, чтобы избежать проект от ассоциаций с печально известным недостроем. Представители Mirax Group надеются, что работы на объекте будут завершены в декабре.

В 2009–2010 годах также должны быть закончены несколько проектов, среди которых жилой комплекс «Континенталь» (инвестор — «Континент»), который будет располагаться в районе Хорошево-Мневники по адресу проспект Маршала Жукова, вл. 72–74 в непосредственной близости от Серебряного бора, 35-этажное многофункциональное административное здание на Алтуфьевском шоссе, 54 (ЗАО «Инстройтекс»), высотный жилой комплекс на Краснобогатыйской улице, 28 (ОАО «Моспромстройматериалы»), административно-офисное высотное здание на Преображенской площади, вл. 8 (ОАО «Монтаж-инвест» — партнер корпорации «Монтажспецстрой»), а также 23-этажный жилой дом на Новоясеневском проспекте, вл. 5–13 (ООО «ФЛЭТ и Ко»).

В 2010 году ожидается сдача еще одного многострадального проекта — проезд Серебрякова, вл. 11–13, вблизи запланированного четвертого транспортного кольца, рядом со станцией метро «Ботанический сад». Проект строительства небоскреба, состоящего из трех башен высотой 35 и 45 этажей, столкнулся с проблемой поиска инвестора. Впервые он был выставлен на аукцион в 2004 году одновременно с участком под строительство Monte Falcone и офисного центра на Алтуфьевском шоссе, однако был снят с торгов, так как пять из шести претендентов не отвечали квалификационным требованиям.

После неудачных попыток повторно выставить лот работу над проектом взяла на себя управляющая компания ОАО «Новое кольцо Москвы». Но уже в ноябре 2007 года 51-процентная доля в проекте строительства жилого комплекса площадью 187 тыс. кв. м была продана компании AFI Development за \$20,4 млн. Как пояснила директор департамента PR-компания AFI Development Наталия Иванова, в данный момент проект находится на стадии нулевого цикла, то есть пока на площадке имеется только котлован, но продажа квартир будущего дома открыта 1 октября.

ИНВЕСТИЦИИ БЕЗ АППЕТИТА К 2015 году в рамках программы должно быть построено 200 объектов высотой 35–50 этажей на 60 отведенных земельных участках. Пока с учетом упомянутых комплексов интерес инвесторов привлекли девять проектов. К ним можно прибавить проекты, которые нашли инвесторов, но сроки их реализации растягиваются на ближайшую пятилетку, нап-

NB
Nouvelle
Building

АРЕНДА

Деловой центр класса А
м. Новокузнецкая

Агенты по сдаче в аренду:



(495) 790 71 71



(495) 725 76 49

