

# ДОМ коммерческая недвижимость

## «Если „Сити“ не справится, мы найдем другой механизм управления»

### городское хозяйство

В конце прошлого года изменился состав собственников компании «Москва-Сити», управляющей Московским международным деловым центром (ММДЦ). Как рассказал корреспонденту «Б-Дома» **Бэле Ляув** заместитель мэра Москвы **Иосиф Орджоникидзе**, курирующий проект ММДЦ, новые акционеры управляющей компании пока не справляются со своими задачами и, возможно, лишатся прав на управление проектом. При этом, по словам чиновника, одним из претендентов на крупнейший деловой комплекс города может стать предприниматель Шалва Чигиринский, который занят сейчас перестройкой гостиниц в центре Москвы.

#### — Почему в управляющей компании так часто меняются акционеры?

— Хребет проекту «Москва-Сити» был слома, когда «Сити» руководила Ирина Газа. При ней были заключены договоры аренды с большинством участников; при ней проложили почти 75% всех инженерно-технических коммуникаций. Тогда же появились первые объекты — мост «Багратион», «Башня-2000». Самым большим недостатком старого руководства «Сити» стало то, что они перестали следить за движением своих собственных бумаг. Случилось то, что должно было случиться: акции «Сити» начали продавать даже сами работники компании. Я ничего не имею против прихода новых людей, но, к великому сожалению, новый акционер никаких революционных шагов не сделал.

#### — Вы имеете в виду группу SPI?

— Да. При них проблемы, которые были, к сожалению, остались. Финансирование со стороны правительства Москвы как было, так и осталось. Люди, составившие новую команду, представляли в основном юридическое крыло компании, это управленцы такого типа: чуть что случилось — сразу в суд. Это не менеджеры, которые создают новые материальные ценности. Один из них проговорился мне при встрече: «Нас очень устраивает роль пассивного акционера». Эти люди не стояли у истоков проекта, они его не любили так, как любила его первая плеяда. У них не пошли руки даже до тех проблем, в которыху ОАО «Сити» есть конкретный материальный интерес.

#### — Что именно вы имеете в виду?

— Проблемы, связанные с объектами, в которыху «Сити» имеется доля, — аквапарк и «Сити-Энерго». Сейчас они находятся в подвешенном состоянии.

#### — Помимо SPI крупным совладельцем «Сити» стала группа «Гута». Что вы можете сказать про нее?

— Группа «Гута», в отличие от SPI, пришла не с чисто экономическими, а с логическими соображениями. Сначала «Гута» стала заниматься развязкой узла, который возник у нас с энергообеспечением «Сити». В процессе работы над этой проблемой она поняла, что без твердых позиций в ОАО «Сити» реального прогресса не добиться. С этого все началось, а чем кончилось, вы уже знаете.



#### — Перед «Гутой» поставлены конкретные задачи?

— Да, они совершенно иные, чем те, которые стояли перед прежним руководством «Сити». Во-первых, продумать и предложить решение по эксплуатации всего комплекса — от безопасности и санитарного состояния комплекса до ночного освещения. Вот если они с этими задачами справятся, правительство Москвы с «Сити» будет работать. Если они с этими задачами не справятся, мы найдем другую систему управления комплексом.

#### — Какую систему вы имеете в виду?

— На рынке уже есть профессиональные операторы, есть, наконец, Московская деловая компания (ее возглавляет лояльный столичным властям предприни-

#### — Перед «Гутой» поставлены конкретные задачи?

матель Шалва Чигиринский. — «Б-Дома»). Меня буквально атакуют инвесторы: давайте создадим совет инвесторов и передадим ему функции управляющей компании. Эта компания заключит новый договор об управлении с правительством Москвы.

#### — Вы говорили о проблеме, связанной с «Сити-Энерго». Сейчас работы на ее объектах выполнены на 90%. Какие проблемы остались у этой компании?

— Мы изначально рассчитывали на то, что у «Москва-Сити» будет собственный источник электроэнергии. Для энергообеспечения комплекса была создана компания «Сити-Энерго». Инвестору, который построит теплоэлектростанцию мощностью 270 МВт электроэнергии и 450 Гкал тепла,

мы намеревались передать 75% акций «Сити-Энерго». Проект очень емкий в инвестиционном смысле, требуется больше \$200 млн, чтобы построить две очереди этой станции и коммуникационный коллектор в полтора километра.

В 1999 году на нас вышел «Газпром» с предложением инвестировать в ТЭЦ. Тогда действовал закон, по которому если предприятие направляло деньги на программу, приоритетную для города, утвержденную городской думой, они засчитывались как уплата налога в местный бюджет. Тогда же появилась компания General Aviation, предложившая освоить газпромовские деньги и построить станцию. General Aviation создала с «Газпромом» совместную компанию — «Технология моторов». Этому СП досталось 75% акций «Сити-Энерго», управляющей компании «Сити» — 25%. На деньги «Газпрома» было начато строительство, но в 2001 году финансирование прекратилось, и станция остается недостроенной. Сейчас там идут чисто юридические споры. Мы пишем в «Газпром»: «Предъявите ваши права на объект, это же ваши деньги». «Газпром» молчит. А объект стоит, и чтобы его достроить, нужно всего \$20 млн. Но пока все ведется к тому, чтобы станция просто сгнила.

#### — Разве город не может разорвать отношения с инвестором в «Сити-Энерго»?

— Там сейчас все очень непонятно. Мы выяснили, что ЗАО «Сити-Энерго» сменило форму собственности на ООО, причем «Сити» никто не спрашивал. В этом ООО совладельцами являются какие-то пять физических лиц. Кто они такие, живые, не живые, граждане России или не граждане, неизвестно.

#### — На каких условиях в проект «Москва-Сити» вошло «Мосэнерго»?

— Мы дали гарантии всем инвесторам, что к 2007 году к границе застраиваемых ими участков мы подведем электроэнергию и тепло. Временный энергоисточник для бесперебойного строительного процесса мощностью 10 МВт мы построили на участке за третьим кольцом, в конце марта у нас будет еще 30 МВт от 12-й ТЭЦ, но если смотреть на проблему глобально, без «Мосэнерго» мы проблему решить не сможем, если даже ТЭЦ в ММДЦ будет пос-

троена в срок. Поэтому принято решение опережающими темпами строить вторую очередь ТЭЦ. Коллектор мы в любом случае за свои деньги уже построили, и он является собственностью города. Когда все-таки достроится первая очередь ТЭЦ, ее владельцам придется с нами договариваться об условиях подключения к коллектору. Иными словами, мы перехватили инициативу.

#### — Что сейчас происходит с проектом строительства аквапарка в ММДЦ?

— У аквапарка хозяева были те же, что у «Сити-Энерго». Ходят слухи, что они продали его другому инвестору, но я пока не видел никаких документов. У меня впечатление, что происходит та же история, что и в аквапарке «Трансвааль»: когда рухнет, выяснится, что никто не знает, кому этот объект принадлежит.

#### — По вашему указанию «Сити» готовит справку по компаниям, не справляющимся со сроками инвестконтрактов? Насколько критична ситуация со срывом сроков?

— Отставание по срокам — месяц, два. Самое большое отставание у «Капитал групп» — месяца три. Но это не опасно, потому что работы, которые были предусмотрены первым этапом договора — утверждение проекта и получение разрешения на строительство, — они выполнены. Дальше у нас идет пятилетний договор — если они построят в эти сроки, то мы сами в конверте приведем продление договора на 44 года и свидетельство о собственности. У нас подход был такой: вы нам заплатите заранее за землю, коммуникации — и все ваше. Но если вы не уложились в те сроки, которые мы вам определили, извините, деньги не возвращаются, на открытые торгах продается все, что вы до сих пор создали. Деньги от продажи идут вам, если их меньше, чем вы потратили, — считайте разницу убытком инвестора.

#### — Когда начнется строительство правительственного комплекса и на какие средства?

— С 1 сентября, сейчас он проектируется. В марте пройдет конкурс по подбору генерального подрядчика. Инвестиции будут следующие: сегодня мы занимаем больше 60 зданий в городе, 38 из них мы оцениваем. Под залог одной трети мы заранее за-

ключаем договоры и берем кредиты, а за часть берем деньги под будущие арендные платежи. Мы строим на эти деньги комплексы. Расчеты показывают, что это полностью перекрывает финансирование 360 тыс. кв. м, которые мы здесь построим.

#### — Правительственный комплекс строится на 15-м участке, который раньше принадлежал ОАО «Сити». Как вы договорились с владельцем земли?

— Мы его у «Сити» забрали, но в качестве компенсации отдаем участок рядышком рядом с «Экспоцентром», напротив 20-го участка.

#### — Сколько денег город уже вложил в проект ММДЦ в целом?

— Около \$360-370 млн. Эти деньги пошли на строительство метро, коммуникаций, моста и проектирование.

#### — Как они будут возвращены?

— С арендной платы и опционных платежей. Опционы — это \$6 млн за 1 га на три года плюс выкуп права аренды за ту же сумму. Умножьте на 60 га. Аренда — это приблизительно \$10-12 млн в год. Плюс 150 тыс. новых рабочих мест.

#### — Почему в «Москва-Сити» так и не появились иностранные инвесторы?

— Если десять лет назад нашего инвестора устраивала даже мизерная доля, лишь бы у него был размер, то сегодня они стали такими волками, что будут до последнего цента торговаться. Многие иностранные инвесторы предпочитают создавать российские компании и работать здесь под флагом российского резидента.

#### — Как вы проверяете платежеспособность инвесторов?

— У нас с улицы никто не пришел. Каждый из них уже что-то построил в Москве или в Санкт-Петербурге. Разве Полонского (глава компании «Строймонтаж», торговая марка Mirax Group — «Б-Дома») надо проверять? Построил «Золотые ключи» и еще умудрился отложить \$11 млн за путевку в космос. Или Енка, которая построила 1,5 млн кв. м в городе, или «Капитал групп», построивший 660 тыс. кв. м. Им достаточно заложить один комплекс и получить под него кредит.

#### — Как вы считаете, когда ММДЦ наконец заработает?

— Я думаю, это случится через три-четыре года.

### НОВЫЙ ДОМ БИЗНЕС-КЛАССА

В РАЙОНЕ КУТУЗОВСКОГО ПРОСПЕКТА

**МОССТРОЙ** 933-88-12

[www.msr-isp.ru](http://www.msr-isp.ru)

ПАНОРАМНЫЕ КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ПАРК ПОБЕДЫ И ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ  
МНОГООУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ  
ОТЛИЧНАЯ ЭКОЛОГИЯ  
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ  
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА  
ИПОТЕКА

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

вид на Малую Невку и Крестовский остров

**OMEGA-HOUSE**  
www.omega-house.ru  
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Жилой элитный комплекс будущего, расположенный на пересечении двух набережных — Песочной и реки Карповки, с уникальной архитектурой в стиле Ар Деко.

- Благоустроенная территория
- Паркинг на 200 автомобилей, удобная гостевая парковка
- Детский комплекс
- Спортивный комплекс с 25-метровым бассейном
- Квартиры свободной планировки от 100 до 300 кв. м
- Высота потолков 3,4 м
- Современные материалы и технологии
- Полный комплекс телекоммуникационных услуг
- Автономная котельная Viessman
- Высококачественное обслуживание
- Профессиональная охрана
- Проект разработан "Архитектурно-проектным центром Мамощина"

Тел.: +7 (812) 335-10-00  
Срок сдачи: IV квартал 2005 г.  
беспроцентная рассрочка

[www.pik.ru](http://www.pik.ru)

# КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Пусть расцветает наш любимый ДОЛГОПРУДНЫЙ!

Мкр. «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»  
к. 2, 4, 35-38 (индивидуальный проект)

от 615 у.е.

265-65-80, 261-80-40