

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Президентская застройка

### Трудовые резервы

Управление делами президента является одним из самых загадочных участников строительного рынка: где, как и на какие деньги оно строит, для многих остается тайной. Одни строительные проекты становятся широко известны и сопровождаются скандалами, а о существовании других знает только узкий круг посвященных. При этом строятся всегда они в хороших местах, на привлекательных земельных участках. В бизнесе этой структуры попыталась разобраться корреспондент «Б-Дома» Алла Толина.

**В** ведении управления делами президента РФ находится Кремль, Дом правительства и еще 300 офисных зданий в Москве общей площадью 3 млн кв. м, 3 гостиницы, 4 тыс. дач и 18 дачных комплексов в Подмосковье, около 100 санаториев и пансионатов, 715 объектов недвижимости в 78 странах. Управление имеет 7 автобаз (5 тыс. легковых машин плюс санитарные, грузовые автомобили и автобусы), авиакомпанию «Россия» и 67 самолетов, теплоход, 2 президентские яхты. Управделами принадлежит несколько медицинских комплексов, специализированных ателье, химчисток и пищевых комбинатов. Вместе с компанией «Де Бирс» управделами является соучредителем фирмы «Согласие», созданной для разработки Ломоносовского месторождения алмазов под Архангельском. В управлении и контролируемых им unitарных предприятиях работают 120 тыс. человек.

### Шумная реконструкция

Самым шумевшим строительным проектом управделами стала реконструкция Константиновского дворца в Санкт-Петербурге, обошедшаяся в \$280 млн. Дворец был передан на баланс управделами в 2000 году и восстановлен к 300-летию Петербурга. Процесс реконструкции сопровождался подачей исков на управделами президента строительными компаниями, которые требовали оплатить выполненные работы. УДП пообещало разобраться, куда делись деньги, выделенные на проведение работ. Как выяснилось впоследствии, строительные компании недополучили около \$30 млн. Реконструкция проводилась с привлечением добровольных пожертвователей из числа крупных компаний. По рынку ходит слухи, что «добровольных пожертвователей» управделами привлекает, пугая компаний делом ЮКОСа. Контроль



Ради строительства комплекса «Ближняя дача» столичному правительству пришлось пожертвовать частью природного заказника. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



Константиновский дворец — самый масштабный проект УДП за пределами Кремля. На него было потрачено \$280 млн. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА



Квартиры в Green House, построенном для членов Совета Федерации, может купить любой желающий. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

за расходованием собранных таким образом средств управделами оставляет за собой. Аналогичным образом УДП намерено организовать строительство комплекса зимних видов спорта опять же в Санкт-Петербурге. Комплекс должен разместиться на землях, принадлежащих Академии физкультуры имени Лесгафта. Инвестиции в спорткомплекс, по оценкам экспертов, должны составить не менее \$50 млн. Однако уже сейчас компания ЛУКОЙЛ согласилась выделить на этот проект около \$80 млн.

История с недоплатой строителям при реконструкции Константиновского дворца могла бы считаться частным случаем, если бы не иск другой компании, поданный в Стокгольмский арбитраж-

ный суд, — бельгийской фирмы Bersader International, потренировавшей с УДП \$13,3 млн. Компания пытается получить недоплату за строительство здания Верховного суда на Поварской улице. Впрочем, это дело старое — управделами уведомило фирму о том, что не намерено платить еще в 2001 году на том основании, что компания не может ввести объект в срок. В компании утверждали, что сроки сдачи объекта не были согласованы с заказчиком, в роли которого как раз и выступало УДП по поручению Верховного суда.

### Самые тихие

Строительные проекты управделами президента, не сопровождающиеся скандалами, не так уж много. В Москве в

настоящее время строится два элитных дома. Один из них — жилой комплекс «Академия-люкс» на территории Академии госслужбы. Второй — «Ближняя дача» — жилой комплекс в долине реки Сетунь. Оба объекта возводятся на средства инвесторов — компании «Проминдустрия АГ» и ЗАО «Брик». Генеральным подрядчиком является австрийский концерн Strabag. Подряды на такие работы раздаются особо приближенным к одному из заместителей главы управделами фирмам, при этом они должны быть надежными в определенном смысле, — сказал «Б-Дому» собеседник, хорошо знакомый с ситуацией в компаниях. Впрочем, документального подтверждения этой информации нет.

Несмотря на уверенность ряда участников рынка в том, что управделами строит «для своих», квартиру в двух вышеозначенных жилых комплексах может купить любой желающий. По крайней мере, на интернет-сайтах проектов это предлагается. «Для своих» управделами тоже строит. В частности, для членов Совета Федерации было построено здание Green House. Квартиры в доме имеют трехметровые потолки, площадь самой маленькой квартиры — 90 кв. м. Помимо трех теннисных кортов, конно-спортивного клуба, площадки для барбекю в доме предусмотрены английский парк, фонтаны с подсветкой, оранжереи с редкими цветами и даже озеро с ключевым источником, в ко-

торое строители обещали запустить живых карпов. Добавим, что третий корпус этого комплекса сейчас выставлен на свободную продажу. Участники рынка говорят, что строительная активность управделами президента особого влияния на рынок не оказывает. «Объемы, которые выставляются на продажу управделами президента, невелики и не способны оказать влияния на рынок, — заявил «Б-Дому» руководитель отдела маркетинга компании «Квартира.ру» Юрий Кочетков. — Они не используют банковский капитал, не обращают внимания на рентабельность проектов и не играют в московские игры с землей, строя на своих федеральных площадках».

### Земельный вопрос

Впрочем, управление о том, что управделами не играет в «московские игры с землей», не совсем справедливо. Скорее, играет по своим правилам. Например, под строительство «Ближней дачи» была выделена часть территории природного заказника в долине реки Сетунь. Постановление «О корректировке границ особо охраняемой природной территории „Природный заказник Долина реки Сетунь“» было подписано мэром Москвы. То есть Москва передала управделами часть не просто своей территории, а часть территории заказника. В мэрии эту информацию затруднились прокомментировать. «Возможно, это связано с тем, что у управделами в доли-

не реки Сетунь зарезервированы территории для размещения дикоросов», — высказал «Б-Дому» свое предположение первый заместитель мэра Москвы Юрий Росляк. Игры с землей идут и на публичном уровне. Широко известна борьба между московским и федеральным правительством за столичную землю. Глава управления делами президента неоднократно заявлял, что его не устраивает то, как Москва учитывает интересы федерального правительства. Мэр Москвы также неоднократно заявлял, что необходимо как можно скорее провести разграничение земель. Компромисс, несмотря на многочисленные комиссии и согласования, не найден до сих пор.

**КЛУБНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ**  
**“ЧИСТЫЕ ПРУДЫ”**

- квартиры от 60 до 250 кв. м. с зимними садами и террасами;
- жилые многоквартирные дома от 900 кв. м. с бассейном;
- административное здание;
- двухуровневая подземная автостоянка

Закрытая благоустроенная территория  
Круглосуточная охрана и видеонаблюдение  
Современные инженерные системы и оборудование

ОТДЕЛ ПРОДАЖ 290-73-04

ЕВРОПЕЙСКОЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО

BLACKWOOD

ИМПЭКСБАНК ДОХОДИВЫЙ БАНК

www.impexbank.ru

NO COMMENT Independent.co.uk

**Al-Fayed to fill Highland estate with jet-set homes**  
**Аль-Файед застроит свою землю в Шотландском высокогорье дорогими домами**

**PAUL KELVIE**  
**ПОЛ КИЛБИ**

Вдохновленный успехом своих сделок с недвижимостью в Лондоне, Мохаммед аль-Файед планирует застроить часть своих обширных земельных владений в Шотландском высокогорье дорогими домами стоимостью от £1 млн.

Владелец Harrods выручил £52 млн от продажи склада напротив университета Knightsbridge, который был превращен в жилой комплекс и квартиры в котором стали одними из самых дорогих во всей стране. Господин Файед оказался удачливым спекулянтom недвижимости: в 1997 году он получил £17,1 млн прибыли от продажи компании Berkeley Homes другого бывшего склада в лондонском районе Барнс.

В настоящее время он планирует превратить заброшенную каменоломню в 200 акров (81 га), находящуюся в его владении, в элитный поселок из примерно 65 домов стоимостью от £1 млн, которые будут окружены зелеными насаждениями по проектам ландшафтных дизайнеров, водными сооружениями и самыми прекрасными в Британии видами.

За последние три десятилетия господин Файед инвестировал более £20 млн в заброшенные уголья Балнагану, возвышающиеся над Кроути-Ферст в Россшире, которые он купил в 1972 году. Тогда все, что осталось от центра древнего клана семьи Росс, были 12 акров (4,66 га) земли и развалившийся, хотя и по-прежнему величественный дом.

Он вновь увеличил площадь поместья до 65 акров (26,305 га), отремонтировал розовую крепость постройки XIV века, открыл бизнес по размещению туристов, увеличив число посетителей этой местности, что привлекло к местной экономике сотни тысяч фунтов.

Он намерен заняться удовлетворением спроса на дорогую недвижимость в Высокогорье, построив новые дома, которые сочетали бы в себе «шотландскую суть» традиционных деревенских домов высокогорья со всеми современными достижениями в области энергосбережения и комфорта. «Мы считаем, что существует большой спрос на дома такого вида», — говорит Гордон Робертсон, представитель поместья Балнаган. — Здесь на фермах обычно живут фермеры, а вот на фермах в Суррее живут брокеры. Многие люди перебираются сюда и очень хотели бы иметь здесь традиционный семейный дом или хотя бы что-то довольно большое, но не могут этого сделать, поскольку таких домов на рынке очень мало, и как только они появляются, их сразу же расхватывают по самым невероятным ценам».

По данным риэлтерской фирмы Knight Frank, почти половина из 5 тыс. загородных домов в Шотландии в прошлом году были проданы покупателями из Англии. Еще тысяча по цене от £750 тыс. до £1,5 млн ушли за рубежом покупателям, преимущественно россиянам и арабам.

«Люди, покупающие такие дома, как правило, имеют деньги, чтобы их свободно тратить, и создают рабочие места», — говорит господин Робертсон, который утверждает, что в каждом доме будет пять спален и участок в 1-5 акров (0,4-2 га). — То, что мы пытаемся сделать, это действительно нечто волшебное и пойдет на пользу местной общине. Это район, требующий развития, и мы думаем, это прекрасное место для строительства жилых домов. Если нам удастся осуществить задуманное, привлеченные инвестиции пойдут на местное развитие. Господин Файед не забирает деньги отсюда, что-

бы потратить их на поддержку Fulham или еще что-нибудь в этом роде. Все, что заработано в Шотландии, здесь же и остается».

На увеличение привлекательности этой недвижимости, а также соседней деревни Килдари направлены и предложения по выделению земли для строительства и более дешевых, так называемых доступных домов.

Хотя каменоломни не были классифицированы местным советом как место для возможной жилой застройки, администрация поместья обратилась с просьбой изменить этот статус. Эти планы поддерживает и Ричард Дурэм, глава местного совета Килдари. «Потенциально это очень хорошая новость для этого старого заброшенного места», — говорит он. — По собственному опыту я знаю, что когда они в Балнагане что-то делают, они подходят к этому очень компетентно, творчески и профессионально. Существует вопрос о соблюдении правил местного совета, но, как и во многих других случаях, эти правила имеют общий характер и не всегда принимают во внимание конкретные местные обстоятельства. Например, удивительно высокий спрос на дома в этой округе».

Перевела ЕЛЕНА ВУШИНА

**Жилой комплекс рядом с Серебряным бором**  
**КОНТИЕНТАЛЬ**  
пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

• ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН •  
• БЛАГОУСТРОЕННАЯ НАБЕРЕЖНАЯ • НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ • РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА •

Квартиры со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более.  
Площадь квартир от 70 до 300 кв.м и более.

Многофункциональный жилой комплекс расположен в экологически благополучном районе столицы, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора.

Инфраструктура комплекса: деловой центр, детско-юношеский досуговый центр, детская музыкальная школа, салон красоты, боулинг, бильярд, супермаркет, ресторан, многоуровневая парковка.

1 - Высотный жилой дом  
2 - Деловой центр  
3 - Детско-юношеский досуговый центр  
4 - Музыкальная школа

(095) 942 0398, 937 6833 www.konti.ru

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК**  
**FreeDom**  
Свобода для жизни

Днем - офис, ответственная должность и управленческие решения. Вечером - стрекотание кузнечиков под окном, запах хвои и цветов, барбекю в компании друзей в лесу возле дома или чай с семьей на террасе. Если между этими «мирами» 15 км и всего каких-то четверть часа езды по «Волоколамке» или «Новой Риге» - это СВОБОДА.

У Вас собственное видение СВОЕГО ДОМА, где каждая деталь - это идея, и «прудик с цветными японскими карпами должен быть вот здесь...». Если Вы приобретаете участок в живописном месте и воланы выбрать проект - это СВОБОДА.

Ваш ребенок видит еда не только на картинке. И при этом у Вас есть все, что делает жизнь комфортной. Если Вы наслаждаетесь гармонией природы и цивилизации, - это СВОБОДА.

Тел.: 789 88 88  
922 01 01  
www.peresvet.ru

ПЕРЕСВЕТ ИНВЕСТ