

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

«Золотой остров» невезения

Девелоперы никак не могут начать его застройку

городское хозяйство

«Золотой остров» — это расположенная в 100 метрах от Кремля территория, которая стала авансценой борьбы между обладателями прав аренды на участки. Два главных игрока — группа «Гута» и Корпорация развития территорий вот уже не один год не могут согласовать друг с другом свои планы. Поэтому в проекте «Золотой остров» объединяющее лишь название. На самом деле за этим брэндом скрывается конгломерат «точечных» девелоперов, интересы каждого из которых не выходят за рамки принадлежащего ему участка, а единая концепция застройки района безнадежно остается на уровне теоретических изысканий.

По выражению Юрия Лужкова, «Золотой остров» расположен на «потрясающем и самом вкусном в Москве месте». Правда, капитальной реконструкции территории и строительству на ней чего-нибудь грандиозного мешает то, что она буквально нашпигована памятниками мировой культуры, признанными ЮНЕСКО. К таковым относятся палаты Аверкия Кирилла, храм Николы в Берсеневе, церковь Софии Премудрости Божией и Дом братьев Бахрушиных. Кроме того, в центре Москвы полет воображения архитекторов ограничивают высоту и стиль существующей застройки.



Перестройка «Золотого острова» начнется еще не скоро. ФОТО PHOTOKXPRESS

Сейчас «Гута» принадлежит право долгосрочной аренды (на 49 лет) участка в 5 га под фабрикой «Красный Октябрь». Кроме того, группа является собственником зданий фабрики. В планах «Гуты» — снос фабрики до 2007 года и перенос ее на территорию концерна «Бабаевский», который входит в контролируемый «Гутой» холдинг «Объединенные кондитеры». «Вывод фабрики «Красный Октябрь» — это один из первых примеров, когда предприятие выводится в черту города и сохраняются при этом рабочие места», — отмечает генеральный директор Knight Frank Кирилл Стародубцев. После вывода фабрики «Гута» планирует построить около 108 тыс. кв. м объектов различного назначения: жилье, офисы, торговые центры. Управлением этим проектом займется компания «Гута-Девелопмент».

«Гута» уже провела тендер между зарубежными архитектурными бюро, однако конечное решение пока не принято. Известно, что после сноса фабрики на ее территории останутся лишь два здания, которые являются памятниками архитектуры. Объем финансирования должен составить около \$200 млн, что по европейским меркам немного. «Проекты ведущих архитекторов, которые мы смотрели, стоят несколько миллиардов долларов», — рассказывают в Swiss Realty Group, которая является консультантом «Гуты». — Но сроки окупаемости должны составить три-пять лет».

Еще 3 га «Золотого острова» на Софийской набережной принадлежит компании «Каменный мост», частью акций которой владеет «Декра». Ранее на этом участке находился Холодильный завод, который предыдущим владельцем был снесен. На месте завода несколько миллиардов долларов — собираются построить гостиничный комплекс Four Seasons и жилые апартаменты. Застройщиком выступит австрийская компания Strabag, которая обещает

вести комплекс через два года. Общая площадь гостиницы и апартаментов составит 80-90 тыс. кв. м. Успешность проекта «Золотой остров» будет зависеть от концепции его застройки. Пока у стилистических консультантов нет единого мнения относительно того, что именно там имеет смысл возвести. По мнению директора отдела оценки и консалтинга Colliers International Ларисы Афанасьевой, лучше всего

построить на «Золотом острове» «очень дорогое элитное жилье, рынок которого по-прежнему не насыщен». А исполнительный директор AVN Realty Сергей Колетов считает, что только сочетание различных типов недвижимости — жилой, офисной, торгово-развлекательной, гостиничной — способно сделать проект успешным. Например, если застроить всю территорию только офисными центрами, то по вечерам, после

окончания рабочего дня, район будет просто «вымирать». Однако главное препятствие, которое мешает развитию проекта «Золотой остров», — это отнюдь не поиск наилучшей концепции, а разногласия между девелоперами, застолбившими на «Золотом острове» участки. Началось все с того, что в 2003 году группа компаний «Корпорация развития территорий» (КРТ) предложила правительству Москвы программу освоения «Золотого острова». Согласно этой программе, КРТ брала на себя функцию «менеджера проекта» и обязалась скорректировать действия всех его участников. Правительство Москвы дало добро и назначило КРТ заказчиком. В результате один из девелоперов проекта «Золотой остров» — КРТ — должен был улаживать свои собственные интересы с планами других таких же девелоперов и просто владельцев зданий: группа «Гута», «Декра», «Каменный мост», «Кремлин сайт», «Роснефть», «Британский дом правительства», «Брукмил», Keystone и др. Спустя два года миссия оказалась проваленной, и Юрий Лужков передал функции заказчика компании «Москапстрой», деятельность которой координирует Владимир Ресин.

Сейчас к проекту «Золотой остров» также проявляет интерес алмазный король Лев Леваев, компания которого недавно выиграла тендер на финансирование строительства центрального ядра в ММДЦ. Принадлежащая господину Леваеву компания «Африка-Израиль» рассматривала возможность вхождения в ПИФ «Золотой остров», однако решения о подобном инвестиционном проекте принято не было.

ВЕРА КОВАЛЕВА

Страховая география

оценка рисков

(Окончание. Начало на стр. 26)

Компании также могут представить и своеобразную географическую справку наиболее неблагоприятных направлений. «Например, традиционно тяжелым направлением в смысле выплат является Шатурский район Московской области», — рассказывает Дмитрий Маслов. — В нем сосредоточены торфяники. Соответственно, там чаще случаются пожары. «Недавний ураган в Дубне, Рузе и Клину сделал эти районы лидирующими по количеству выплат этим летом», — продолжает господин Маслов. В «Ростосстрахе» также рассказывают о традиционных выплатах в населенных пунктах Луховицы, Коломна, Ступино: тут проблемы противоположные — сезонные паводки.

При страховании жилья в таких районах компании либо вводят повышающие коэффициенты, либо отказываются страховать строения, граничащие с торфяными болотами и зонами разлива рек. «В нашем случае надбавка за проблемный район составит 20% от стоимости полиса», — заявили «Б» в «Ростосстрахе». — Это только в том случае, если клиент, живущий в неблагоприятной зоне, покупает страховку по полному пакету рисков. Если же он желает застраховать дом только от пожара или только от затопления в проблемном месте, надбавка к стоимости его страховки составит 40%.

По своему оценивают страховщики и криминальную обстановку в Москве и Московской области. «По опыту выплат по кражам, взломам можно сказать, что в этом смысле больше страдают собственники жилья на юго-востоке и востоке Московской области», — рассказывает начальник отдела выплат по имуществу «РКСО-Гарантии» Елена Шведова. — В Москве лидерами в этом смысле являются юг и юго-запад столицы, и какое-то конкретное объяснение этому найти трудно. Несколько иная практика у «Ростосстраха». «По городской недвижимости в Москве лидируют по кражам Восточный и Юго-Восточный округа», — считает Дмитрий Маслов.

Особой напастью в городских квартирах считаются у страховщиков заливы жильцами друг друга. Причем, по словам Дмитрия Маслова, по затоплениям в столице на первом месте Центральный округ — по причине изношенных коммуникаций. «В прошлом году больше всего страховых случаев у нас пришлось на случай «вода», — рассказывает главный страховой эксперт «Энергогаранта» Петр Ковальчук. — Был случай, когда воду прорвало на 12-м этаже, в результате залило пять нижних квартир». Такие случаи у страховщиков не редкость. «Недавно в Южном Бутове у нашей клиентки случился пожар в стиральной машине во время стирки», — рассказывает Елена Шведова. — Водой залило восемь нижних квартир. Нам пришлось выплачивать \$10 тыс. клиентке за повреждение отделки квартиры, \$7 тыс. — за поврежденное имущество внутри квартиры и еще \$10 тыс. по риску «гражданская ответственность» владельцам нижних затопленных квартир». По ее словам, опыт «РКСО-Гарантии» показывает, что около 80-85% выплат по страхованию имущества в Москве приходится на заливы.

Любопытная картина получается у страховщиков и по мошенничествам со стороны клиентов. В компаниях не особенно охотно берутся страховать жилье в регионах с неразвитым рынком по купле-продаже недвижимости. «Например, на Сахалине рынка недвижимости почти нет — там сложно продается жилье», — рассказала «Б» замгендиректора Страхового дома ВСК Елена Веневцева. — Недвижимость тут легче застраховать, потом съездить и получить со страховщика выплаты». О подобных случаях в Курганской области рассказали «Б» и в «Ростосстрахе».

Если страховщику не удается доказать так называемое отсутствие страхового интереса клиента, другими словами — его мошенничество, компания вынуждена платить. «В нашей компании примерно 1-2% выплат относятся к сомнительным», — заявила «Б» Елена Веневцева. — Это те случаи, когда мы знаем о мошенничестве, но доказать его не можем».

ТАТЬЯНА ГРИШИНА

ТОЛЬКО В ИЮЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЛЕТНИЕ УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИР

ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ТОЛЬКО В ИЮЛЕ

Летнее предложение компании «ДОН-Строй» — одно из самых обширных и выгодных для покупателей.

Сегодня в нем представлены жилые комплексы:

В разных классах: уникальные жилые комплексы трех высших категорий недвижимости — «Бизнес», «Премиум», «Де Люкс».

В разной степени готовности: возможность воспользоваться выгодными условиями инвестирования на ранних этапах строительства либо выбрать квартиру в готовом доме и уже завтра приступить к отделке.

В разных районах: в пяти лучших районах столицы — на западе, северо-западе, севере и востоке Москвы. Каждый комплекс имеет свою географическую особенность — будь то набережная Москвы-реки, парковые зоны или тихие улочки исторического центра города.

У вас появилась уникальная возможность приобрести квартиры в готовых и строящихся жилых комплексах высших категорий недвижимости в лучших районах столицы на условиях ипотечного кредитования. **ИПОТЕКА ОТ «ДОН-СТРОЙ»** — это индивидуальное рассмотрение каждого обращения, удобство и простота оформления.

ВЫ ПЛАТИТЕ 30% СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ, А ОСТАЛЬНОЕ — В РАССРОЧКУ ПОД 11% ГОДОВЫХ НА СРОК ДО 20 ЛЕТ.

Дом на Покровском бульваре

КЛАСС DE LUXE

Новый дом категории DE LUXE, расположенный в окружении старомосковских парковых зон и объектов культуры. Это пример того, как современная архитектура гармонично вписывается в классическое окружение.

Седьмое Небо

КЛАСС ПРЕМИУМ

Новый жилой комплекс класса ПРЕМИУМ располагается в уникальном месте — в центре исторической застройки, по соседству со знаменитой Садовой площадью, рядом с великолепным дворцом и неповторимым парковым ансамблем.

Дом на Мосфильмовской

КЛАСС ПРЕМИУМ

Уникальный жилой комплекс расположен на западе столицы, в районе исторического ульяна на Воробьевых горах. Он окружен парком, рядом с университетом, новоявленной набережной, поклонной горой, набережной Москвы-реки и центром столицы.

Алые Паруса, V корпус

КЛАСС ПРЕМИУМ

Знаменитый жилой комплекс «Алые Паруса» с момента своего появления перестроил представление москвичей о новом жилье. Для тех, кто только мечтает о квартире на берегу Москвы-реки, «ДОН-СТРОЙ» возведет новый V корпус.

Дом в Сокольниках

КЛАСС ПРЕМИУМ

«Дом в Сокольниках» расположен по соседству со знаменитым парком в историческом районе столицы. Архитектура здания сочетает стильный минимализм и функциональность.

Бирюзова, 33

КЛАСС BUSINESS

Новый дом расположен в окружении жилых комплексов «ДОН-СТРОЙ» на Северо-Западе столицы. Комплекс выделит себе все лучшие черты современной архитектуры — стройность пропорций и продуманность деталей.

Измайловский

КЛАСС BUSINESS

Жилой комплекс «Измайловский» — рядом со знаменитым парком — самое выгодное предложение в своей категории. Первые высокие стандарты элитного жилья применены для бизнес-класса.

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ПРОДАЖА ОФИСОВ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

в самых известных местах делового центра Москвы и также офисы и совместные проекты

«ДОН-СТРОЙ» 105 47 47

www.don-stroy.com