



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ИТОГИ ГОДА. БИЗНЕС»

ИСТОРИЯ, КОТОРАЯ
ДИСКРЕДИТИРОВАЛА ВСЕХ

Скандальный отъем у банка ВТБ проекта «Набережная Европы» стал главным событием для делового сообщества Петербурга в ушедшем году. Эта история показательна очень во многих смыслах.

Со времен царя Гороха в России ни в грош не ставились права инвесторов и напрочь отсутствовало уважение к частной собственности. И любая отчаянная голова, решившаяся строить здесь бизнес, вроде бы должна это понимать. Тем более не должно такое отношение быть удивительным для государственного банка ВТБ. Однако цинизм и силовой нахрап, с которым была проведена эта операция, заставили в очередной раз содрогнуться даже выдавших виды ветеранов отечественного бизнеса.

Когда весной 2012 года возникла, мягко говоря, странная идея разбить на месте «Прикладной химии» парк (в то время как на площадке уже полным ходом шли работы), здравомыслящие люди недоумевали — как такие предложения могут делать представители городского руководства? Ведь 20 лет проект не могли сдвинуть с места, в том числе и при активном участии прежних градоначальников — слишком сложно было распутать клубок интересов собственников, решить проблему загрязненных почв, получить все согласования. Ценой титанических усилий — шаг за шагом — проект вышел на финишную прямую. И вдруг высокопоставленные чиновники предлагают перечеркнуть все результаты. Оказалось — это было лишь «прощупывание» почвы и артподготовка перед будущей атакой.

Но самое удивительное и показательное в этой истории то, как повели себя так называемые градозащитники всех мастей. Они с готовностью приняли на ура идею создания парка и начали с утроенной энергией кидать камни в проект «Набережная Европы». Очень хочется верить, что «мочили» градозащитники девелоперов по недоумию, и их использовали втемную. Хотя активность противников создания чего-то приличного на месте неказистых коробок, стоящих на пропитанной химией на несколько метров земле, заставляет усомниться в их бескорыстности.

Так или иначе, эта история дискредитировала не только госвласть, но и многих активных защитников родного города. Они показали, что готовы протестовать и против плохого, и против хорошего — главное умело направить их неумную энергию в нужное русло.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

«НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ»
СТАЛА ПУСТЫМ МЕСТОМ

ПОСТРОИТЬ НА МЕСТЕ ЗАПЛАНИРОВАННОГО ВТБ ЭЛИТНОГО ЖИЛОГО КВАРТАЛА «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» ОФИЦИОЗНЫЙ «ГОРОД-СУД» В КРЕМЛЕ РЕШИЛИ ОСЕНЬЮ ПРОШЛОГО ГОДА. ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕЗИДЕНТА ВЛАДИМИРА ПУТИНА ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОД СУДЕБНЫЙ КВАРТАЛ «ОЧЕНЬ ХОРОШЕЕ ПУСТОЕ ПЯТНО, ПРЕДНАЗНАЧАВШЕЕСЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ» НЕ СМОГЛИ ОТКАЗАТЬСЯ НИ ИНВЕСТОР, НИ СУДЬИ. ПРЕВРАЩЕНИЕ МАСШТАБНОГО КОММЕРЧЕСКОГО ПРОЕКТА В «ПУСТОЕ МЕСТО» СТАЛО ТРАДИЦИОННЫМ СЮРПРИЗОМ, КОТОРЫЙ ВЛАСТИ ПРЕПОДНОСЯТ ПЕТЕРБУРГСКИМ ДЕВЕЛОПЕРАМ ПОД НОВЫЙ ГОД. АННА ПУШКАРСКАЯ

Высший арбитражный и Верховный суды, а также судебный департамент при ВС в апреле 2012 года были включены в утвержденный Дмитрием Медведевым перечень госорганов, которые по его инициативе должны быть выведены из старой Москвы. Однако обсуждение мест дислокации госструктур привело к серьезным разногласиям. Результатом обострения борьбы против идеи переезда органов власти за МКАД стала идея перевести высшие суды в Санкт-Петербург.

Официальное решение об этом ожидается в феврале 2013 года. Однако планы ВТБ по строительству «Набережной Европы» были перечеркнуты еще осенью, как только инвестор расчистил площадку, осуществив снос производственных, а заодно и исторических зданий. К этому моменту ВТБ уже потратил около 10 млрд рублей на выполнение обязательств по инвестиционному контракту (их общая сумма составляет около 15 млрд рублей): переселил занимавшее территорию ФГУП «РНЦ „Прикладная химия“» на новую площадку, приобрел около 10 тыс. кв. м жилья для нужд ФСБ и собирался начать рекультивацию и укрепление экологически вредных грунтов на участке. В рамках проекта ВТБ оставалось построить и передать в госсобственность Дворец танца Бориса Эйфмана, обещанный балетмейстеру Владимиром Путиным. Еще 32 млрд рублей ВТБ собирался вложить в коммерческую застройку (запланированная общая площадь застройки на участке 11,9 га — 350 тыс. кв. м). Проект предполагал строительство элитного жилья (100 тыс. кв. м), офисных и торговых площадей, пятизвездочной гостиницы. Общий объем инвестиций оценивался в 47 млрд рублей.

Управлять проектом ВТБ поручил своей «дочке» «ВТБ-Девелопмент» во главе с сыном экс-губернатора Петербурга Сергеем Матвиенко. На подготовку к старту проекта его менеджеры потратили около пяти лет. Хотя варианты преобразования «вредной» химической промзоны рядом со стрелкой Васильевского

острова и Петропавловской крепостью обсуждались еще при мэре Анатолии Собчаке. В декабре 2003 года был заключен инвестиционный контракт между ООО «Петербург-Сити», ФГУП «РНЦ „Прикладная химия“» и Управлением ФСБ России по Санкт-Петербургу и Ленобласти. Однако трехсторонний акт приемки-передачи земельного участка между инвестором проекта «Набережная Европы» ООО «Петербург-Сити», владельцем участка ФГУП «РНЦ „Прикладная химия“» и генподрядчиком ОАО «Метрострой» стороны подписали лишь 26 октября 2011 года. Еще через год работы и финансирование проекта были остановлены.

ПРОЯСНЕНИЕ СИТУАЦИИ Причины остановки стали ясны после того, как Владимир Путин заявил о планах «физического расширения» высших судов за счет переезда в Санкт-Петербург, где есть «очень хорошее пустое пятно, предназначавшееся для коммерческой застройки».

Руководители высших судов смирились с ожидающей их участью, о которой они узнали от управляющего делами президента Владимира Кожина. При этом оптимистично смотреть вперед главе ВАС Антону Иванову помогает уверенность в том, что на переезд высших судов в Петербург уйдет никак не меньше четырех лет, а не два года, как планирует оправдателями президента. Возможно, поэтому не все судьи ВАС сообщили, «хотят или не хотят» они переезжать в Петербург, на общем собрании, которое проходило, как и в Верховном суде, до официального объявления о переезде. «Тем судьям, которые близки к предельному возрасту и выросли в Москву, конечно, проще не поехать. Но у нас довольно молодой суд по сравнению с другими высшими судами — и молодые судьи более мобильны. Я рассчитываю, что гораздо больший процент переедет, а не уйдет в отставку», — заявил председатель ВАС. Он также подтвердил, что служебное жилье для судей будет построено на той же набережной Европы рядом с местом работы.

По словам председателя Высшего арбитражного суда (ВАС) Антона Иванова, господин Кожин рассказал ему об этих планах следующим образом: «Когда-то у Владимира Владимировича Путина была идея перевести все суды в Петербург. Посчитали деньги и решили, что хватит только на Конституционный суд. Когда было принято решение создать Новую Москву, возникла идея: зачем переводить суды в Новую Москву, если можно реализовать прежнюю идею о переводе их в Петербург. Разницы в цене между жильем в Новой Москве и жильем в Петербурге нет никакой. Может быть, даже в Петербурге дешевле».

Петербургские девелоперы в этом не уверены. По их мнению, себестоимость строительства в обоих случаях была бы сопоставима, но к стоимости питерского проекта придется приплюсовать инвестиционные обязательства по контракту с ВТБ как бывшим застройщиком и проблемы с грунтами. При этом рыночная стоимость квартир на набережной Европы прогнозировалась как одна из самых высоких в городе: от 200 тыс. до 600 тыс. рублей за квадратный метр. На рынке недвижимости считают, что переформатирование проекта строительства элитного коммерческого жилья на набережной Европы вызовет в Санкт-Петербурге дефицит предложения люксовых квартир и, соответственно, рост цен в этом сегменте.

Предполагается, что строительство судебных штаб-квартир и переезд судей будет стоить ориентировочно 50 млрд рублей — примерно в десять раз больше, чем было потрачено на переезд в Петербург Конституционного суда. Деньги на это управделами президента Владимир Кожин рассчитывает получить за счет реализации имущества, которым суды располагают в Москве. Какие объекты и где именно планируется продавать, пока неизвестно. Это станет ясно после формирования специальной программы по оценке и реализации недвижимого имущества судов. Хотя господин Кожин заранее признался, что «полностью все расходы не окупятся». → 18

ТЕНДЕНЦИЯ