ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дома, которые построил Трамп

— story —

с13

После скоропостижной смерти Фреда от инфлюэнцы (так тогда называли грипп) в 1918 году бизнес продолжила его вдова, основавшая в 1923 году компанию Elizabeth Trump & Son.

Сына звали тоже Фред, как и отца. В детстве, по его собственным воспоминаниям, он играл только в кубики, строя из них дома. А настоящим девелопментом и строительством начал заниматься, будучи еще несовершеннолетним, так что чеки за него подписывала мама. Занял у мамы $800, построил дом, продал за $7 тыс.— такой была его первая сделка. Дальше — серьезнее. Дома на одну семью, супермаркеты, казармы для ВМФ во время Второй мировой войны, жилье для ветеранов после ее окончания, программа «Доступное жилье» в Нью-Йорке (как и принято у всех нормальных девелоперов при выполнении госзаказов, цены были задраны до неприличия). А также строительство жилья для сдачи в аренду представителям среднего класса.

DIOMEDIA

46-этажный отель-кондоминиум Trump Soho на Манхэттене, открывшийся в 2007 году

AP

Отель-казино Trump Taj Mahal — один из самых неудачных проектов Трампа

Младший брат

Дональд Трамп родился в 1946 году. Детство у него было неплохое. Двухэтажный особняк в псевдотюдоровском стиле, отец-мультимиллионер, частная школа. Правда, когда ему исполнилось 13 лет, родители перевели Дональда из этой школы в кадетское училище — Нью-Йоркскую военную академию. Мальчик был, как принято выражаться в наше время, гиперактивным, и папа с мамой решили направить его бьющую через край энергию на что-то полезное. В военном училище Дональду понравилось. Армейский подход к жизни был прост и понятен. Ясно было, что нужно делать, чтобы добиться успеха и попасть наверх. Уже в подростковом возрасте Трамп строил далеко идущие планы. Как вспоминал один из его однокурсников, «Дональд постоянно говорил о бизнесе своего отца, примеру которого он собирался следовать, но подняться на ступень выше».

Различные источники противоречат друг другу относительно того, в каком возрасте Дональд Трамп начал работать в отцовской компании. Еще ребенком он бывал на стройках, а в подростковом возрасте как-то поработал на летних каникулах в ремонтной бригаде. Позднее он вспоминал: «Мне нравилось работать руками. Я увидел другой мир — где чистят и ремонтируют вещи».

Дональд был четвертым по возрасту ребенком в семье и вторым по возрасту мальчиком. Кандидатом на роль наследника семейного бизнеса был не он, а его брат. Дональду же изначально была уготована примерно такая же судьба, какая досталась его младшему брату Роберту,— дорасти до топ-менеджера в семейной фирме, а потом наслаждаться жизнью на пенсии. Возглавить фирму, основанную Фредом Трампом-дедом и возглавляемую Фредом Трампом-отцом, должен был Фред Трамп-младший, сын и внук.

Увы, сам Фред-младший этого не хотел. Ему неинтересны были кирпичи, бетон, стекло, металл, земельные участки. Все это было слишком приземленным. Фреда манило небо. Он хотел быть летчиком. Учась в университете, он окончил летную школу. Летал в грозу и пролетал под линиями электропередачи. После нескольких неудачных попыток принять участие в отцовских проектах, раскритикованных отцом, Фред-младший ушел из девелопмента, устроился пилотом в авиакомпанию и даже женился на стюардессе. Увы, его летная карьера не сложилась. Запойный алкоголик, из-за пьянства он был отлучен от неба и скончался в возрасте 43 лет.

Наследником отцовской империи стал Дональд (кстати, пример брата так повлиял на него, что он никогда не притрагивался к спиртному и сигаретам).

Первая сделка

Дональд Трамп официально начал работать в отцовской компании, носившей в то время название Trump Management Co., в возрасте 22 лет, в 1968 году, сразу после окончания Уортонской школы бизнеса при Пенсильванском университете. Вскоре он был назначен президентом компании, которую переименовал в The Trump Organization — для большей солидности, которую должно было внушать слово «организация».

Первой миллионной сделкой, проведенной Дональдом Трампом, если верить его мемуарам «Искусство заключать сделки», был совместный с его отцом выкуп комплекса Swifton Village. Жилой комплекс на 1,2 тыс. квартир в Цинциннати был продан по решению суда после того, как его владельцы не смогли выплачивать долг по ипотеке. Трампы заплатили за него в 1964 году $5,75 млн, вложили в реконструкцию $500 тыс. (по книге — $700 тыс.), подняли его заполняемость с 33% до 100%, а в 1972 году продали за $6,75 млн (по книге — за $12 млн), получив скромную прибыль в $0,5 млн (по книге — $6 млн).

В мемуарах отсутствует еще один момент, связанный с историей этого комплекса. В 1970 году фондовый брокер-афроамериканец Хэйвуд Кэш попытался снять квартиру в Swifton Village, но получил отказ с формулировкой «нет свободных мест». После этого Хэйвуд Кэш обратился в местную правозащитную организацию HOME, представитель которой без проблем снял квартиру в комплексе. Но при попытке вселиться в квартиру генеральный менеджер комплекса («имевший весьма занятный стиль управления», согласно мемуарам Дональда Трампа), выгнал в шею и Кэшей, и правозащитницу из HOME, обозвав ее «любительницей ниггеров». Кэш подал в суд, обвинив руководство комплекса в расовой дискриминации. Чтобы закрыть дело, Фред Трамп подарил Кэшам квартиру, которую они собирались снимать, а также выплатил $1 тыс. компенсации.

Покорение Манхэттена

В 1971 году Дональд Трамп поселился на Манхэттене. Из 80 объектов недвижимости общей стоимостью около $200 млн, принадлежавших отцовской фирме, в этой части Нью-Йорка не было ни одного. По словам Дональда, его отец размышлял так: «Зачем платить тысячи долларов за квадратный фут на Манхэттене, если в Бруклине можно заплатить 30 центов?» Сын же планировал масштабные проекты именно на Манхэттене, принимая участие в отцовских операциях в Бруклине и Куинсе лишь тогда, когда это необходимо.

Летом 1973 года началась распродажа заложенного имущества обанкротившейся железнодорожной компании Penn Central. Распродажа была поручена фирме под руководством Виктора Пальмьери. Один из участков, расположенный на Манхэттене, приглянулся Дональду Трампу: железнодорожные пути вдоль берега, достаточно убрать рельсы — и можно строить что угодно. Согласно мемуарам господина Трампа, дальнейшие события выглядели так: «Я позвонил в его фирму и сказал: „Здравствуйте, меня зовут Дональд Трамп, и я хочу купить участок в районе 60-х улиц“. Как правило, самый простой подход оказывается самым эффективным. Думаю, им понравились мои прямота и энтузиазм. К тому моменту я еще ничего не построил, но меня переполняло желание сделать то, о чем люди в куда более солидном положении, нежели мое, могли только мечтать. Я встретился с Виктором Пальмьери, и мы сразу поладили». По версии противоположной стороны, Дональд Трамп написал письмо, на которое ему в течение полугода никто не удосужился ответить. В декабре того же года помогавший Виктору Пальмьери реализовать имущество Penn Central Нед Эйхлер наткнулся на письмо Дональда Трампа, опросил весь офис, слышал ли кто такое имя (никто не слышал), после чего позвонил юноше.

«Он с самого начала разговора начал себя продавать,— вспоминал Нед Эйхлер.— Рассказал об отце, о построенных ими домах». Дональд Трамп предложил прислать за Недом Эйхлером машину, чтобы показать свои объекты в Бруклине. В январе, месяц спустя, господин Эйхлер согласился на турне, которое произвело на него большое впечатление. Но еще большее впечатление произвело заявление юноши о том, что мэр города может принять его в любой момент. И действительно, на следующий день состоялась встреча. Мэр Нью-Йорка Абрахам Бим обнял отца и сына Трампов за плечи и заявил: «Все, что хотят мои друзья Фред и Дональд в этом городе, они получают». Нед Эйхлер онемел.

Получив опцион на приобретение вожделенного участка, Дональд Трамп стал договариваться с городскими властями о постройке на нем конференц-центра. Переговоры длились несколько лет, но закончились ничем.

Гораздо удачнее оказался другой проект на землях обанкротившейся компании. Убыточная, но расположенная рядом с Центральным вокзалом Нью-Йорка гостиница Commodore была перестроена в партнерстве с гостиничной сетью Hyatt и превратилась в роскошный отель Grand Hyatt. Партнерству были предоставлены серьезные налоговые льготы, что вызвало недовольство других представителей гостиничного бизнеса. Этот проект сделал Дональду Трампу имя в мире недвижимости Нью-Йорка. За ним последовали другие знаковые проекты.

В 1983 году закончилось строительство Trump Tower, небоскреба на пересечении Пятой авеню и 56-й улицы, здания смешанного предназначения (офисы, магазины, гостиница и апартаменты). Строительство этого здания было связано с несколькими скандалами. При сносе находившегося на этом месте здания магазина Bonwit Teller, построенного в стиле ар-деко, Метрополитен-музею были обещаны в дар барельефные скульптуры полуобнаженных богинь и железная решетка, к которой они крепились. Но все это было уничтожено. Согласно объяснению Дональда Трампа, их демонтаж сильно затормозил бы работы, что привело бы к непредвиденным крупным расходам. Кроме того, на строительстве небоскреба работали 200 строителей-нелегалов из Польши, которые жили на стройке, работали чуть ли не круглосуточно, а получали зарплату ниже установленного законом минимума. Были и другие нарушения, связанные с оплатой труда строителей. Судебный процесс в связи с этими нарушениями длился 16 лет и закончился мировым соглашением, условия которого суд запретил обнародовать. При этом скандалы вокруг Trump Tower весьма способствовали продаже апартаментов в комплексе. Среди его бывших и нынешних жильцов — Брюс Уиллис, Криштиану Роналду, Жан-Клод Дювалье (Бэби Док), Эндрю Ллойд Уэббер, несколько высокопоставленных функционеров-коррупционеров FIFA. Кроме того, в пентхаусе пока живет сам Дональд Трамп с семьей — до переезда в новый дом 20 января 2017 года.

Дональд Трамп вошел в девелоперский бизнес в Нью-Йорке в очень удачный момент. Первые инвестиции он делал, когда цены на недвижимость лежали на дне, городские финансы находились в полнейшем расстройстве, зато уровень уличной преступности достигал пиковых значений. В 1980-е цены на недвижимость на Манхэттене выросли в пять раз.

Не менее удачным оказался момент прихода Дональда Трампа в игровой бизнес — с момента его разрешения в штате Нью-Джерси в 1977 году. За 1980-е годы господин Трамп приобрел в Атлантик-Сити три крупных отеля-казино (Trump Plaza, Trump Castle и купленный на стадии строительства Trump Taj Mahal), а еще один подобный комплекс построил в партнерстве с Harrah's.

В 1989 году личное состояние Дональда Трампа оценивалось в $1,7 млрд. А в 1990 году грянул кризис. Не такой страшный, как в 2008 году, но тем не менее сильно зацепивший господина Трампа. Уже в апреле 1990 года журнал Forbes оценивал его состояние в $500 млн.

Проигрыш в казино

В 1991 году было объявлено о банкротстве казино Taj Mahal, в которое Дональд Трамп вложил около $1 млрд. Чтобы погасить долги, ему пришлось расстаться со своим пакетом акций, а также продать яхту и авиакомпанию, купленную в тучные годы.

В следующем году обанкротились казино Trump Castle (была некая ирония в том, что его прибыль сильно упала из-за ухода многих потенциальных клиентов в Taj Mahal), казино Trump Plaza и нью-йоркский отель Plaza.

Со временем господину Трампу удалось вернуть себе пакеты акций казино-отелей, увеличить капитал до предкризисного уровня, а затем превзойти его (в 1997 году его состояние оценивалось в $2 млрд).

Стоит обратить внимание, что процедурой банкротства пользовались только компании Дональда Трампа (в 2000-е его казино пережили еще два банкротства), сам же он никогда не объявлял себя несостоятельным.

Господину Трампу не везло не только в игорном бизнесе. И в других секторах за пределами сектора недвижимости его начинания чаще всего терпели крах. Журнал Trump. По старинке бумажный, не электронный. Запущен в 2007 году, бесславно закрылся в 2009 году. Авиакомпания Trump Airlines. Создана в 1989 году на базе купленной за $365 млн Eastern Air Shuttle, объявлена обанкротившейся в 1992 году. GoTrump — сайт, посвященный путешествиям, с рекомендациями от имени самого Дональда Трампа. Годы жизни — 2006–2007. Настольные игры Tramp: The Game (1989) и The Appentice (2005). Обе не сумели обрести популярность и быстро исчезли из продажи. Бифштексы, вода, водка (все под брендом Trump) также не сумели завоевать свои секторы рынка. Неудачной оказалась и попытка создания собственного ипотечного агентства (просуществовало полтора года).

Советский мир

Кроме девелоперских проектов Дональд Трамп добился больших успехов в торговле собственным именем, позволяя использовать его в названиях проектов в гостиничном бизнесе и жилищном строительстве.

Одним из самых частых его партнеров в этом секторе стала компания Bayrock Group, офис которой первоначально размещался в Trump Tower. Bayrock сотрудничает со структурами Дональда Трампа с 2005 года. В их активе (если здесь применимо это слово) — объявленный, но затем отмененный план строительства курорта Trump Las Olas во Флориде, а также неудачные гостиничные проекты в штатах Колорадо и Аризона.

Но самый известный совместный проект — открывшийся в 2007 году на Манхэттене 46-этажный отель-кондоминиум Trump Soho, в работе над которым к Трампу и Bayrock Group присоединилась Sapir Organization.

Sapir Organization принадлежит Тамиру Сапиру (урожденному Теймуразу Сепиашвили). Господин Сапир родился в Тбилиси, эмигрировал в 1973 году в Израиль, но вскоре оказался в США. Первоначальный капитал заработал торговлей с СССР при посредничестве советских дипломатов, работавших в ООН, а в 1990-е удачно вложился в недвижимость на Манхэттене.

Основатель и председатель правления Bayrock Тевфик Ариф (урожденный Тофик Арифов) родился в Казахстане, работал в Министерстве внешней торговли СССР. Дональд Трамп утверждал, что Тевфик Ариф обещал ему 20–25% участия в проектах строительства небоскребов в Москве, Ялте, Варшаве, Стамбуле и Киеве в обмен на право использовать его имя. Увы, все проекты сорвались. По мнению господина Трампа — из-за книги американского журналиста Тима О'Брайена, в которой Дональд Трамп обвиняется в связях с организованной преступностью. В 2014 году на стоявшую в турецком порту Гечек яхту, арендованную Тевфиком Арифом, нагрянула полиция. На борту обнаружились десять юных (в том числе несовершеннолетних) гражданок России и Украины, которых турецкая полиция заподозрила в проституции. Тевфик Ариф утверждал, что девушки просто пели и танцевали, развлекая гостей яхты.

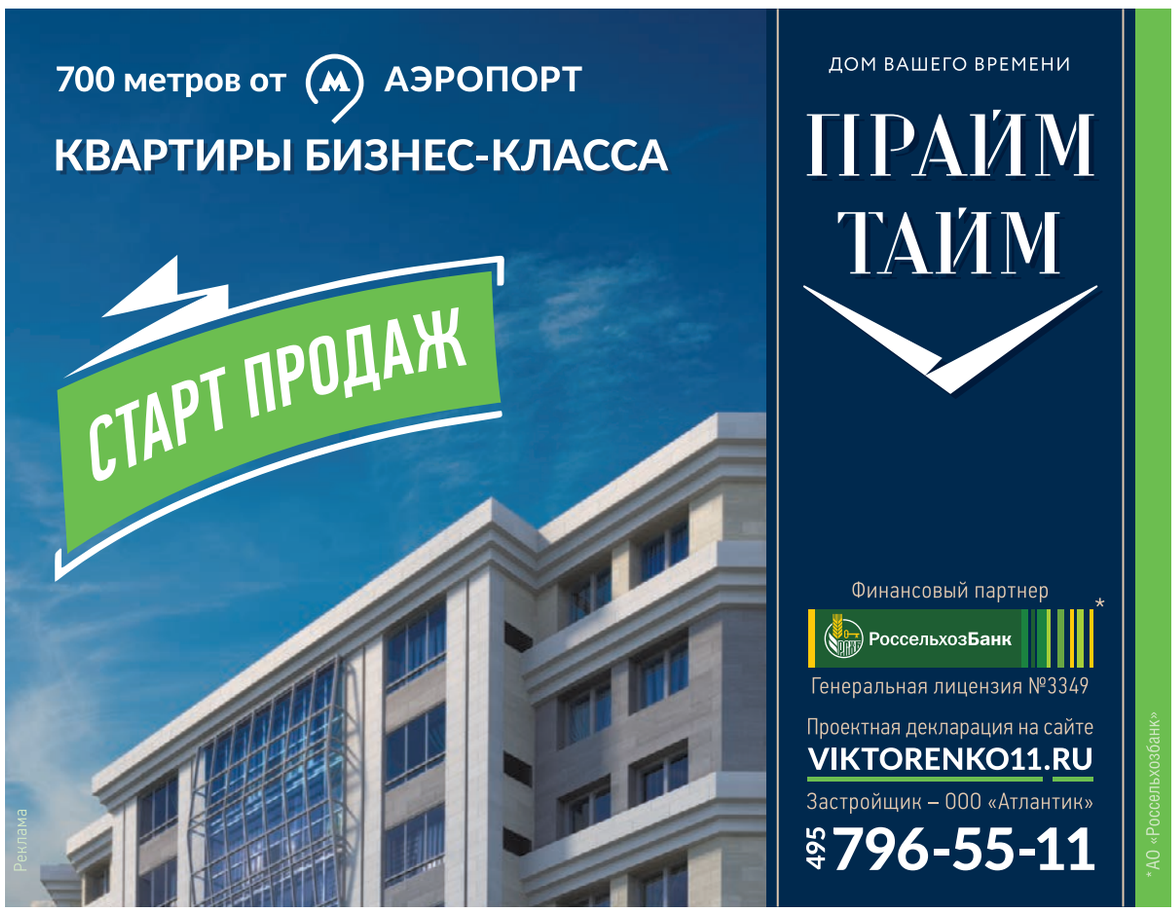
Второе лицо в Bayrock — ее управляющий директор Феликс Саттер (урожденный Хаим Феликс Михайлович Сатер). Родился в Москве, в 1973 году бежал вместе с родителями от антисемитизма и преследований на религиозной почве в Израиль, но оказался в США. Судим за драку в баре (ударил своего противника стеклом от разбитого бокала в глаз), а также за участие в многомиллионной биржевой афере (пошел на сделку с правосудием, помог привлечь к ответственности замешанных в афере мафиози, став информатором ФБР, а также оказал США большие услуги в сфере национальной безопасности, так что в итоге отделался штрафом). С работой на Дональда Трампа в качестве советника по проекту Trump Soho Феликс Саттер совмещал работу в качестве старшего советника в «Миракс Групп» Сергея Полонского.

Судьба проекта Trump Soho смутно напоминает некоторые проекты «Миракс».

Большая часть апартаментов в комплексе не была продана. Десять покупателей подали в суд на владельцев комплекса, обвинив их в ложной рекламе. Иванка Трамп, дочь Дональда, в июне 2008 года заявила в интервью Reuters, что в здании распроданы 60% апартаментов. Годом позже Дональд-младший (сын) называл цифру 55%. Но согласно официальным документам, поданным властям, в марте 2009 года этот показатель находился в диапазоне 15–30%. Кроме того, потенциальным покупателям была обещана прибыль в размере 153% годовых, если они будут пересдавать свое жилье, когда не будут им пользоваться. Десять «обманутых вкладчиков», включая известного французского футболиста Оливье Дакура, в 2011 году подали в суд. Адвокаты Дональда Трампа договорились выплатить недовольным компенсацию в размере 90% от сумм аванса за квартиры в комплексе. По условиям договоренности все истцы обещали не давать показания против владельцев комплекса по уголовному делу о мошенничестве, в результате чего дело было закрыто.

Воспоминание о будущем

В июне 2015 года Дональд Трамп заявил, что на мексиканской границе необходимо построить стену, защищающую США от нелегальных мигрантов. Сам господин Трамп оценил стоимость постройки в $8 млрд. Эксперты, опрошенные CNN, назвали цифру $10 млрд — только за стройматериалы, без учета расходов на строительство.

Единственная помеха на пути этого проекта — отсутствие инвестора. Дональд Трамп считает, что финансировать его должна Мексика, президент Мексики так не считает. А жаль — в США есть как минимум одна крупная девелоперская компания с хорошей репутацией, способная справиться с таким заказом.

Алексей Алексеев