



Многофункциональная неизвестность

Москва прощается с легендарным зданием «Известий» – на их месте будет возведен новый МФК. Реализация проекта, который уже сейчас одни участники рынка называют спорным, а другие – откровенно одиозным, займет три года.

Одно из первых деловых зданий советской Москвы, созданное в стиле конструктивизма архитектором Григорием Бархиным в 1925–27 годах и принадлежащее сегодня к активам Управления делами Президента РФ, находится в аварийном состоянии уже несколько лет. Собственно, редакция газеты «Известия» покинула его полтора года назад. Часть здания занимал «Тверской Пассаж», который был со скандалом закрыт в октябре этого года по требованию собственника. В ответ арендатор (ООО «Пирамида-2000») заявил, что владелец вынуждает его досрочно расторгнуть договор, заключенный в 1996 году сроком на 20 лет, и назвал происходящее рейдерским захватом. Кроме того, так называемая комплексная реконструкция (с демонтажем и новым строительством 10 зданий издательства – квартала

между Пушкинской пл., ул. Тверская, Малая Дмитровка и Настасьинским пер.) для памятников архитектуры запрещена вообще. На этот факт уже указали архитектурное и охрannое сообщества (в частности, «Архнадзор»), выразив опасение, что возведение МФК изменит до неузнаваемости облик Пушкинской площади. Девелопер проекта реконструкции был назван еще в 2006-м, при Юрии Лужкове, – малоизвестная на рынке «Легаси Девелопмент» с уставным капиталом 10 тыс. рублей, – но до октября 2012 года никаких работ произведено не было. Однако на днях стало известно, что генподрядчиком станет девелоперская группа «Ташир». По инвестконтракту стоимостью \$500 млн здесь должен появиться МФК площадью 168 тыс. кв. м. В качестве оплаты своих услуг «Ташир» может получить долю в проекте. Комментировать ситуацию компания «Ташир» в лице Марины

Газе, директора по связям с общественностью ГК «Ташир», на момент сдачи номера в печать отказалась.

По мнению Елены Лисиной, заместителя директора отдела стратегического консалтинга и оценки CBRE, мнения об эффективности формата МФК сегодня вообще противоречивы. «МФК традиционно более сложные в управлении объекты по сравнению с одним функционалом, – говорит г-жа Лисина. – И сложность успешной реализации, прежде всего, в том, что каждая функция требует своей логистики, а размещение помещений должно быть организовано таким образом, чтобы ничто не мешало, но дополняло друг друга. Это достигается грамотным зонированием помещений, эффективными планировочными решениями. Тем не менее при грамотном подборе функционала можно существенно повысить привлекательность объекта,

а следовательно, и экономику проекта за счет эффекта синергии».

Впрочем, по оценкам игроков, помещения на главной торговой улице Москвы будут востребованы всегда и в любом виде. Однако в большей степени – в формате street retail. Ограничением для размещения полноценного формата торгового центра Елена Лисина называет существующий конструктив здания, а также невозможность организации достаточного количества парковочных мест. В свою очередь, Вера Сецкая, президент GVA Sawyer, считает, что в большинстве случаев формат торгового центра в историческом центре любого города неприемлем. Главная сложность – подъездные пути, обеспечивающие необходимый трафик и парковочные места, перечисляет г-жа Сецкая. Практика показывает, что недостаточно даже объемной подземной парковки, организовать же наземную парковку становится целой историей. Вторая сложность, касающаяся центра Москвы, – это наличие разветвленной инженерной инфраструктуры под землей, включая специальные телекоммуникационные системы, находящиеся в ведении ФСО. В итоге освоение подземного пространства в ЦАО либо очень дорогостояще, либо просто невозможно. МФК с грамотно выбранным наполнением может стать приемлемым решением и позволит грамотно использовать здание и прилегающую территорию, с минимальным вторжением в окружающую среду, считает Вера Сецкая. Что касается выхода из метро «дверь в дверь», который уже существовал при «Тверском Пассаже», это может стать и минусом. Доступность к комплексу через вестибюль метро может обернуться невольным диктатом марок средней ценовой категории и создать сложности с привлечением брендов и услуг класса «люкс» на «верхние» этажи. «Для успешного же функционирования формата МФК необходимо понимать, что все помещения комплекса должны быть в одном ценовом сегменте – для правильного позиционирования всего комплекса», – напоминает эксперт.

Юлия Никуличева, начальник отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle, называет расположение здания «Известий» «золотым местом» и говорит, что в составе МФК здесь может быть реализован любой формат недвижимости. Крайне востребован будет ритейл, которому изначально отводилось большое

место – все подземные площади и первый этаж, однако надо учитывать, что торговые помещения потребуют увеличения парковочных мест, а коэффициент потерь в них выше. Офисные площади, реализованные здесь, попадут в зону Кремля и будут сдаваться по премиальным ставкам (\$1000–1200/кв. м).

Денис Трущенко, управляющий партнер Bluestone Group, называет создание МФК в центре Москвы вполне вписывающимся в общий тренд о реновации или строительстве в Москве. А Владислав Васнев, председатель правления ООО «Пирамида-2000», напоминает, что любой крупный объект в столице – слишком большая нагрузка на транспорт и инфраструктуру в целом, включая инженерию, и, решившись строить еще один многофункциональный комплекс, «необходимо подойти к этому со всей ответственностью». Владислав Васнев считает необходимым и проведение общественных слушаний для обсуждения проекта застройки квартала.

В том, чего именно сегодня «не хватает на Тверской» и сможет ли новый МФК с этим «бороться», мнения у игроков схожи. Денис Трущенко сетует на почти полное отсутствие в центре Москвы сквозных торговых пассажей, аналогичных Петровскому. Владислав Васнев говорит о нехватке гостиниц, кафе и всего того, чем располагают главные улицы в Европе. Вера Сецкая и Юлия Никуличева – о жилье со стрит-ритейлом, включая рестораны, банки, бутики и бутик-отели. Елена Лисина считает, что в МФК хорошо пойдет офисная часть и гостиница, однако нужно будет снова же решать вопрос с парковкой.

Кто стоит за девелоперской структурой «Легаси Девелопмент»? У кого есть шансы поучаствовать в этом проекте? Кто будет якорными арендаторами комплекса? Ответов на эти вопросы пока у профессионального сообщества нет. «Во всем мире статус арендатора-собственника был бы дополнительным плюсом при реализации объекта недвижимости, – делится Васнев. – Как вы можете видеть, нас не только не приглашают поучаствовать в будущем проекте, но и всяческими способами, в том числе силовыми, дают понять, что мы неуместны, мешаем. Потенциальных участников реализации мне бы не хотелось называть, хотя мы их, конечно, знаем. Это должны быть компании с соответствующим опытом,

возглавляемые компетентными людьми. В любом случае, сейчас у проекта нет необходимых документов. Реконструкция была продекларирована, но не более того».

Денис Трущенко считает, что очень многое будет зависеть от качества выпускаемых «бумаг» во избежание «дальнейших проблем и споров по теме прав собственности по факту окончания». «Думаю, здесь можно смело говорить о привлечении к реализации проекта структур, связанных с владельцами ТРЦ «Европейский», гостиницы «Украина». Возможно, это будет интересно нескольким олигархам, среди которых мог бы оказаться владелец холдинга «Базовый Элемент», – перечисляет г-н Трущенко. Судьба здания «Известий» и его окружения оказалась для многих участников рынка табуированной – в ходе подготовки материала как минимум пятеро экспертов наотрез отказались комментировать ситуацию, назвав ее «слишком сложной».

Показательно, что сегодня в Москве практически нет удачных примеров репрофилирования так называемой старой (в частности, советской и 1990-х годов) недвижимости под МФК. Елена Лисина вспоминает «Смоленский пассаж», «Третьяков Плаза» (МФК «Шереметьевский»), «Воздвиженка Центр» (бывший «Военторг»), оговариваясь, что успешность функционирования торговой части остается там под вопросом. Так, после того как из «Смоленского пассажа» съехал якорный арендатор (универмаг «Стокманн»), посещаемость торгового центра резко снизилась. Денис Трущенко называет галерею «Актер» как находящуюся «на самой границе» репрофилированных и реконструированных проектов Москвы 1990-х годов: сам проект морально устарел, но все еще весьма привлекателен как небольшой МФК. Вера Сецкая вообще не припомнит удачных метаморфоз в МФК и говорит, что лучше всего функционируют обновленные объекты, которые изначально задумывались в рамках используемой функции. Например, гостиницы «Измайлово Альфа Бета Гамма-Дельта и Вега» или офисные объекты на базе советских административных зданий. При этом г-жа Сецкая ждет спасения зданий эпохи конструктивизма и приспособления их под новые пространства: «Больно смотреть на то, как разрушаются объекты, которым на Западе посвящены учебные курсы». c | R | e