

ДОМ КОНФЛИКТЫ

Битва за район

В последние 20 лет конфликты между жителями и девелоперами в Москве стали делом привычным. В большинстве случаев они решаются в пользу последних, хотя и приводят к финансовым и репутационным убыткам. С помощью акций «народного гнева» достаточно легко организовать проблемы даже очень крепко стоящей на ногах компании, и многие этим пользуются.

— тенденция —

Интересантов в таких историях обычно несколько. Это инициативные группы, состоящие из местных жителей, которым действительно мешает стройка, политические деятели, пытающиеся убить одновременно двух зайцев — защитить горожан и получить их голоса на следующих выборах в Мосгордуму, и градозащитники, для которых важно сохранение исторического и культурного наследия, а также специальные компании и лица, зарабатывающие на потребительском терроризме. Иногда акции «народного гнева» инициируют и коллеги-застройщики, хотя за последние пять лет число таких инцидентов снизилось, а конкурентная борьба перешла в цивилизованное русло.

Из истории вопроса

В 2005 году некоторые градозащитники утверждали, что в столице одновременно действует около 500 инициативных групп, организованных недовольными жителями. При этом в одном районе могло быть несколько таких объединений — например, на севере Москвы во время строительства Capital Group и «Интеко» ЖК «Город яхт» было около двух десятков инициативных групп. В то время в городе работало пять-семь компаний, которые профессионально занимались организацией протестов, а также периодически появлялись мошенники, специализирующиеся на шантаже девелоперов.

По словам очевидцев тех событий, тогда многие девелоперы действительно готовы были платить шантажистам. В те времена многие застройщики выделяли для этих целей по квартире на дом, которую были готовы отдать тем, кто будет поднимать шум. Неофициальные выплаты организаторам протестов от застройщиков в те времена варьировались от \$5 тыс. до \$100 тыс. в зависимости от умелости вымогателя и готовности строителя их выплатить.



Когда с горожанами, недовольными масштабной застройкой, нельзя договориться по-хорошему, то приходится применять «тяжелую артиллерию»

В том же 2005 году компании, занимающиеся организацией акций протестов против строительства, утверждали, что 70% заказов поступало от политических партий, 10% — от конкурентов, 5% — от чиновников, курирующих крупные градостроительные проекты в этом районе, и 15% — от структур, специализирующихся на шантаже строительных компаний. Стоимость организации разовой акции тогда составляла \$10–30 тыс., а трехнедельная кампания с подключением федеральных телеканалов обходилась заказчику в \$200–300 тыс. Кстати, и в те времена остановить такими методами строительство было непросто. Самые известные из скандальных строек, которые были запрещены столичными властями после протестов горожан, — жилой комплекс на Ростовской набережной (инвестор — «Центр-инвест-2000») и ЖК в Сокольниках на Егерской улице (инвестор — МИАН).

Московская рулетка

За прошедшие годы кардинально изменилось, казалось бы, все: площадь Москвы, рынок недвижимости, цены, законы и городские власти, но «народный гнев» по-прежнему остается качественным инструментом давления на девелоперов. За последние пять лет из-за активных протестов было отменено несколько проектов: 40-этажный апарт-комплекс «На Ходынской улице» (застройщик — ОАО «Концерн „Монарх“»), элитные апартаменты Central Park на месте лыжной базы «Красный маяк» в Битцевском парке (девелопер — ГК LerGroup и ООО «Элис Транс»), ЖК «Клубный дом на ВДНХ» (ООО «Интервест» и ИСК «Алвек»). Строительство всех этих комплексов было остановлено властями.

Но все же остановка строительства из-за протеста жителей сегодня скорее исключение, чем правило: это не нужно ни девелоперу, ни властям. «Если власти отзовут у застройщика выданное ими же разрешение,

то это станет распиской в собственной некомпетентности. Но из-за протестов жителей девелопер в любом случае несет ущерб — как репутационный, так и финансовый. По причине дополнительных разбирательств сроки реализации проекта могут быть сдвинуты на несколько месяцев», — говорит управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литвиненко.

Тем не менее, по словам представителя одной из девелоперских компаний, обычно застройщики, работающие в «горячих» точках, стараются подстраховаться и как можно скорее начать стройку и реализацию квартир. В случае эскалации конфликта городские власти поддержат компанию, которая уже продала более 20% квартир по договорам долевого участия и вышла на этап строительного-монтажных работ.

Если проанализировать остальные проекты, вызывавшие активные протесты пять лет назад, то можно констатировать, что почти все они построены и введены в эксплуатацию, а квартиры в большинстве из них раскуплены.

Зона турбулентности

В последнее время акции «народного гнева» усилились из-за старта программы реновации, и в ближайшем будущем ситуация будет усугубляться. Когда жителей начинают переселять целыми районами, то недовольных действиями властей и строителей становится намного больше. А вместе с ними будет расти и число бизнес-провокаторов, умеющих грамотно воспользоваться ситуацией.

Более того, сейчас начинаются настоящие войны между жителями, часть которых выражает протест против стройки, а другая, наоборот, желает переехать в новые дома по программе. При умелом манипулировании жильцами со стороны профессионалов и политиков разных партий конфликт постепенно перерастает в войну между соседями. Это наглядно демонстрирует пример района в Останкино, где местные жители протестуют против строительства в рамках программы реновации стартового дома на улице Цандера.

Безусловно, застройщики за последние 15 лет научились работать с населением, но иногда даже самые опытные игроки могут оказаться в неприятной ситуации. По словам Виктора Юрова, управляющего партнера «Социалмаркетинга» (занимается репутационным маркетингом), при желании сейчас можно раскатать любой проект и существуют компании и люди, на этом специализирующиеся. «Если раньше организаторы конфликтов действовали скорее по интуиции, то сегодня бизнес-провокаторы — профессионалы, которые нарабатывали технологии и успешно тиражируют их, следуя из одного проекта в другой», — говорит коммерческий директор Sezag Group Ольга Баранова. Даже в случае, если конфликт благополучно завершился, девелоперу потребуется немало времени и сил, чтобы погасить его в информационном пространстве.

Впрочем, предугадать реакцию жителей несложно. Например, прежде, чем приступить к сносу большей части здания на Ордынке, в компании «Баркли» заявляли о новой инновационной системе, которая позволит строить одновременно стены и копать котлован под паркинг с минимальным шумом и максимально быстро. Но поскольку здание не нарушило привычного облика квартала, жители не возмущались.

«Это благополучный пример, но в некоторых случаях война не прекращается годами, хотя чаще всего проигрывают жители», — говорит Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости компании Penny Lane Realty. Он напоминает о недавнем противостоянии жителей в Кунцево с группой ПИК: «Жители проиграли процесс в Верховном суде, соответственно, поддержки властей не получили».

По словам Ольги Барабановой, сейчас к привычным акциям протеста против стройки добавились и акции бизнес-провокаторов, специализирующихся на потребительском терроризме. «С этим явлением в той или иной степени сталкивается подавляющее большинство девелоперов ЖК: попытки привести свою УК, организация кампаний „против строительства“ или „за оказание юридических услуг соседям“ для защиты от якобы нарушающего законодательство девелопера», — объясняет эксперт. Так что в ближайшей перспективе можно ожидать и роста числа подобных акций протеста.

Татьяна Рюткина

МНЕНИЯ

Роман Лябиков, гендиректор ГК «Атлант»:

— Мы сталкивались с подобной ситуацией перед началом реализации проекта «Большие Мытищи Тайнинская», предполагающего развитие застроенных территорий микрорайонов 31 и 34 в городе Мытищи. Главные опасения жителей, большинство из которых проживали в малозатяжных домах, были связаны с появлением ряда проблем из-за уплотнения застройки. Несколько месяцев мы поддерживали диалог с активистами: было четко заявлено, что переселение людей из их частных домов возможно только по обоюдной договоренности. В конечном счете убедили большинство из них в том, что его реализация сможет действительно улучшить качество жизни в микрорайонах.

Николай Лавров, вице-президент ГК АРИН, руководитель жилищной программы «Переезжаем в Петербург»:

— Любая застройка — это серьезный компромисс. В Санкт-Петербурге были неприятные прецеденты, когда не только стройки останавливались, но и отзывались разрешения на строительство. Пример последнего времени — конфликт между Setl Group и Пулковской обсерваторией и попытка компании «MASTER Development» построить набережную реки Смоленки. Но стоит отметить, что такие случаи — это, как правило, не конкурентная борьба. Просто в Петербурге много охраняемых мест. Любой проект, особенно в центре города, всегда означает серьезное активное обсуждение, в отличие от Москвы.

Адрес	Застройщик	Претензии
Раменки, Минуринский проспект, 30Б	ООО «Найом-инвест»	Точечная застройка, близкое расположение к жилым домам
Хорошево-Мневники, 75-й квартал	ООО «ПСФ „Кросс“»	Высотная застройка, высокая плотность застройки, отсутствие муниципальной детской инфраструктуры
Останкино, ул. Цандера, 7		Точечная застройка в рамках реновации, близкое расположение к жилым домам
Даниловский район, улица 2-я Рошинская, вл. 1	«СМУ-6 Инвест»	Точечная застройка, близкое расположение к жилым домам
Люблино, улица Совхозная	MR Group	Строительство на месте сквера, высотное строительство
Кунцево, улица Ивана Франко	ГК ПИК	Застройка в рамках реновации, новый дом застройщик собирает передать властям по программе, снос 37 домов 47–48-го кварталов района Кунцево
Басманный район, Токмаков переулок, 25	н/д	Застройка в рамках реновации, превышение высоты застройки, территория объекта археологического наследия федерального значения, охранная зона
Пресненский район, улица Большая Никитская, 17, стр. 1 (дом Булошников)	«Мэйнстейт»	Застройка исторического места, превышение высотности
Дорогомилово, Кузюковский проспект, 12, стр. 1	Capital Group	Протест против сноса исторических объектов, несмотря на то что застройщик собирает восстановить корпус

Источник: мониторинг „Ъ-Дома“.

Сносные и несносные условия

— реновация —

В их группах в соцсетях происходит описание фразами «Эта наша земля» и «Враг у ворот».

Сторонники сноса на форуме «Кунцево онлайн» пытались образумить оппонентов, напирая на плачевное состояние как минимум пяти окрестных домов, характеризуя их как строения со «сплошной плесенью». На митингах за и против стройки были задержаны с десятком пикетчиков. Противники реновации проигрвали разбирательство в Верховном суде РФ, но в Кунцево им скорее удалось достичь своей цели: стройка так и не началась, а в соцсетях появились сведения о потере застройщиком интереса к этой площадке.

Очередной всплеск активности пришелся на апрель текущего года. Сначала стало известно о постановлении мэрии, разрешающем Фонду реновации переселять жите-

лей за пределы района — правда, только с их согласия. В протестных группах опять пошли разговоры о навязывании жителям квартир на выселках и «отмене всех достижений» митингов 2017-го, сопровождаемые фразами вроде «мы знали об этом с самого начала».

Скептики только укрепились в своем мнении после вскоре представленных властями проектов планировок первых микрорайонов по программе реновации. В них было предложено выстроить 2,77 млн кв. м многоквартирных домов, в том числе высотный здания, вместо сносимых 1 млн кв. м.

Масла в огонь подлил невзрачный серый облик домов, заметно отличающийся от представленных в 2018 году мэрией результатов международного архитектурного конкурса. Его победители вроде испанца Рикардо Бофилла спроектировали более футуристичные здания, например дом в виде вопросительного знака на проспекте Вернадского.

Последующие призывы пойти на слушания в группах как сторонников, так и противников строек, похоже, были услышаны: мероприятия посетили свыше 7 тыс. человек, а в Очаково-Матвеевском чуть не устроили драку. Детальные объяснения проектировщиков о том, что трехкратное увеличение числа жителей в новых районах не будет, а парковки построят под каждым новым домом, скептиков в целом не устроили.

«Наш протест изначально был связан с тем, что мы интуитивно понимали, что под предлогом „улучшения качества жизни“ у нас хотели украсть землю под домами, так как в городе закончились места для работы застройщиков», — считает администратор группы «Москвичи против сноса» Кэри Гуттенбергер, которая говорит, что публичные слушания «не смогли нас переубедить». «Жить в малозатяжном крепком доме в Москве — роскошь, которую хотят у нас

отнять», — добавляет она. Сторонник программы блогер Михаил Нефедов, напротив, не понимает, «как можно быть против, когда дают новое жилье». «Мы больше 20 лет ждем в пятиэтажке переселения. У нас все трубы в стенах гнилые, балкон аварийный, а в подполе сантехника была гнилой еще 20 лет назад», — перечисляет он. Господин Нефедов говорит, что пока переселенцам предлагают «переданные остатки» экономкласса, но считает, что «на следующем этапе построят крутые дома». «Но даже если не будут крутыми, они все равно будут новыми и будут лучше пятиэтажек», — заключает блогер.

Пока трудно понять, как изменилось соотношение противоборствующих сторон после слушаний, но за последние полтора года сторонники реновации явно потеряли подписчиков. К примеру, в группе «Москвичи против сноса» число членов за это время по-

чи не изменилось. Между тем если в июне 2017 года самый популярный ресурс другого лагеря, «За снос!», насчитывал 15,7 тыс. подписчиков, то теперь аналогичный «Снос пятиэтажек» (3,6 тыс. членов) фактически не работает с января, а в «Засносах Москвы» нет и 3 тыс. подписчиков.

Один из членов рабочей группы в Госдуме по реновации поясняет, что наиболее активными в интернет-группах сторонников программы были сотрудники небольших властных организаций и молодежных парламентов. Впрочем, часть сторонников программы реновации рассредоточена по районным группам и форумам (вроде «Кунцево онлайн»), а многих скорее можно назвать молчунами. Но принципиальное разногласие у сторонников и противников программы явно осталось тем же — верить обещаниям чиновников или нет.

Александр Воронов

home ONTARIO
BEST LUXURY DEVELOPMENT
Navarino Residences

home ONTARIO
BEST OFF-PLAN DEVELOPMENT IN OFFICE
Navarino Residences

COSTA NAVARINO RESIDENCES
МЕССИНИЯ, ГРЕЦИЯ

БОЛЬШЕ, ЧЕМ ДОМ

Место, где встречаются пляж и сад. Место, где дети свободно гуляют, пока их родители выбирают поле для гольфа. Место, где овощи и фрукты выращивают в собственном саду, а вино производят в собственных виноградниках. Это не просто дом — это точка соприкосновения с природой, людьми и историей одного из последних нетронутых уголков Европы.

ВИЛЛЫ КЛАССА ЛЮКС В СОБСТВЕННОСТЬ ПО ЦЕНЕ ОТ €2,8 МЛН

КУРОРТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ПО ЦЕНЕ ОТ €500,000 С ФИКСИРОВАННЫМ ГОДОВЫМ АРЕНДНЫМ ДОХОДОМ 4% В ПЕРВЫЕ 5 ЛЕТ

УНИКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ НА БЕРЕГУ МОРЯ | ВХОДИТ В СОСТАВ ПЯТИЗВЕЗДЧНОГО КУРОРТА, ОТМЕЧЕННОГО МНОЖЕСТВОМ НАГРАД
ДВА АВТОРСКИХ ГОЛЬФ-ПОЛЯ НА 18 ЛУНОК | ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ УСЛУГИ

+7 800 511 94 01 +7 910 475 02 89 info@navarinoresidences.com www.costanavarino.com/real-estate