

УНИВЕРМАГ «Москва», открывшийся на Ленинском проспекте в 1963 году, до сих пор оставался последним из культовых объектов столичной торговли, уцелевшим практически в первозданном виде. Реконструкция интерьера и реорганизация торговых площадей, выполненные в 2002 году с привлечением немецких специалистов, лишь способствовали закреплению магазина в формате универмага и приближению к европейскому стандарту DEPARTMENT STORE, от которого «Москву» сегодня отличает, пожалуй, самая малость: стесненность в площадях. Именно на решение этой проблемы нацелен новый проект реконструкции, в результате которой, как сообщил «СНИПу» генеральный директор ОАО «Универмаг «Москва» Дмитрий Ульяницкий, покупательский поток увеличится минимум в четыре раза, а капитализация предприятия может возрасти до \$500 млн — с нынешних, по примерным оценкам экспертов, \$80 млн.



ДМИТРИЙ УЛЬЯНИЦКИЙ:

«Отстроив новую «Москву», мы будем первыми на пути к Harrods»

«СНИП»: Чем, кроме существенно-го прироста площадей, новый проект отличается от прежнего варианта реконструкции универмага «Москва»? И устраниены ли сегодня разногласия акционеров, из-за которых в 2003 году проект был блокирован?

— Решение по изменению первоначального проекта реконструкции универмага «Москва» принималось Советом директоров еще в прошлом году. На внеочередном собрании акционеров, которое должно состояться в декабре, будет избран новый Совет директоров. Ему предстоит принимать все итоговые решения по реконструкции универмага, в том числе формировать пул партнеров и арендаторов, с которыми нам предстоит осваивать большое количество дополнительных площадей.

Собственно, сегодня мы имеем абсолютно новый проект, выпол-

ненный другими архитекторами. Эта группа предложила нам более современное решение, в том числе отвечающее изменившимся требованиям градостроительства и Роспотребнадзора. Например, в первом варианте реконструкции предполагалось оставить здание семиэтажным и расширить его по всему периметру: справа и слева, спереди и сзади. Но по новым нормативам санитарная зона между объектами общественного назначения и жилыми домами должна составлять не менее 50 м. Соответственно, мы вынуждены теперь уменьшить длину пристроек на 28 м с каждой стороны.

«СНИП»: И поэтому идти вверх, с 34-этажной башней?

— Не только поэтому. Скажем так, проектировщики предложили такой вариант, а мы с ними согла-

сились. Новая архитектурная концепция больше импонирует мне и всем остальным, кто участвовал в обсуждении проекта. В том числе тем людям, которые сегодня отвечают за градостроительную политику в Москве.

Когда мы защищали первый проект, Градостроительный совет был настроен очень консервативно. В частности, возникла дискуссия, допустимо ли на Ленинском проспекте, среди традиционной сталинской застройки, экспериментировать с новыми технократичными фасадами? Но с тех пор, хотя времени прошло не так много, взгляд московских чиновников на городскую архитектуру изменился радикально. И на фоне проекта «Москва-Сити» новый облик универмага «Москва» на Ленинском уже не выглядит архитектурным экстремизмом.

«СНИП»: В числе альтернативных проектов были варианты стилизации под застройку Ленинского проспекта?

— Были. Но мы от них отказались. Слишком все параллельно и перпендикулярно, одним словом — угловато. Мне категорически не нравится такой стиль. Но это лишь мое мнение, а, например, у руково-

ДОСЬЕ

Дмитрий Александрович Ульяницкий

Родился в 1970 году. В 1994 году окончил МИНХ им. Г. В. Плеханова по специальности «экономика и управление в торговле»; в 2003 году — Московский новый юридический институт по специальности «юрист». В должности генерального директора ОАО «Универмаг «Москва» с 1997 года.

дителя департамента градостроительства города Москвы мнение может оказаться совсем другим.

«СНИП»: То есть вы допускаете возможность нового пересмотра проекта?

— Во всяком случае, это не исключено, поскольку он еще не согласован с властями. Мы прекрасно понимаем, что объект стоит на правительенной трассе и согласование только с городом будет недостаточно. Поэтому вся проектная документация готовится особенно тщательно. Наряду с этим обследуются все конструкции здания, ведь универмаг «Москва» открылся в апреле 1963 года, а строительство началось еще в 1952. И прежде чем приступить к новому проекту, надо понять, выдержит ли старое здание ту нагрузку, которой мы хотим его дополнительно подвергнуть.

Сегодня общая площадь универмага «Москва» — около 24 тыс. м², в будущем она увеличится до 137 тыс. м², включая освоение подземного пространства. Это, наверное, самое сложное из всего, что предстоит сделать. Но отступать в буквальном смысле некуда, а количество машиномест должно соответствовать будущей площади универмага, при этом паркинг должен быть удобным и безопасным.

Возможно, нижний уровень займут также предприятия питания, площадки для отдыха и развлечений. На верхнем этаже офисной высотки было бы логично разместить хороший ресторан со смотровой площадкой — подобно тому, что сделано на 27 этаже нового здания Академии наук здесь же, на Ленинском проспекте.

Однозначно будет расширен продовольственный отдел, сейчас он занимает всего 150 м². А будет супермаркет площадью около 1000 м², на первом этаже одной из новых пристроек. Префектура Юго-Западного округа очень заинтересована в таком магазине, поскольку, если обратите внимание, на всем Ленинском проспекте сегодня не присутствует ни одна из крупноформатных продуктовых сетей.

«СНИП»: Затронет ли перестройка действующие торговые площади?



Так, вероятно, будет выглядеть обновленный универмаг «Москва»

— В интерьерах большой перестройки точно не будет, пять лет назад там уже было сделано практически все что можно, в том числе полностью заменены системы кондиционирования, электротехническое и торговое оборудование, полы и потолки. Там просто нечего больше менять, кроме разве что эскалаторов и стеклянного фасада, выходящего на Ленинский проспект.

План строительных работ составлен таким образом, чтобы магазин не закрывался ни на один день. Это основная задача, которая была поставлена проектировщиками: если мы не сумеем сохранить покупательские потоки (сегодня среднесуточный показатель — более 5 тыс. покупателей, после реконструкции должно быть минимум в четыре раза больше), мы рискуем потерять их навсегда.

«СНИП»: Учитываете ли вы при реализации своей идеи опыт реконструкции других старых московских универмагов — ЦУМ, ГУМ, Петровский пассаж?

— Когда мы вплотную подходим к своему проекту, этот опыт, который мы пока воспринимаем лишь умозрительно, безусловно, будет изучаться во всех нюансах. Например, ЦУМ, который сегодня заканчивает свою реконструкцию, дает наглядный урок, как вести строительство новых площадей, не закрывая основное здание и не прерывая процесс торговли.

Но реконструкция подразумевает не только реализацию архи-

тектурного проекта, это большая работа по распределению покупательских потоков, организации торгового пространства и размещению товара. С началом реконструкции в эту часть проекта будем приглашать западных специалистов. Кстати, если Петровский пассаж был первым универмагом Москвы, к чьей реконструкции привлекли иностранных строителей (турецкая компания Enka, проект завершен в 1988 году — прим. ред.), то в 2002 году мы были одними из первых, кто обратился к европейскому, а именно — германскому опыту организации торговли в формате department store.

«СНИП»: Определен ли бюджет реконструкции?

— Окончательно — нет, но, по предварительным оценкам, весь проект стоит не менее €150 млн.

«СНИП»: Поступали к вам такие инвестиционные предложения, как полностью снести «Москву»?

— Было много предложений от различных инвесторов, в одном из них шла речь и о сносе здания. Любой менеджер понимает, что снести и построить заново бывает гораздо проще и зачастую дешевле и быстрее. Но моя задача как руководителя этого предприятия — сохранить не только здание с богатой историей, но и уникальный коллектив профессионалов. Сегодня в универмаге «Москва» работают еще те люди (их, правда, осталось всего четверо), которые пришли сюда

Универмаг «Москва»

ОТКРЫТ В 1963 ГОДУ. Площадь здания — 22970 м². Торговая площадь — 10300 м². В штате универмага 840 человек, в том числе персонал продаж — 470 человек. Объем продаж в 2006 году составил 1,56 млрд руб. Ежедневная посещаемость магазина —

еще в 1963 году. Большинство сотрудников работают более 15 лет.

«СНИП»: Обычно базовая цель крупномасштабной реконструкции — повысить стоимость объекта. Реконструкция старых универмагов — это еще и попытка привести свои площади к современным требованиям торговых операторов. Каковы цели собственников универмага «Москва»?

— Все перечисленные цели у нас тоже есть, но я не могу назвать их приоритетными, поскольку наш инвестиционный проект направлен прежде всего на развитие магазина в формате department store, ставшего для Москвы большой редкостью. Универмагов в классическом виде осталось совсем немного: ЦУМ,

около 5 тысяч человек, количество покупок — более 3500. Ассортимент товаров — более 60 тыс. наименований.

Основными держателями акций ОАО «Универмаг «Москва» являются физические лица, резиденты РФ — 100% акций.

«СНИП»: Есть ли, на ваш взгляд, у классического универмага безусловные конкурентные преимущества перед современным торговым комплексом?

— Безусловно, есть. «Съем» пришли с квадратного метра в формате department store всегда выше, чем с площади, сдаваемой в аренду. Логика достаточно проста. Если арендатору, который работает в нашем универмаге, хватает средств на оплату арендной ставки, зарплату своим работникам, налоги государству и при этом он зарабатывает прибыль — почему же должен кому-то дарить эти деньги, вместо того чтобы заработать их со своими сотрудниками? При том что торговать мы умеем не хуже, а в чем-то и гораздо лучше многих. В августе

и так далее. Но мы все предложения складываем пока в «копилку», к предметному разговору можно будет приступить, только когда мы получим согласованный проект.

Новые торговые объекты — всевозможные атриумы, галереи, ТРК и ТРЦ уже всем приелись. Несмотря на разницу во внешней архитектуре или внутреннем убранстве — они все близнец-братья. При этом давно установлено, что покупатели чувствуют себя гораздо комфортнее в едином торговом пространстве, с едиными расчетными точками. И этот комфорт реально может обеспечить только традиционный «универсальный магазин».

Также немаловажно сегодня, что в универмаге, где работает один торговый оператор, покупатель практически застрахован от приобретения некачественных товаров или подделок. Мы сами отвечаем за все, чем торгуюм. Наши специалисты (включая меня самого) очень много времени проводят за границей, участвуя в презентациях новых коллекций, выставках производителей и других подобных мероприятиях, где мы имеем возможность не только выбрать самый актуальный и качественный товар, но и поторговаться с поставщиками в интересах своих покупателей. В то время как собственникам торговых центров по большому счету «до фонара», что у них и почем продается, главная задача — собрать под своей крышей как можно больше платежеспособных арендаторов.

«СНИП»: Возможно ли в Москве создание универмагов такого уровня, как британский Harrods или немецкий Karstadt?

— Почему бы нет? Когда мы отстроим новую «Москву», я думаю, мы будем первыми на пути именно к такому формату.

«СНИП»: Не планируете ли развивать сетевую торговлю? Например, открыть универмаг «Москва» где-нибудь в Рязани?

— Эта идея имеет право на жизнь, но, я считаю, пока мы не закончим дела в самой Москве, нам не стоит распыляться по сторонам.

НАША ЦЕЛЬ — СОЗДАТЬ КРУПНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, КОТОРОЕ ДОЛЖНО НЕ ТОЛЬКО ОСТАТЬСЯ В СПИСКЕ РЕДКИХ МОСКОВСКИХ УНИВЕРМАГОВ, НО ПО ВОЗМОЖНОСТИ ВОЗГЛАВИТЬ ЕГО

«Первомайский», «Перовский», ряд старых магазинов, которые вошли в группу «Ясенево» и «Холдинг-Центр». Все остальные, включая ГУМ (который перестал быть универмагом, когда был выкуплен новым собственником), предпочли просто нарезать площади в аренду, стричь купоны с квадратных метров и ни о чем больше не думать.

Наша цель — создать крупное торговое предприятие, которое должно не только оставаться в списке редких московских универмагов, но по возможности возглавить его. По своей истории, местоположению и количеству торговых площадей мы уступаем сейчас только ЦУМу.

прошлого года филиал универмага «Москва» был открыт в Кузьминках, и несмотря на то, что это все-таки не Ленинский проспект, новый магазин сумел добиться 60%-ного прироста товарооборота к уровню прошлого года.

«СНИП»: Можете ли вы подтвердить выводы экспертов о том, что арендаторы сегодня предъявляют повышенный спрос именно на «старые» универмаги?

— Это абсолютно точно. Когда в начале октября вышла новость о реконструкции универмага «Москва», у нас буквально обрывались телефоны. Звонили именно с предложениями об аренде, инвестициях