

Номинация: Журналистское расследование

Название СМИ: Forbes

Автор: Сергей Титов, Мария Абакумова

Должность: Обозреватель, редактор

Название статьи: Две башни: как поссорились миллиардер Рашников и братья Чигиринские

Ссылка на материал: <http://www.forbes.ru/milliardery/343031-dve-bashni-kak-possorilis-milliarder-rashnikov-i-bratya-chigirinskie>

Что не поделили партнер Романа Абрамовича Александр Чигиринский, некогда влиятельный бизнесмен Шалва Чигиринский и завсегдатай списка Forbes Виктор Рашников

Летом 2010 года на Лазурном Берегу на вилле бизнесмена сирийского происхождения Надера Надера трое серьезных мужчин обсуждали девелоперские проекты. Ставки были высоки: на трех площадках в Москве пересеклись интересы миллиардеров Романа Абрамовича F 12, Елены Батуриной F 90, Виктора Рашникова F 14 и братьев Шалвы и Александра Чигиринских. Александр Чигиринский приехал к владельцу Магнитогорского металлургического комбината Рашникову и его партнеру Надеру, чтобы обсудить небоскреб «Россия» в Москва-Сити и площадку под снесенной гостиницей «Россия» у стен Кремля.

Прошло семь лет. Ни один из этих проектов не состоялся. Рашников стал партнером Александра Чигиринского в другом проекте — небоскребе «Эволюция» в Москва-Сити, но сейчас бизнесмены засыпают друг друга исками на сотни миллионов долларов. Средиземноморская идиллия обернулась разрывом отношений.

Время Девелопера

Десять лет назад рынок недвижимости России был на подъеме. Долларовые цены росли на сотни процентов в год, и бизнесмены стройными рядами шли в девелопмент. Mirax Group Сергея Полонского, ныне сидящего в СИЗО, собрала портфель проектов свыше 7 млн кв. м. Девелоперы заявляли проекты один другого масштабнее. Однако никто, пожалуй, не мог соревноваться в смелости замыслов с Шалвой Чигиринским. Еще в начале 1990-х он познакомился с мэром Москвы Юрием Лужковым и был с ним и его супругой Еленой Батуриной в прекрасных отношениях. Офисы компаний Шалвы Чигиринского «СТ Тауэрс» и «СТ Девелопмент» располагались в одном здании со штаб-квартирой холдинга Елены Батуриной «Интеко» и департаментом градостроительства во главе с Владимиром Ресиним. Кроме того, у Шалвы был совместный с правительством Лужкова нефтяной бизнес — Московский НПЗ.

Неудивительно, что компания Чигиринского победила на московском конкурсе по сносу гостиницы «Россия» и застройке освободившейся территории, получила самый большой участок в Москва-Сити и планировала застроить жильем и культурно-развлекательными объектами Нагатинскую пойму (проект «Хрустальный остров»). «Ко мне приходит по несколько инвесторов в день», — рассказывал бизнесмен в интервью Forbes.

Был у Шалвы Чигиринского и серьезный партнер. В 2004 году Виктор Рашников решил купить в Москве около 5000 кв. м офисов для ММК. Давний контрагент Рашникова металлотрейдер Надер Надер позвонил Шалве Чигиринскому, которого знал еще с советских времен, и попросил помочь с площадкой или объектом. Чигиринский настоял на встрече с Рашниковым. В результате вместо того, чтобы получить скромные 5000 кв. м, металлург стал владельцем 50% в компании-застройщике самой высокой в стране башни «Россия» площадью 400 000 кв. м и такой же доли в проекте на месте бывшей гостиницы «Россия».

Запуск строительства башни «Россия» состоялся в середине сентября 2007 года. «Такой закладки еще не было в истории нашего государства», —

подчеркивал мэр Лужков. По его задумке 600-метровый небоскреб на 118 этажей должен был стать не только украшением московского Сити, но и символом страны (высота других здешних башен не достигает и 400 м). После приветственного слова Лужков принялся орудовать лопатой, а гости церемонии отправились на осмотр моделей башни, сделанных из льда. Символизм этого образа столичная публика смогла оценить год спустя — о заморозке проекта из-за проблем с финансированием Шалва Чигиринский объявил осенью 2008 года.

А ведь незадолго до этого владелец девелоперского бизнеса с 16 проектами по всей России готовился к IPO в Лондоне. «Все шло нормально, но рынок обвалился», — сокрушается Шалва Чигиринский. Одновременно у него возникли и другие проблемы. Компания Sibir Energy, где партнером Чигиринского был миллиардер Игорь Кесаев, обвинила девелопера в выводе активов на \$400 млн и подала иск в Высокий суд Лондона. Следом требования на 3 млрд рублей к Чигиринскому предъявил банк ВТБ. По иску банка были арестованы девелоперские проекты Чигиринского, его личная недвижимость, деньги на счетах и даже коллекция часов. «Как обычно бывает в кризис: одновременно приходят все кредиторы, и всем деньги нужны завтра», — рассказывает Александр Чигиринский.

Проблемы с башней «Россия» возникли бы в любом случае, говорит в интервью Forbes Надер, ведь начальный бюджет проекта составлял \$700 млн, а в итоге вырос почти до \$3 млрд. Все решения Шалва принимал единолично, рассказывает Надер. По его словам, сначала Чигиринский без согласования с Рашниковым утвердил проект с тремя башнями, а потом с подачи знаменитого британского архитектора Нормана Фостера превратил все в «одну башню гигантских размеров с непонятной экономикой».

Кроме того, сокрушается Надер, Шалва без согласования с Рашниковым продолжал финансировать гостиницу «Россия», хотя в 2007 году были отменены результаты всех тендеров. «СТ Девелопмент» лишилась права на реконструкцию гостиницы после решения Высшего арбитражного суда, который признал недействительными итоги конкурса правительства Москвы из-за грубых нарушений Земельного кодекса. После этого, рассказывает Александр Чигиринский, сторонам удалось договориться о совместной

реализации проекта. Но сменивший Лужкова Сергей Собянин решил на месте гостиницы разбить парк.

Ранее над Чигиринским нависла угроза уголовного преследования: московские налоговики открыли дела о неуплате налогов Московской нефтяной компанией и Московской нефтегазовой компанией, которыми он руководил. В итоге Чигиринский покинул Россию и уехал во Францию, так как, по словам его адвоката, опасался за свою жизнь. «Мы остались у разбитого корыта», — говорит представитель Рашникова Дмитрий Сутягин. Металлург был готов списать вложенные в проекты \$150 млн. Сам Рашников от комментариев для этой статьи отказался.

Братские узы

В конце 2008 года для Шалвы сложилась очень тяжелая ситуация, вспоминает его бывшая жена Татьяна Панченкова. Она просила Александра Чигиринского помочь старшему брату, хотя на тот момент между ними был серьезный конфликт. «Шалва говорил, что, пока он жив, не хочет ничего слышать об Александре», — рассказывает Панченкова. Причину конфликта братья описывают по-разному. По словам Шалвы Чигиринского, Александр как его партнер представлял их общие интересы в нефтяной компании «Сибнефть-Югра» и в 2002 году позволил структурам Романа Абрамовича размыть долю Шалвы. «Я придерживался того, что нужно следовать договоренностям, даже если они невыгодны тебе», — говорит Александр Чигиринский. С Романом Абрамовичем он познакомился в 1995 году, когда тот покупал у братьев офисное здание, и с тех пор с ним дружен. Абрамович — миноритарный акционер в девелоперской компании «Снегири» Александра Чигиринского, у группы было тогда 1,5 млн кв. м по всей России. Так или иначе, с 2002 года братья прекратили общение.

Сначала Александр наотрез отказывался разговаривать с братом, но Панченкова настояла, чтобы они встретились. «Я взяла Александра в прямом смысле за руку и привела к Шалве», — говорит она. И примирение состоялось. «Думаю, это нормальное чувство — помочь старшему брату, — говорит Александр. — Если бы со мной такое случилось, он бы тоже помог».

Перед отъездом во Францию Шалва оформил генеральные доверенности на брата и на жену. Жена занималась бытовыми вопросами, а брат — бизнесом. О своем мандате Александр объявил Надеру по телефону и заверил, что в отличие от Шалвы будет согласовывать с Рашниковым каждое решение. Однако проект самой высокой в Европе башни не продвинулся дальше котлована. Надер утверждает, что Александр Чигиринский не хотел развивать проект, пока не заберет долю старшего брата себе в «Снегири».

В 2010 году на юге Франции при участии Надера братья обсуждали структуру сделки. По словам Надера, Шалва хотел оставить себе 12,5% башни, а оставшуюся часть своего пакета продать брату за \$25 млн. Александр же настаивал на обмене акций башни на акции «Снегирей». Беседа братьев получилась не самой приятной и изобиловала взаимными упреками. Например, говорит Надер, Шалва называл акции «Снегирей» фантиками и пенял брату за скупость. Александр выдал Шалве на год лишь \$200 000, и ему приходилось летать экономклассом.

Подобная встреча состоялась, подтверждают Александр и адвокат Шалвы Александр Поволоцкий, и братья пришли к принципиальному соглашению об обмене активами. Правда, Шалва, по словам Поволоцкого, рассчитывал и на денежное вознаграждение (его размер он не раскрывает). При этом передачу акций Шалвы в «Снегири» должен был одобрить Рашников как партнер по двум «Россиям».

Эволюция «Сити-Паласа»

Ставки в игре увеличивались молниеносно. В августе 2010 года Александр вновь отправился на Лазурный Берег. Там, на вилле Надера в присутствии Рашникова Александр, по его словам, получил от хозяина неожиданное встречное предложение. Рашников не будет возражать против передачи доли в «Россиях» от брата к брату, если Александр согласится сделать его партнером в другом проекте и продаст 50% в ООО «Сити-Палас». Эта компания, учрежденная в 2004 году S&T Equity (входит в «Снегири») и

ЗАО «Интеко» в равных долях, строила в Сити офисно-торговый комплекс с закрученным по спирали 54-этажным небоскребом. В башне по инициативе Лужкова должен был разместиться крупнейший в Москве дворец бракосочетаний.

Александр утверждает, что 100% проекта изначально принадлежало ему, а «Интеко» присоединилась позже в качестве «хорошего партнера». В 2009 году союз братьев Чигиринских с семьей Лужкова распался, так как стороны не смогли мирно урегулировать проблемы в нефтяном бизнесе. Из-за конфликта между Шалвой и Батуриной стройка «Сити-Паласа» встала, свидетельствует бывший вице-президент «Интеко» Олег Солощанский в показаниях для суда Кипра. В середине 2010 года по поручению Батуриной он встретился с Александром Чигиринским и договорился продать ему 50% в «Сити-Паласе». Сделка была оценена в сумму понесенных «Интеко» затрат с процентами — примерно \$37 млн. Рыночная стоимость доли была «существенно выше», отмечает в своих показаниях Солощанский, но Батурина хотела быстро и без потерь выйти из конфликта с Чигиринскими.

Долю Батуриной захотел выкупить Рашников при содействии Надера. И «Интеко» по просьбе Александра Чигиринского, который отказался от преимущественного права выкупа, продала долю компании Snapbox Рашникова и Надера. Надер и адвокат Рашникова Сутягин категорически отрицают, что покупка доли в «Сити-Паласе» как-то связана с одобрением сделки между Чигиринскими. Приобрести долю Батуриной в «Сити-Паласе» якобы предложил сам Александр, так как у него не было денег.

Так или иначе, в середине декабря 2010 года доля в проекте за те же \$37 млн досталась Рашникову и Надеру. В рамках этой сделки Александр Чигиринский получил \$15 млн (по его версии, это был старый долг «Интеко», по версии покупателей — комиссионные). Второй приход владельца ММК в Москва-Сити ознаменовался ребрендингом проекта. «Сити-Палас» превратился в башню «Эволюция». На объекте возобновились проектные и строительно-монтажные работы, партнеры выбрали генподрядчиком турецкий строительный холдинг Renaissance Construction. Несмотря на кризис, удалось получить кредит на \$345 млн от Газпромбанка.

Казалось, все идет хорошо, «Эволюция» строится, а братья Чигиринские договорились об обмене активами.

Токсичные партнеры

Однако в августе 2011 года адвокат Александра Чигиринского написал его партнерам, что бизнесмен больше не участвует в проектах и по всем вопросам им следует обращаться к Шалве Чигиринскому. Это сообщение застало Надера на отдыхе с детьми, и он тут же позвонил во Францию Шалве. «Мы не договорились», — кратко пояснил тот.

Братья вели переговоры целый год. «Споткнулись на деталях», — говорит адвокат Шалвы Поволоцкий. Его клиент так и не смог получить от брата деньги (а не только долю в «Снегирах»). Надер попросил Александра не принимать до сентября никаких решений. «Александр, ты подводишь Рашникова, он же не девелопер, — взывал Надер. — Сначала Шалва давал обещания построить проект с 2004 года, потом ты — взял, два года подержал и бросил». Александр был непреклонен и ответил Надеру, что ничего не хочет слышать о проектах старшего брата. Александр объяснил Forbes, что хотел сохранить родственные отношения и поэтому решил в общении с братом больше никогда не касаться темы бизнеса.

По версии Александра, из-за семейной размолвки он понес большие убытки, так как продал Рашникову 50% «Эволюции» за \$37 млн, хотя бизнесмен Виталий Мащицкий был готов выкупить ее за \$180 млн. Сам Мащицкий подтвердил Forbes, что был готов заплатить за половину башни эти деньги, так как «высоко оценил потенциальную прибыльность проекта». Александр попросил Надера дать ему преимущественное право выкупа долей Шалвы в «Россиях» как компенсацию за уступку доли Батуриной в «Эволюции». Надер, по словам Александра, согласился. «Они сказали, что сделают мне предложение, — говорит Александр Чигиринский. — Я ждал».

Шалва в то же время оставался за границей, полагая, что проекты в надежных руках: его партнером был Рашников, а от Надера он не ждал

подвоха, поскольку они были знакомы с 1980-х годов. Коллекционер искусства Андрей Ружников и вовсе называет их «закадычными друзьями». В своих свидетельских показаниях он рассказывает, что в 2000-х Надер и его жена были частыми гостями на вилле Шалвы. Девелопер с легкостью разрешал близким друзьям пользоваться своим самолетом, и Ружников не раз оказывался на одном борту с Надером, а иногда и с его детьми. В 2008 году Чигиринский решил отпраздновать день рождения своей жены на сафари в Южной Африке. В поездку был приглашен только самый близкий круг: помимо Ружникова это были Надер с женой и подруга Панченковой.

Теперь Шалва Чигиринский понимает, что не стоило слепо доверять Надеру. По словам Шалвы, еще с 2010 года Надер начал склонять его к выходу из проектов, нагнетал обстановку. Надер, как рассказывает адвокат Шалвы, твердил, что такой акционер, как Шалва, из-за прежних связей и покровителей «токсичен» и «политически нежелателен». По версии Шалвы Чигиринского, именно Надер предложил ему продать доли в башне «Россия» и площадке на месте гостиницы «Россия». «Их [Надера и Рашникова] задача с самого начала была никого не впустить в проект и выкупить мою долю!» — говорит старший Чигиринский. Он уже два года не был в России и относился к Надеру «как к брату», поэтому воспринял его предостережения всерьез и согласился на сделку. И хотя первоначальная цена упала с \$100 млн до \$60 млн (\$23 млн за гостиницу и \$37 млн за башню), Чигиринский остался очень доволен. Шалва, уже несколько лет как завязавший с курением, ударив по рукам с Рашниковым и Надером, на радостях выкурил сигарету. По версии Надера, Шалва сам предложил Рашникову и Надеру выкупить его долю, так как у него не было денег на финансирование проекта. «Что нам оставалось? — говорит представитель Рашникова Сутягин. — Либо опять поставить проекты на списание, либо потратить еще денег, получить 100% и понятно для чего работать».

После сделки Шалва продолжал общаться и с Надером, приглашал его на день рождения, виделся с ним в Монако. «Я его благодарил и называл своим спасителем», — рассказывает Шалва. Сейчас Чигиринский уверен, что бывшие партнеры его «ловко обошли».

Продажа башен

После перехода двух «Россий» под полный контроль Рашникова (Надер стал его партнером) дела наладились. Бизнесмен, участвовавший в застройке Сити, говорит, что Рашников лично встречался с мэром Собяниным. Московские власти продлили сроки строительства башни «Россия», а в качестве компенсации за площадку на месте гостиницы передали Рашникову и Надеру отель Renaissance на Олимпийском проспекте, и они потом продали его гостиничной сети Azimut, по оценкам, за \$150 млн.

Рашников подключил к строительству башни «Россия» свою команду, а в качестве консультанта привлек хорошо знакомую по башне «Эволюция» турецкую компанию Renaissance Construction. Именно эта компания в 2015 году выкупила башню «Россия», по оценкам, за \$300 млн. Важно, что подготовка к сделке с турками началась еще до выкупа доли Шалвы в начале 2012-го за \$37 млн, следует из показаний гендиректора российского офиса Cushman & Wakefield Сергея Рябокобылко для суда Кипра. Рашников с Надером обсуждали продажу доли в башне с представителями Renaissance в конце ноября 2011 года, указывает Рябокобылко, а еще 30 сентября 2011 года Cushman оценил проект «России» в \$234 млн. По словам Сутягина, переговоры о продаже начались только в 2012 году.

В 2014 году был найден покупатель на башню «Эволюция». Небоскреб купила «Транснефть», искавшая себе статусное место для офисов. Сделка была закрыта в 2015 году, после погашения кредитов и расчетов с подрядчиками инвесторы получили \$267,6 млн (по материалам суда, это только часть чистой прибыли от проекта). Александр Чигиринский рассчитывал на половину этой суммы (в соответствии со своей долей) и компенсацию от партнеров, так как считал, что в 2010 году именно благодаря ему Рашников купил у «Интеко» 50% в проекте за смешные \$37 млн.

Надер, как рассказывает Александр, сначала на словах заверял, что вот-вот будет готов обсуждать размер компенсации, а затем стал избегать девелопера: «Перестал отвечать на звонки, не приезжал на совещания и большую часть времени стал проводить за границей». Как-то Александр

дозвонился до Надера, когда он вместе с Рашниковым отдыхал на Мальдивах, но внезапно там оказалась плохая связь.

Последней каплей стала встреча в офисе Александра Чигиринского. Он пригласил и Рашникова, и Надера, чтобы «усадить их за стол и урегулировать непонимание». Но Рашников не приехал, а Надер сказал, что владелец «Магнитки» на эту тему разговаривать не будет. Сам Надер уверяет: отношения с Александром Чигиринским испортились в 2015 году, когда тот понял, что Надер и Рашников вышли с прибылью из проектов двух «Россий».

Искатели правды

В апреле 2016 года компания S&T Equity Александра Чигиринского подала к Рашникову, Надеру и их компании Snapbox иск в окружной суд Лимасола (Кипр) о неосновательном обогащении на \$127 млн. Это произошло на следующий день после того, как Чигиринский получил \$133,8 млн от продажи «Эволюции». После сделки вся сумма — \$267,6 млн — была перечислена на счет совместной компании Александра Чигиринского и Рашникова с Надером «Сити-Палас», однако металлург и сириец причитающиеся им \$133,8 млн не получили. Гендиректор «Сити-Паласа» не перечислял дивиденды компании Рашникова и Надера Snapbox «по надуманным причинам», говорит управляющий директор офшора Андрей Фокин. В свою очередь, Snapbox подала иск о мошенничестве на \$170 млн к Александру Чигиринскому и его структурам в окружной суд Никосии.

Шалва Чигиринский тоже осознал, что «почти брат» Надер и Рашников поступили с ним несправедливо. Следующий иск к ним подала компания Hazlewood, через которую Шалва владел башней «Россия». Девелопер считает, что бывшие партнеры выкупили его долю «за бросовую цену». «Я думал, все было честно! Я не знал, что они делали оценку объекта и получали все необходимые разрешения для строительства за моей спиной!» — негодует Шалва. Потери он оценил в \$90 млн, хотя оговаривается, что сумма может быть увеличена. Почему опытный девелопер Чигиринский не знал, сколько стоят его активы? К тому моменту он два года провел за

границей и уже не держал руку на пульсе, объясняет его адвокат Поволоцкий.

По словам Сулягина, адвоката Рашникова, в соглашении с Шалвой была зафиксирована окончательная цена. Сам девелопер был прекрасно осведомлен о том, что происходит, отмечает юрист: «До момента продажи люди Шалвы были на проекте». В декабре 2016-го суд отказался наложить арест на имущество Рашникова и Надера по иску Hazlewood (компания подала апелляцию).

Подведем итоги. Шалва Чигиринский получил от Рашникова и Надера \$60 млн за свои доли (по 50%) в башне «Россия» и площадке на месте гостиницы «Россия» и хочет отсудить еще минимум \$90 млн. Александр Чигиринский получил \$15 млн и \$133,8 млн после продажи 50% башни «Эволюция» и хочет отсудить у Рашникова и Надера \$127 млн. Рашников и Надер получили, по оценкам, \$450 млн после продажи 100% двух «Россий» и \$133,8 млн после продажи 50% башни «Эволюция», но эти деньги пока заморожены на счете кипрского суда.