



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПО-НОВОМУ МЕТЕТ

О том, что земли стоит отнести в разряд «рискованных» активов стало понятно после ареста Василия Бойко. Автор проекта «Рузской Швейцарии», по слухам, свои гектары отдал, но на свободу не вышел. Его опыт для остальных ленд-лордов стал сигналом к началу распродаж.

Вслух об этом не говорят даже пиарщики землевладельцев. Когда спрашиваешь об инициаторе и заинтересованном лице, многозначительно мычат и тычут указательным пальцем в небо... Им действительно не по себе. Кому хочется потерять работу, основная цель которой заключается в том, чтобы о компании писали как можно меньше, реже, а лучше вообще забыли? Обычно у пресс-служб задачи прямо противоположные.

В результате за один только апрель стало известно, что два из двадцатки крупнейших землевладельцев избавляются от хлопотных активов. ЗАО «Нерль», дескать, продают арабам и уходят в гостиничный бизнес. Что и кому продают, если быть честными, не до конца понятно. Зато из покупки сетью отелей «Азимут» (принадлежит владельцу «Нерли» Александру Клячину) европейской сети отелей тайны не делали.

Вот выдержка из официального пресс-релиза: «Приобрели европейскую гостиничную сеть, ранее принадлежавшую Austrian Hotel Company. Сеть включает 20 отелей уровня „3–4 звезды“, располагающихся в трех странах Евросоюза (Австрия, Германия и Чехия). Номерной фонд действующей сети — 1875 номеров». И далее в том же духе. А вот на пресс-конференции было произнесено, что купил «Азимут» всего 3 гостиницы и бренд сети, а остальные 17 отелей находятся в управлении. Наверное, чтобы не смущать сравнительно небольшими размерами, и сумму сделки называть не стали. По слухам, европейские отели купили прежде всего для того, чтобы повысить стоимость и привлекательность российской части сети отелей «Азимут» в глазах потенциальных инвесторов. Вероятно, поводом для такой покупки является, конечно, желание диверсифицировать риски собственника.

Вторая новость месяца — продажа Сулейманом Керимовым «города миллионеров» — проекта «Рублево-Архангельское», который уже успели записать в программу нацпроекта «Доступное жилье». Нового владельца не называют. Не удивлюсь, если им в итоге окажется Фонд перераспределения земель.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

НОВЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПЕРЕДЕЛ

ЗАПРЕТИВ ОПЕРАЦИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ ДО 1 ЯНВАРЯ 2009 ГОДА, ПРАВИТЕЛЬСТВО И АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА ДАЛИ ПОНЯТЬ, ЧТО НАЧАЛСЯ НОВЫЙ ПЕРЕДЕЛ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ В ПОЛЬЗУ ГОСУДАРСТВА. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА ФАКТИЧЕСКИ ЗАБЛОКИРОВАЛО СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ГОСПРОГРАММ, СВЯЗАННЫХ С ВЫВОДОМ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ПРИВАТИЗАЦИЕЙ ЗЕМЛИ ПОД НИМИ. ИЛЬЯ ТЕРЕНТЬЕВ

ПРЕДВЫБОРНЫЕ ОБЕЩАНИЯ СБЫВАЮТСЯ

Хаотичное развитие земельного рынка в России, похоже, полностью перестало устраивать государство. Последней каплей стали скандалы с аукционами по распродаже за бесценок прав аренды федеральных лесов в пользующихся наибольшим спросом районах Подмосковья. Такие аукционы систематически проводились в закрытом режиме, но лишь сейчас на них обратили внимание. Связано это в первую очередь со сменой власти: Дмитрий Медведев начал заново расставлять приоритеты в решении первоочередных задач. Поскольку раньше он курировал проблему доступного жилья, нацпроект лег в основу его предвыборных обещаний и стал первоочередным делом Дмитрия Медведева на новом посту.

Первым серьезным шагом стало объявление на заседании президиума совета при президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике о создании Фонда содействия жилищному строительству. Задача фонда — вовлечение в хозяйственный оборот для жилищного строительства большого массива государственных земель. Следствием этого явилось подписание Виктором Зубко-

вым постановления №234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности».

За этой, казалось бы, традиционной чиновничьей формулировкой скрываются серьезные перемены, масштабы которых пока трудно оценить. До 1 января 2009 года запрещены любые операции с федеральной землей и тем, что на ней расположено. Постановление касается всех министерств и ведомств, федеральных государственных учреждений, ФГУПов, Российской академии наук, отраслевых академий наук. Запрет распространяется на земли, находящиеся в пределах городской черты либо в пределах 30 км от границ населенных пунктов с населением более 1 млн человек, 15 км — от городов с населением от 100 тыс. до 1 млн человек и 5 км — от городов с населением до 100 тыс. человек. Другими словами, правительство запретило проводить какие-либо операции с наиболее лакомыми кусками земли и взяло тайм-аут.

Как отмечает председатель комитета Государственной думы РФ по строительству и земельным отношениям Мартин Шакум, этот документ принят для того, чтобы решить вопрос о формировании земельных участков, которые бу-

дут переданы будущему Фонду содействия жилищному строительству. «Для того чтобы это сделать, надо внести массу поправок в законодательные акты, а на это нужно время», — говорит Мартин Шакум.

ЧЕГО ЖДАТЬ

Чтобы в стране появилась возможность строить 1 млн индивидуальных домов в год, как того хочет Дмитрий Медведев, законодателям придется изрядно потрудиться. К 4 июня 2008 года Минрегион совместно с МЭРТом должны внести в правительство проекты поправок к Земельному кодексу и другие нормативные акты, где будут четко обозначены цели, в которых может использоваться федеральная земля, и порядок строительства на таких участках.

По словам Мартина Шакума, активно участвующего в подготовке этих документов, в новых нормативных актах должны быть определены: порядок создания Фонда содействия жилищному строительству, порядок передачи неэффективно используемых федеральных земель и наделение фонда функциями продавца федеральных земель.

Для обеспечения деятельности фонда потребуетс



БОЛЬШИЕ НАДЕЖДЫ

Приостановление реализации программ вывода промзон или приватизации земли, по мнению властей, назревшая необходимость. Такое волевое решение недавно избранного президента многие связывают с началом крупного передела земельного рынка в пользу государства. Главная идея здесь — сделать государство эффективным собственником, справедливо распределяющим зе-

мли и действующим в интересах граждан и бизнеса. Получается, что президент приостановил все операции с землей, чтобы осмыслить ситуацию и начать все заново. Сейчас есть шанс изменить систему и перезапустить ее с новыми, прозрачными правилами. «Если власти разберутся с федеральными землями, проведут их инвентаризацию и создадут фонд распределения земель, то в выигрыше окажутся

все регионы. Однако наиболее интересным образом ситуация сложится в Подмосковье, а особенно в Москве, где очень много федеральной собственности», — утверждает начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. По его словам, предсказать, как будет развиваться ситуация, практически невозможно — все зависит от властей. С ним согласен и Евгений Плаксенков, генеральный

директор холдинга «Мизль»: «Наибольший интерес будет представлять ситуация в Московском регионе, поскольку городские девелоперские проекты давно вышли за черту города и нуждаются в расширении земельных ресурсов». «Разобраться с сельхозугодьями в ближайшем Подмосковье и их историей сейчас крайне трудно, так что использование федеральных земель — единственный способ регулирова-

ния цен на жилье в рамках тех или иных программ», — считает генеральный директор компании «Гео Девелопмент» Максим Лещев. Правда, по мнению некоторых участников рынка, установленные сроки запрета операций с федеральной землей могут продлить на неопределенное время. «Продление сроков может оказать негативное влияние на рынок недвижимости в целом. Данная ситуация может

привести к замораживанию многих текущих и запланированных проектов, так как увеличивает риски инвесторов и девелоперов», — считает Григорий Печерский, вице-президент компании ADG Group. Владимир Мехришвили вообще предлагает отменить это постановление: «С выходом данного постановления несколько поторопились, похоже не проанализировав возможные последствия».

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА