

ХОЗЯЕВА ПОДМОСКОВЬЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ — ОДНА ИЗ САМЫХ ЗАКРЫТЫХ СФЕР РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА. ПРОИСХОДЯЩЕЕ В ЭТОЙ СФЕРЕ СЕГОДНЯ — РЕЗУЛЬТАТ УКАЗА «О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В РСФСР», ПОДПИСАННОГО БОРИСОМ ЕЛЬЦИНЫМ В 1991 ГОДУ, И ЗАКОНА 2003 ГОДА «ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ». КОЛХОЗНИКИ ПОЛУЧИЛИ ЗЕМЛЮ В ВИДЕ ПАЕВ, КОТОРЫЕ ВСКОРЕ ПРОДАЛИ КОММЕРСАНТАМ. СЕЙЧАС ИДЕТ ВТОРАЯ ВОЛНА ОСВОЕНИЯ БЫВШИХ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ. ПРИМЕЧАТЕЛЬНО, ЧТО ПРОЕКТЫ ПРАКТИЧЕСКИ КАЖДОГО КРУПНОГО ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА ПРЕДУСМАТРИВАЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЭТА НИША ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ ВЫСОКОДОХОДНЫХ И ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ВЫГОДНЫЙ ПРЕДМЕТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

По различным оценкам, от 60 до 80% земель экс-сельхозназначения в Московской области принадлежат частным компаниям. Однако их земельные активы, вопреки распространенному мнению, ничтожны по сравнению с сотнями тысяч гектаров, принадлежащих естественным монополиям — РАО ЕЭС, «Газпрому» или РЖД (см. стр. 37). Или же с землями, которые с 2008 года перейдут в распоряжение Русской православной церкви (см. стр. 35).

Тем не менее когда речь заходит о крупнейших землевладельцах, вспоминаются прежде всего частные компании. Что, в общем, объяснимо: их путь освоения земель — наиболее яркий пример извлечения прибыли из бывших сельскохозяйственных территорий. Тем более что земель, пригодных под застройку, на территории Москвы осталось мало. Девелоперы устремились за МКАД. Именно здесь — в Московской области — ожидается в ближайшие годы масштабное строительство, сравнимое со столичным строительным бумом последних лет.

По мнению специалистов, 69% земель, свободно обращающихся сейчас в Московской области, — земли сельскохозяйственного назначения. Часть из них прошла одну или несколько стадий оформления: на юридическое или физическое лицо, перевод в статус участка для индивидуального жилищного строительства, для дачного строительства и т. д. Чем больше переводов прошел участок, тем он дороже. Тем больше денег может выручить от продажи земли собственник, получивший ее в качестве сельхозугодий.

Сейчас «голые» земли перестали быть инвестиционно привлекательными. Свободных земель в Московской области почти не осталось, объем сделок на вторичном рынке земли невелик, а цены в пределах 50 км от МКАД достигли предела. Теперь, чтобы извлечь из земельных активов прибыль, лендлордам приходится заниматься их освоением. Вариантов немного: строительство жилой и (или) коммерческой недвижимости, развитие сельского хозяйства или же замораживание активов в ожидании роста цен. В среднем подмосковные земли ежегодно дорожают на 20%.

Многие землевладельцы уже объявили о своих планах, а кто-то даже приступил к их реализации. Исключение составляет инвестиционная компания «Визави», назначение земельных активов которой остается непонятным.

Наличие четких стратегий развития земель компаний, впрочем, не мешает им время от времени продавать часть своих активов. Так что количество земли у каждого игрока — величина непостоянная. Поэтому в первую очередь нас интересовало не число гектаров, принадлежащих конк-

ретному лицу (физическому или юридическому), а способы их использования. Для участия в рейтинге мы выбрали только тех землевладельцев, которые стали собственниками земли после выхода указа Бориса Ельцина. Соответственно, совхозы и колхозы, не изменившие своего статуса с советских времен, в расчет не брались.

Планку отсечения мы установили на уровне 3 тыс. га: именно такими земельными активами обладает один из игроков рынка, представивший убедительные планы освоения собственных территорий. Большинство компаний, попавших в наш рейтинг, впервые сами предоставили информацию о своих земельных активах. Мы сочли возможным использовать ее, поскольку эти данные в целом совпадают с оценками независимых экспертов рынка.

«ПРОМСВЯЗЬНЕДВИЖИМОСТЬ»: 70 ТЫС. ГА За шесть лет существования дочерняя структура Промсвязьбанка (владельцы — братья Дмитрий и Алексей Ананьевы) «Промсвязьнедвижимость» наработала серьезный список проектов. Прежде всего в сфере коммерческой недвижимости. Под управлением компании 650 тыс. кв. м логистических и бизнес-центров, складов, торговых площадей и гостиничных комплексов.

Сейчас «Промсвязьнедвижимость» занимается предпроектной подготовкой документации для строительства сразу шести мегапоселков разных классов на Пятницком шоссе за Зеленоградом. Предполагается построить более 0,5 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости, объекты инфраструктуры, дороги. Пока же компания продает земли без подряда в поселке Большая Пятницкая (12-й км Пятницкого шоссе). Что, по мнению экспертов, ставит под сомнение серьезность девелоперских амбиций компании на подмосковном рынке.

«Не может не удивлять, что „Промсвязьнедвижимость“, компания с огромным финансовым и девелоперским потенциалом, заявив о грандиозных строительных планах, распродает участки в Большая Пятницкая без подряда, — говорит Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании „Усадьба“. — Гораздо выгоднее было бы строить самим. На 93 домах, а столько домовладений заявлено в поселке, можно было бы заработать порядка \$50–100 млн».

Вероятно, акционеры по-прежнему рассматривают свои земли как инвестиционный объект: купили по случаю, цены выросли — вот и распродают. Это косвенно подтверждает и руководство «Промсвязьнедвижимости», объявившее, что компания готова брать в управление или же выкупать в собственность новые перспективные уча-

стки земли. Собственные девелоперские планы «Промсвязьнедвижимости» ограничиваются же пока административными границами городов.

«ИСТ ЛАЙН»: 64 ТЫС. ГА Земля вокруг аэропортов и построенные на ней объекты могут приносить прибыль значительно большую, нежели сами «воздушные ворота». Так считает основной владелец группы компаний «Ист Лайн» Дмитрий Каменщик. Компании принадлежит 64 тыс. га вблизи аэропортов Домодедово и Шереметьево-1. Представленные проекты освоения этих земель строго соответствуют специфике каждого из них.

Аэропорт Домодедово осуществляет масштабные грузоперевозки. Поэтому рядом появляются прежде всего складские, логистические и офисные центры, гостиницы и торгово-развлекательные комплексы.

Весной этого года группа «Ист Лайн» приступила к реализации проекта «Аэротрополис» на площади 20 тыс. га. Первый объект — торгово-развлекательный центр площадью 300 тыс. кв. м — станет одним из крупнейших в Московской области. Объем инвестиций оценивается в \$300 млн. Затем построят парк развлечений площадью 170 га. Реализация проекта «Аэротрополис» рассчитана на 50 лет.

Второй девелоперский проект компании «Ист Лайн» в Домодедовском районе — «Аэропорт-Сити» — представляет собой программу развития самого аэропорта и примыкающих к нему земель в радиусе 35 км. Здесь появится офисный комплекс класса А, четырехзвездная гостиница, выставочный, бизнес-, логистический и индустриальный центры. Вдоль трассы МКАД — Домодедово «Ист Лайн» построит сеть АЗС и ресторанов.

Совместный проект «Ист Лайна» и Московского речного пароходства по освоению 750 га рядом с Шереметьево-1 оценивается как минимум в \$4 млрд. Здесь построят более 5 млн кв. м жилья, офисов и складских помещений.

«ВАШЬ ФИНАНСОВЫЙ ПОПЕЧИТЕЛЬ»: 63,5 ТЫС. ГА Все земли группы компаний «Вашь финансовый попечитель» расположены в Рузском районе Московской области. Председатель совета директоров Василий Бойко находится под арестом. Ему предъявлены обвинения по статьям «Мошенничество в особо крупном размере» и «Легализация денежных средств или иного имущества, приобретенных в результате совершения преступления». По мнению адвоката обвиняемого, инициировал уголовное дело структуры, заинтересованные в получении подрядов при строительстве Центральной кольцевой автодороги и «связанные с правительством Мособласти».

Собирая земли, Василий Бойко использовал стандартный способ: скупал колхозные пай. Однако сейчас именно его деятельность признали «махинациями с землями в Рузском районе». Многим игрокам рынка остается лишь гадать, какие выводы можно и нужно делать из этой истории.

6 июня обвинения были предъявлены гендиректору компании Марии Лободе и главе юруправления Олегу Чудновскому. Тем не менее «Вашь финансовый попечитель» не оставляет надежд на реализацию проекта «Рузская Швейцария». Курорт должен занять 40 тыс. га в Рузском районе. На берегу Озернинского и Рузского водохранилищ предполагается построить кантри-отели с гольф-клубами, конными парками и SPA-центрами, спортивными комплексами и яхт-клубами. А также горнолыжный курорт «Паново», мини-аэропорт для спортивной и бизнес-авиации, вертолетные площадки, сафари-парк, элитные коттеджные поселки.

Часть инвестиций компания Бойко направила на развитие сельского хозяйства. Группе принадлежит агрохолдинг «Рузское молоко». Это 23,5 тыс. га угодий, сельхозпредприятия, комбикормовый завод «Богородское», цех по производству биогумуса в АПК «Старониколаевский», дистрибуторская компания, заводы «Рузское молоко» и «Аннинское».

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА «АБСОЛЮТ»: 20 ТЫС. ГА Девелоперское направление инвестиционной группы «Абсолют» по коттеджному строительству выросло из первого организованного поселка на Рублево-Успенском шоссе «Горки-21». Все 29 домов поселка, по словам гендиректора «Терра-недвижимости» Тимура Сайфутдинова, были проданы за год. По нынешним временам успех небывалый. Причем их стоимость за время продаж менялась семь раз: начинали с \$900 тыс., а финишировали на \$1,950 млн.

Девелопмент и строительство жилой и коммерческой недвижимости стали основным направлением группы. Особенно после продажи в апреле 2007 года «Абсолют банка» бельгийской финансовой организации KBC Group. Сумма сделки — \$1 млрд. До сих пор ни один иностранный инвестор не платил за российский банк такие деньги.

Акционеры группы «Абсолют» — Александр Светаков, Андрей Трусов и Андрей Косолапов. Основная доля акций принадлежит Александру Светакову. Сегодня в инвестиционном портфеле группы проекты по строительству офисной недвижимости (2,5 млн кв. м) и жилья (4,5 млн кв. м). Среди наиболее интересных можно отме-



ДМИТРИЙ АНАНЬЕВ,
70 ТЫС. ГА



ДМИТРИЙ КАМЕНЩИК,
64 ТЫС. ГА



ВАСИЛИЙ БОЙКО,
63,5 ТЫС. ГА



АЛЕКСАНДР СВЕТАКОВ,
20 ТЫС. ГА



НИКОЛАЙ ЦВЕТКОВ,
20 ТЫС. ГА



ДАВИД ЯКОБАШВИЛИ,
20 ТЫС. ГА

