

нируется реализовать виллы, одни из них предназначены для продажи, другие — для длительного проживания. «В настоящий момент идет разработка концепции и выбор стратегического партнера—общепризнанного лидера в сегменте управления бутик-отелями. Для строительства и управления такого уровня гостиницами мы посчитали необходимым привлечь специализированную компанию, которая будет участвовать в реализации проекта, а в дальнейшем управлять гостиницей. Строительство комплекса планируется завершить в 2009–2010 годах»,— говорит Сергей Лысенков.

«Нерль» развивает сельское хозяйство в совхозах «Бужарово», «Знамя Октября», «Семеновский» и «Фряново». В общей сложности «Нерли» принадлежат 13 тыс. га в Истринском, Подольском и Одинцовском районах.

ГРУППА КОМПАНИЙ COALCO: 6 ТЫС. ГА Следующий по масштабности проект застройки бывших земель сельхозназначения принадлежит группе компаний Coalco. Владелец Coalco известные в металлургии Василий Анисимов и Алишер Усманов пришли в девелоперский бизнес еще в 2002 году. Любопытно, что чуть позже (в 2005 году) строительством заинтересовались и другие металлурги — Виктор Вексельберг и Владимир Потанин. Василий Анисимов хорошо знаком с девелопментом. С 1996 года он занимался строительством в США: реконструкцией общежитий Университета Нью-Йорка, строительством жилых домов в Нью-Йорке, Нью-Джерси и Майами.

Крупнейший девелоперский проект Coalco — «Большое Домодедово» площадью 3046 га, рассчитанное на 450 тыс. жителей. Для сравнения: микрорайон Куркино рассчитан на 30 тыс. жителей. Coalco собирается построить 12 млн кв. м площадей. Из них 10,83 млн кв. м займет жилая недвижимость. Инвестиции оцениваются в \$11 млрд.

Как и проект управляющей компании «Масштаб», «Большое Домодедово» изначально планировалось по микрорайонам. Вероятно, с дальним прицелом — чтобы передать или продать в случае необходимости часть застройки подрядчикам.

Участники рынка называют владельцев Coalco и бизнесмена Сулеймана Керимова («Нафта-Москва», проект «Рублево-Архангельское») первыми претендентами на получение государственных субсидий в рамках нацпроекта «Доступное жилье». Говорят, именно поэтому их проекты все еще находятся в стадии «подготовки документации».

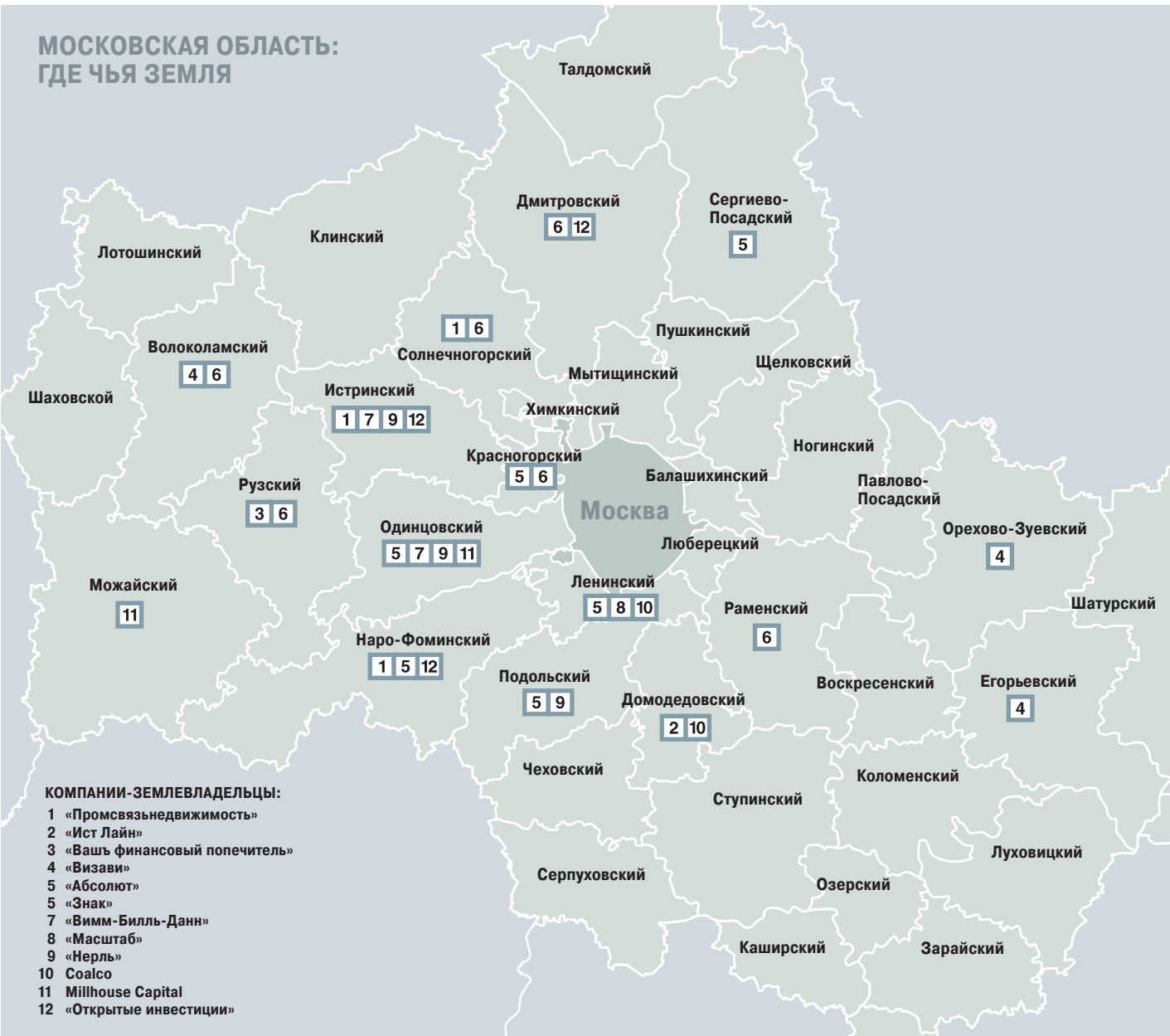
Coalco принадлежат 500 га земли в зоне ЦКАД. Профильное подразделение «Coalco-Agro» (племзаводы «Барыбино» и «Повадино», совхоз «Заря Подмосковья») поставляет молоко на заводы Ehrmann, Danone, Campina, «Вимм-Билль-Данн».

MILLHOUSE CAPITAL: 5 ТЫС. ГА Роман Абрамович еще шесть лет назад собрал свои активы в компанию Millhouse Capital, которая управляет активами бывших акционеров «Сибнефти». В ее планах строительство второй очереди бизнес-парка «Крылатские холмы-2» на улице Крылатская. Millhouse Capital принадлежит сельхозпредприятие «Матвеевское», в собственности которого около 5 тыс. га в Одинцовском и Можайском районах.

Необычный загородный проект Романа Абрамовича — московская школа управления «Сколково» на одноименном шоссе. Она должна стать чем-то вроде российского Гарварда. Шефствует над проектом первый вице-премьер Дмитрий Медведев. На церемонии закладки первого камня присутствовал даже Владимир Путин.

«Сколково» будет построено на землях Millhouse Capital. Роман Абрамович передал школе участок земли площадью 25,6 га. Стоимость земли в этом районе оценивается в \$2 млн за гектар.

ПЕРВЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР РУБЛЕВКИ «РЕЗИДЕНЦИЯ „УСОВО“», ПОСТРОЕННЫЙ ГАВРИЛОМ ЮШВАЕВЫМ И ДАВИДОМ ЯКОБАШВИЛИ, НАШЕЛ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ ЗАДОЛГО ДО ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



Финансирование строительства будет осуществляться за счет членов попечительского совета — банка «Русский стандарт», МГК «Итера», Первого чешско-российского банка, «Северсталь-групп», торгового дома ГУМ, «Тройки Диалог», ТНК-ВР, Sun Group и физических лиц, в том числе члена совета директоров «Евраз» Александра Абрамова, Романа Абрамовича, предправления «Новатэка» Леонида Михельсона и члена правления РАО «ЕЭС России» Андрея Ралпопорта. Каждый внесет в уставный капитал некоммерческого партнерства \$5 млн. Собранных денег для реализации проекта достаточно. Первых учеников «Сколково» примет в 2008–2009 учебном году.

«ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»: 3 ТЫС. ГА Инвестиционная группа в сфере недвижимости «Открытые инвестиции», принадлежащая группе компаний «Интеррос», по словам участников рынка, единственная среди лендлордов официально регистрирует сделки с землей. Другие игроки предпочитают смену учредителей в фирме—собственнике земельного участка: так дешевле и спокойнее, поскольку сложнее найти настоящего владельца земли.

Инвестиционная группа может стать серьезным игроком рынка недвижимости. Сейчас «Открытые инвестиции» располагают 3 тыс. га, которые будут использованы для девелопмента и перепродажи. Среди проектов компа-

нии — офисный комплекс «Мейерхольд», гостиница «Новотель Москва Центр», коттеджные поселки «Пестово», «Павлово», «Мартемьяново», торгово-развлекательный комплекс «Павлово подворье».

В результате допразмещения 4,8 млн акций в 2006 году компания смогла привлечь более \$880 млн. Около \$450 млн из этих средств направлены на существующие и новые проекты. \$200 млн было уплачено за 1 тыс. га в районе Большого Пестова на Дмитровском шоссе. В \$48 млн обошлась покупка 136 га в поселке Тимонино (25-й км Киевского шоссе), еще \$85 млн стоили более 1,2 тыс. га в Тверской области в районе Завидова. Такие суммы указаны в отчете ING Bank, который выступал андеррайтером размещения. На оставшиеся деньги куплены участки в деревне Лукино (Новорижское шоссе), в Сочи, а также 40-процентная доля в офисном комплексе «Сахаров Плаза».

В ближайших планах «Открытых инвестиций» — размещение по открытой подписке 1,79 млн новых акций. Таким образом, инвестиционная группа планирует привлечь более \$325 млн. Деньги, согласно отчету ING Bank, собираются потратить на покупку около 50 тыс. га в Московской области. Речь идет об участках около ЦКАД. Рассматривается возможность строительства здесь жилой недвижимости.

ИТОГИ Как видим, никто из участников рейтинга не рискует инвестировать в один вид развития земельных акти-

вов. Наблюдается некоторый крен интересов крупных землевладельцев в сторону развития коммерческой недвижимости: Москва почти исчерпала земельные ресурсы, а потому интересы строителей коммерческой недвижимости сместились в область.

Менее крупные игроки предпочитают копировать опыт крупнейших лендлордов. Примеры тому — город миллионеров «Рублево-Архангельское» Сулеймана Керимова (430 га в Красногорском районе), три поселка класса de lux на Новорижском шоссе: «Остров Истра» «Капитал Групп» и MCG Group (1150 га), «Плещеево» Объединенной промышленной корпорации (600 га) и «Агаларов-эстейт» Араса Агаларова (320 га).

Говоря о спекулятивной игре и активной перепродаже бывших земель сельхозназначения, нельзя не вспомнить ЗАО «Ведомство» и его генерального директора Илью Дыскина. Компании принадлежали 35 тыс. га по Волоколамскому, Рижскому и Ярославскому направлениям. Часть из них продавалась в первом земельном интернет-магазине zemlipogo.ru. ГУВД Московской области завело на Илью Дыскина и подконтрольные ему компании 11 уголовных дел. По тем же причинам, что и в случае с Василием Бойко, — мошенничество с землей. Правда, в отличие от рузского сдельца, Илья Дыскин не стал ждать, пока за ним придут люди в форме, и выехал из страны. Говорят, он живет в США. Принадлежавшие «Ведомству» земли распроданы. ■



СЕРГЕЙ КИРИЛЕНКО,
13 ТЫС. ГА



АЛЕКСАНДР КЛЯЧИН,
13 ТЫС. ГА



АЛИШЕР УСМАНОВ,
6 ТЫС. ГА



РОМАН АБРАМОВИЧ,
5 ТЫС. ГА



ВЛАДИМИР ПОТАНИН,
3 ТЫС. ГА