

Сносит пашню

земли

(начало на 9-й стр.)
Действительно, перевод аграрных участков под жилую застройку в Пермском крае несущественный. По данным минрегионразвития, за последние пять лет в Прикамье переведено под строительство жилья всего лишь 7,8 тыс. га земель сельхозназначения. Из них 4 тыс. га — это земли Пермского района, ближе всего расположенного к Перми, говорит глава района Александр Кузнецов. В лидерах по переводу находится Добрянский район, где среди застройщиков также популярно коттеджное строительство.

Процесс перевода земель сельхозназначения прописан в Градостроительном кодексе РФ. Как отмечает бывший руководитель департамента планирования и развития администрации Перми Татьяна Самойленко, есть два способа сменить назначение участка. Первый — более сложный — через разработку градостроительного плана населенного пункта. Для этого необходимо разработать новый генплан поселения, внести в него изменения, провести публичные слушания и утвердить план местной думой. По оценке госпожи Самойленко, это более трудоемкий и затратный путь — он потребует от года до двух лет, а также финансовых средств на разработку генплана.

Большинство владельцев участков, желающих сменить их назначение, пока пользуются упрощенной схемой. Собственник участка, решивший начать стройку, обращается в районную администрацию, которая ходатайствует перед правительством края. При этом стороны руководствуются ФЗ №172. О переводе земель или земельных участков» от 21 декабря 2004 года и постановлением правительства Пермского края №464-п (Об утверждении формы ходатайства о переводе земель или земельных участков» от 29 сентября 2008 года. Правительство либо само, либо через законные принимает



Над несколькими крупными сельхозугодьями вблизи Перми навис интерес девелоперов

постановление об изменении границ поселения — в него теперь входит участок, ранее пригодный только для сельхозработ. Такой перевод, по мнению Татьяны Самойленко, может занять четыре-пять месяцев. Она отмечает, что упрощенная схема действует лишь до 1 января 2012 года. В дальнейшем перевод участков будет возможен лишь через разработку генплана.

Судя по всему, владельцы земельных участков в Прикамье

потеряли интерес к смене их назначения. Глава Пермского муниципального района Александр Кузнецов отмечает, что после начала кризиса перевод участков практически прекратился: «В текущем году мы ничего не переводили. Желающих приобретать паи нет». По оценке чиновника, в Пермском районе под жилую застройку переведено столько участков, что на них можно было бы возвести 2 млн квадратных метров жилья. «Существующий

объем взятой под застройку земли достаточен, поэтому новой активности нет», — говорит господин Кузнецов. По его словам, пик переводов пришелся на последние докризисные — 2007–2008 годы. «Последний крупный участок — 10 га под Суксуном под туристический комплекс», — вспоминает Александр Логачев.

Наделники
Скупкой наделов и дальнейшим их переводом в другое назначе-

Пять сельхозучастков, интересных для девелоперов

Предприятие	Общая площадь пашен	Пригодная к застройке площадь	Удаленность от города	Транспортная доступность
ФГУП «Племзавод «Верхнемуллинский»	5 тыс. га	100 га	в черте города Перми	шоссе Космонавтов
ООО «Сельхозпродукт» (владелец земельных участков бывшего ОАО «Конезавод №9), пос. Ферма	4,5 тыс. га	н/д	5 км от Перми	трасса Пермь – Екатеринбург
ФГУП «Учебно-опытное хозяйство имени Д. Н. Прянишникова «Липовая гора»	4 тыс. га	н/д	3 км от Перми	трасса Пермь – Екатеринбург
СПК «Мотовилихинский»	2,6 тыс. га	1,5 тыс. га	в черте города Перми	Восточный обход Перми
ООО «АгроПлюс» (владелец земельных участков бывшего ОАО «Племзавод «Савинский»), пос. Савино	1 тыс. га	300 га	в черте города Перми	шоссе Космонавтов

Источники: экспертные оценки, данные „Б“

ние занимались многие пермские бизнесмены. Их особым вниманием пользуются государственные совхозы, расположенные вблизи Перми и имеющие на своем балансе крупные участки земли, — ФГУП «Верхнемуллинский», СПК «Мотовилихинский», ОАО «Пермский племенной конезавод №9», ОАО «Племзавод „Савинский“». В отношении каждого из них была предпринята попытка банкротства. Источники „Б“, близкие к инициаторам, признавались, что интерес представляет именно земля. Предпринимателей на этом пути ждали различные сложности. Основную массу пашен племзаводов нельзя было перевести под застройку — перевод был возможен только в отношении небольших кусочков земли, привлекающих непосредственно к границе поселения. Кроме того, как правило, земельный ресурс не входил на правах собственности в имущество ФГУП — госпредприятие федеральной земли арендовало, и в случае банкротства сформировать конкурсную массу за счет наделов было невозможно. Как рассказывают сами предприниматели, участвовавшие в земельном переделе, выход был найден через приватизацию госпредприятий. Так, бывшее ФГУП «Конезавод №9» в 2007 году было выведено из банкротства, государство его акционировало — земельные участки вошли в уставный капитал АО, которое вскоре было успешно обанкрочено структурой депутата Госдумы Юрия Борисовца — имуществом

ный комплекс был продан компании «СельхозЦентр». Сейчас земельный владелец конезавода — находится в аренде у ООО «Капитал-Девелопмент». Эта компания, по данным „Б“, близка к ПФП. Самым активным игроком на рынке земельного передела в Пермском районе за последние годы были структуры группы «РИАЛ» Юрия Борисовца. Помимо банкротства «Конезавода №9» (4,5 тыс. га земли вблизи поселка Ферма, Пермский район), структуры РИАЛа обанкротили также акционированное ОАО «Племзавод „Савинский“». Его имущественный комплекс купило некое ООО «АгроПлюс». Основная ценность племзавода — его земельный ресурс, который составляет около 1 тыс. га вблизи аэропорта Большое Савино. Реально же пригодных к застройке участков «Савинского» оказалось меньше — всего 250–300 га: основные наделы совхоза находятся в десятикилометровой зоне глассиды аэропорта, где по соображениям безопасности стройка запрещена. Еще один лакомый кусок для бизнеса — сельскохозяйственный производственный кооператив «Мотовилихинский» пока избежал недружественного поглощения. Общая площадь земель составляет более 2,6 тыс. га. Наиболее ценные наделы общей площадью 1,5 тыс. га расположены в четырех районах Перми: Пермском (есть участки в привлекательном поселке Старые Ляды, рядом с рекреационной зоной), Мотовилихинском, Свердловском и Орджоникидзевском. У кооператива 241 пайщик, но оперативное руководство совхозом находится у его бессменного председателя Зураба Дочии. Борьба за контроль над активами СПК «Мотовилихинский» идет с лета 2008 года. Господина Дочию пытались лишить контроля над кооперативом решением общего собрания пайщиков, которое отстранило его от должности. Собрание провела инициативная группа под руководством Никиты Смирнова, который и был назначен новым руководителем СПК. Однако господин Дочия отказался подчиниться требованиям и через суд вернулся к руководству предприятием. В октябре 2009 года с заявлением о банкротстве предприятия обратилось пермское ООО «Форум 2009», обосновывая свои требования наличием у должника неисполненных обязательств на сумму 100 млн руб. якобы за земельный участок площадью около 5 га в микрорайоне Ива. В результате долгих судебных споров претензии «Форума 2009» СПК удалось отменить, суд прекратил банкротство ЗАО в августе прошлого года.

Отметим, что пермские бизнесмены до недавнего времени не обращали никакого внимания на ФГУП «Учебно-опытное хозяйство имени Д. Н. Прянишникова „Липовая гора“» (Пермский район, около 3 тыс. га). Глава Пермского района Александр Кузнецов не исключает, что собственник предприятия примет решение об акционировании и вовлечении земель в оборот. Между тем, по данным источников „Б“, группа бизнесменов с конца прошлого года активно занялась «разработкой» этого актива и планирует запустить интереснейшие участки в черте города.

После драки не пахнут
Битва за землю абсолютно оправдана, полагают эксперты: даже в кризис цена земельных участков под строительство, полученных в сельхозугодьях, не снижалась, говорит коммерческий директор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев. Он отмечает, что сразу после начала кризиса — в 2008–2009 годах была волна продаж, но вскоре она прекратилась. Люди избавлялись от участков, чтобы пережить кризис. Продажи прекратились из-за того, что большинство земель являлось предметом Zalo-

ООО «Мясокомбинат «Кунгурский» приобрело крупнейшее агропромышленное хозяйство в Татарстане!

Качество, в котором никто не усомнится

Яркой упаковкой современного покупателя не обманешь. Наученный передатками типа «Контрольной закупки» или «Истории российского обмана», он в первую очередь смотрит не на форму, а на содержание. То есть на то, из чего изготовлена та или иная продукция. Когда речь идет о продукции из мяса, такой подход наиболее актуален. Одно дело, когда колбаса изготовлена из продукта неизвестного происхождения. И совсем другое, когда предприятие производит свою продукцию из сырья с собственного агрокомплекса. Свинину для выработки колбасных изделий и деликатесов «Мясокомбинат «Кунгурский» теперь будет получать со своего агропромышленного комплекса!

Предприятие стало собственником крупнейшего агропромышленного хозяйства в Татарстане, с полным производственно-сбытовым циклом. Комплекс ООО «Татмит Агро» расположен в экологически чистом районе Республики Татарстан, имеет 4 фермы, убойный цех, комбикормовый завод, автопарк.

Инвестиции в реконструкцию комплекса вложены серьезные — 1 миллиард 270 миллионов рублей. Все цеха и помещения капитально отремонтированы, закуплено высокотехнологичное немецкое оборудование, а главное — сюда завезены свиньи самых известных пород: дюрок, ландрас, пьетрен и йоркшир, которые дают мясо, знаменитое отличными вкусовыми качествами и питательными свойствами. Сейчас на фермах «Татмит Агро» содержится 32 тысячи голов свиней.

Все они дают высокие среднесуточные привесы и стабильное качество мяса. Ежемесячно рождается до 6 тысяч поросят. В планах хозяйства — увеличить поголовье до 37 тысяч. Помимо этого, постоянно совершенствуется кормовая база. Ведь не секрет, что от того, чем кормят свиней, во многом зависит вкус мяса. Поэтому модернизация производства, оптимизация рецептуры — это ключевые задачи комбикормового завода. В «Татмит Агро» также обновляется автопарк — закуплена новая специализированная техника для оперативной доставки свежего мясного сырья. Строгий ветеринарный и производственный контроль обеспечивают потребителю проверенное качество и абсолютную безопасность. Причем на «Мясокомбинат «Кунгурский» поступает только охлажденное мясо.

— «Мясокомбинат «Кунгурский» всегда для выработки колбасных изделий использовал лучшее мясосырье, а сегодня мы производим продукты из своего собственного сырья, которое выращено в самом экологически чистом районе Республики Татарстан. Это дает нам 100% контроль на каждом этапе производства, а нашим покупателям — 100% качество, — уточняет генеральный директор ООО «Мясокомбинат «Кунгурский» Андрей Викторович Байчиков.

Приобретение собственного агропромышленного комплекса — это новый шаг «Мясокомбината «Кунгурский» навстречу покупателю и показатель высокопрофессиональной работы всего предприятия и его команды.



НЕ ПРОВОДЯ РЕКЛАМЫ

по под банковские кредиты. «И в этом случае цены по определению не могли быть снижены», — полагает господин Ананьев. Он отмечает, что больших затрат содержание земель не требует, а участки, вовлеченных в оборот, больше не становится. По мнению Алексея Ананьева, рано или поздно цены на землю вырастут — спрос на них не снижается. Спросом пользуются участники с коммуникациями — к ним должна быть дорога, возможность подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения. Наиболее предпочтительные направления — Троица, Добрянка, Полазна. Глава Пермского муниципального района Александр Кузнецов добавляет, что наиболее популярны в его районе участки в Лобаново, Култаево, Кондратово и Усть-Качке. Поселок Протасы (расположен вблизи Усть-Качки) является лидером по количеству земель, отведенных под застройку: здесь строить можно на 2 тыс. га. Алексей Ананьев говорит, что за сотку земли в Протасах продавец просит до 100 тыс. руб. В Полазненском направлении — цена от 25 тыс. до 50 тыс. руб. за сотку. Речь идет об участках площадью 8–12 соток. Если земли на продажу выставляют в гектарах, то здесь можно говорить о существенном снижении цены — до 1,5–3 тыс. руб. за га. Краевые власти смотрят на процесс вовлечения сельхозземель в оборот в целом одобрительно. Замминистра сельского хозяйства края Иван Огородов отмечает, что в большинстве случаев перевод запускается муниципалитетами: «На краевом уровне ни минград, ни минсельхоз не могут запустить этот механизм». По словам господина Огородова, как правило, покупается участок, то на его месте строится поселок, либо открывается новое производство с дополнительными рабочими местами, что весьма неплохо, добавляет замминистра. Чиновник отмечает, что в процессе перевода важно ответственное поведение муниципалитетов: «Местные власти должны понимать, какие дополнительные обязательства ложатся на них, когда крупный участок в поселении меняет назначение. Нужно думать о строительстве инфраструктуры. Беспокоит безвольное переделение: когда у района нет стратегии. Вроде перевели участок, а денег на развитие территории нет. За Чусовским мостом рядом с поселком Гари частично наделы перевели, а дорог к ним так и не построено». Местные аграрии тоже не против застройки угодий, отмечая, что земли в Пермском крае достаточно. Но при этом они ратуют за жесткий контроль над этим процессом со стороны властей. Александр Ретин, девелопер и владелец хозяйств «Гамово» и «Русь» в Пермском районе, говорит, что нужны законодательные изменения в этом процессе. Он выступает за то, чтобы при переводе земель власти обязательно интересовались мнением тех, кто сейчас возделывает эти участки. Его хозяйство «Русь» владеет 2,5 тыс. га земли, а обрабатывает 20 тыс. га, арендуя участки у собственников: «Решение о переводе не должно приниматься без учета нашего мнения». Отсутствие контроля в этом вопросе приводит к появлению на землях сельхозназначения «лоскутных одеял» — множества мелких участков, и с владельцем каждого необходимо договариваться. Господин Ретин также считает, что цена выкупа земли для крестьян не должна превышать размер годовой аренды. Сейчас годовая аренда гектара земли в Пермском районе под сельхозугодья колеблется в районе 300–500 руб. Вячеслав Суханов