«ОЭЗ И НЫНЕ ТАМ»

КУРОРТ «ГОРА БЫЧЬЯ» СОЗДАЕТСЯ НА БУРЯТСКОЙ, ВОСТОЧНОЙ СТОРОНЕ БАЙКАЛА. ОН ИМЕЕТ РЯД ОСОБЕННОСТЕЙ, ДЕЛАЮЩИХ ЕГО ПО-НАСТОЯЩЕМУ УНИКАЛЬНЫМ. ВО-ПЕРВЫХ, ЭТО МУЛЬТИФОРМАТНЫЙ ОБЪЕКТ, ВКЛЮЧАЮЩИЙ ТУРИСТИЧЕСКУЮ, РЕКРЕАЦИОННУЮ, ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ, ЖИЛУЮ, ДЕЛОВУЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ. И ВО-ВТОРЫХ, ВСЯ ЭТА ИНФРАСТРУКТУРА СТРОИТСЯ В ПРЯМОМ СМЫСЛЕ С НУЛЯ. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ И ПЕРСПЕКТИВАХ ПРОЕКТА МЫ БЕСЕДУЕМ С ЕГО РУКОВОДИТЕЛЕМ ДЕНИСОМ МОЛЧАНОВЫМ.

GUIDE: Почему курорт на Байкале? Как появилась такая идея?

ДЕНИС МОЛЧАНОВ: Несколько причин. Первая, Байкал — это мировой экобренд, из которого можно сделать мировой destination resort, который путешественники должны посетить хотя бы раз в жизни. Второе — близость к быстрорастущей Азии: до Пекина всего 1 час 47 минут на самолете, в 3 часах полета живет более 100 млн потребителей, которые богатеют с каждым годом. И третье — это развитие на Байкале, в Бурятии, особой экономической зоны, которая создала инвестиционный потенциал для такого проекта.

G: Разве в Азии Байкал широко известен?

Д. М.: Вполне. Байкал трудно не заметить на карте. В любом случае текущей узнаваемости достаточно. При этом мы плотно обсуждаем с Ростуризмом совместные сфокусированные маркетинговые кампании, направленные на продвижение Байкала как экокурорта.

G: Транспортная доступность Байкала со стороны Бурятии оставляет желать лучшего. С этим как?

Д. М.: Если б не было недостатков, то на Байкале давно бы уже построили несколько курортов. Задача по улучшению доступности понятна: упростить визовый режим для иностранцев, снизить цены на авиабилеты внутри страны, создать прямое авиасообщение с крупными сибирскими городами и завершить реконструкцию дороги от Улан-Удэ до Байкала. Эти задачи уже решаются — пока медленно из-за слабой координации.

G: Минвостокразвития попросите помочь.

Д. М.: Мы с ними в диалоге, но им пока не до туризма, видимо. Подождем, пока точно определятся, кто будет реально отвечать за развитие Дальнего Востока: может, министерство, а может, ВЭБ со своим Фондом развития востока России.

G: Курорт рассчитан на 23,6 тыс. туристов — это не много?

Д. М.: Нормально. Для плановой загрузки курорта необходимо 578,2 тыс. туристов год. Капля в море для Евразии.

G: ОЭЗ «Байкальская гавань» включает в себя пять участков, из которых ваш — «Гора Бычья» — на значительном расстоянии от берега Байкала: в 15 км. Чем вам байкальский берег не мил?

Д. М.: Горный курорт позволяет создать круглогодичную загрузку: летом — трекинг, маунтинбайк, зимой — лыжи. Это очень важно для дальних курортов. Кроме того, благодаря рельефу местности и микроклимату температура зимой у нас на пять-десять градусов выше, чем на побережье Байкала.

G: Но ведь горы не самые лучшие?

Д. М.: Согласен, не Альпы, но в итоге мы построим почти 100 км горнолыжных трасс с перепадом высот около 1 тыс. м. В любом случае проект предусматривает сразу несколько всесезонных «якорей».

G: Каких?

Д. М.: Для деловых туристов построим конгресс-зал, создадим инфраструктуру для тимбилдингов и корпоративов, конференций и форумов. Сейчас договариваемся о создании на базе курорта площадки для культурного диалога между бизнесменами стран—участниц ШОС. Для детей построим лагерь «Юный натуралист». Планируем построить театр с интересным ежегодным фестивалем, медиамузей. Создадим большой оздоровительный кластер. У нас на территории есть горячие источники, появится хорошая клиника китайской медицины. В целом мы хотим создать не просто курорт, а культурно-рекреационную столицу Сибири. Но главный якорь все равно экотуризм.

G: Экологов не боитесь? При строительства в Сочи на Красной Поляне между экологами и девелоперами война была.

Д. М.: Мы как-то сразу нашли общий язык. Экология — это главный естественный якорь для привлечения туристов, поэтому мы заинтересованы сохранять и развивать экологию. Например, все проектирование у нас ведется в соответствии с международным стандартом LEED. Сложно, но точно правильно в долгосрочной перспективе. В этом году на территории курорта планируем провести вместе с Ростуризмом форум по экотуризму. В прошлом году мы сделали специальный туристический продукт — экомаршрут на гору Бычью, уже более 1 тыс. туристов обслужили.

G: Кто участвует в развитии проекта?

Д. М.: Девелопером проекта является Rusresorts. В 2011 году 30% в проекте приобрела гонконгская компания Eurasia Capital. Естественно, раз проект находится в Бурятии на территории ОЭЗ, мы тесно связаны с ОАО «Особые экономической зоны», с правительством Бурятии и Министерством экономического развития. Еще отметим канадскую фирму Ecosign — мирового лидера в области планирования горных курортов: они авторы мастер-плана и сопровождают развитие курорта.

G: В 2010 году на Сочинском форуме Rusresorts подписала соглашение о финансирование этого проекта с ВЭБом. На каких условиях банк финансирует проект?

Д. М.: ВЭБ не финансирует проект. Было подписано рамочное соглашение. Сейчас мы планируем обойтись без заемного финансирования, построив первую очередь на средства акционеров: так надежнее. Объем наших инвестиций — 1,2 млрд руб. Будет создано 700 спальных мест и первые очереди нескольких «якорей».

G: Когда планируете открыть первую очередь?

Д. М.: Все зависит от расторопности ОАО ОЭЗ. Если ОАО наконец-то начнет выполнять свои обязательства, то soft opening первой очереди состоится в декабре 2015 года.

G: В чем конкретно проблема с ОЭЗ?

Д. М.: В какой-то момент Rusresorts даже заморозила свой проект и возобновила работу только после вмешательства Минэкономики и главы Республики Бурятия. Полагаю, нам удалось донести позицию до руководителей Минэкономики, решение найдено — осталось только довести его до выполнения.

К сожалению, в ОАО ОЭЗ нет профессионала по развитию туристической инфраструктуры. Поэтому все, что они делают, не на пользу, а во вред, и не только нам, но и всем инвесторам в ОЭЗ туристического типа. В нашей ОЭЗ в Бурятии соотношение частных инвестиций к государственным 1 к 41, по всем туристическим зонам — 1 к 22. ОАО делает все, чтобы частные инвестиции не приходили в зоны.

G: С особыми зонами всегда было сложно, учитывая какие пертурбации происходили со структурами, которые должны курировать особые зоны. Вы же сами работали в Федеральном агентстве, знаете. Года не проходит без смены начальства, реформирования и прочее. А воз и ныне там?

Д. М.: Ну да (*Смеется*), ОЭЗ и ныне там… Не работает, к сожалению, обещанная инвесторам «дружественная система администрирования по принципу „одного окна“».

G: Вообще в России пока нет ни одного успешного проекта в туристических зонах. Не жалеете, что связались с госкомпанией?

Д. М.: Нет. Без поддержки государства курорт такого масштаба создать практически нереально. И ОЭЗ как инструмент очень перспективны.

G: Недавно президент Путин инспектировал олимпийское строительство. Все курорты в горном кластере выросли в себестоимости в несколько раз. Не боитесь?

Д. М.: Строить в горах с максимальной сейсмичностью, конечно, сложно. Если учитывать, что строительный сезон всего шесть-семь месяцев, повышенные требования по экологии, излишне сложные требования российских СНиПов, то сложно вдвойне. Сейчас мы внимательно изучаем опыт Красной Поляны, общаемся с проектировщиками и строителями. Отдельно ведем переговоры с проектировщиками из Японии, где накоплен серьезный опыт, необходимый нам. Если говорить про гостиницы и дома, то наша цель — разработать восемь-десять типовых проектов из сборных конструкций с использованием разных фасадов.

G: В Бурятии безработица меньше 1%. Откуда планируете привлекать персонал? И как разрешите проблему с низким уровнем гостеприимства?

Д. М.: Мы сейчас разрабатываем комплексную программу. Основных идей три. Первая: мы видим кризис в Европе и заинтересованность многих квалифицированных специалистов отправиться на заработки в Россию. Байкал в Европе знают хорошо. Вторая: создать университет по гостеприимству и азиатской культуре. Этот проект развивается в рамках нашей инициативы по созданию ШОС-площадки. Мы полагаем, этот проект заинтересует молодежь не только из России, но и из азиатских стран. Будем обучать и трудоустраивать к себе. Третье: 80% гостиничного фонда будет передано в управление семьям. Видно, что на сибирских курортах в Шерегеше и Белокурихе большинство гостиниц управляется семьями. Мы полагаем, в что Сибири, возможно, и в других странах, найдется 100 семей, которые будут заинтересованы создать семейный гостиничный бизнес на курорте международного уровня. Это обеспечит семейное гостеприимство и необходимый уровень конкуренции за туриста.

G: На каких условиях будете сотрудничать с семейными компаниями?

Д. М.: В целом Rusresorts придерживается стратегии мастер-девелопера. У нас нет цели владеть всей недвижимостью на курорте. В рамках второй и последующих очередей почти вся недвижимость будет оформлена в лоты и предложена специализированным соинвесторам. Даже в первой очереди уже будут соинвесторы, они получат полностью спроектированный проект с разрешениями, сметами, бизнес-планом, договором с генподрядчиком и другими классическими гарантиями мастер-девелопера.

G: Как-то не верится, что девелопмент курортов на Байкале может быть прибыльным.

Д. М.: Туризм — это гигантский бизнес: объем мирового рынка в 2011 году превысил $1 трлн. Азия — самый быстрорастущий рынок по выездному туризму. Каждый россиянин мечтает хоть раз в жизни съездить на Байкал. При этом Байкал — одно из немногих мест в России, которое может стать международной туристической Меккой. Поэтому я не сомневаюсь в успехе. Да и инвестиции от Eurasia Capital подтверждают перспективность проекта.

G: Спасибо, успехов вам.

Интервью взяла **АЛЕНА ШЕВЧЕНКО**



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ

ДЕНИС МОЛЧАНОВ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР RUSRESORTS

Денис Молчанов окончил Российскую академию государственной службы при президенте РФ и Московскую высшую школу милиции МВД РФ. В 1995–2004 годах работал в Управлении уголовного розыска ГУВД Москвы. С 2004-го — генеральный директор юридической фирмы «Семь ветров», в 2009 году перешел на работу в Федеральное агентство по управлению особыми экономическими зонами. С 2010 года — руководитель бизнес-единицы «Байкал», управляющий директор Rusresorts.

RUSRESORTS

Инвестиционная компания, основанная в 2008 году для развития курортов в России. В портфеле — более десяти проектов; активы компании, по ее собственным оценкам, более 20 млрд руб.