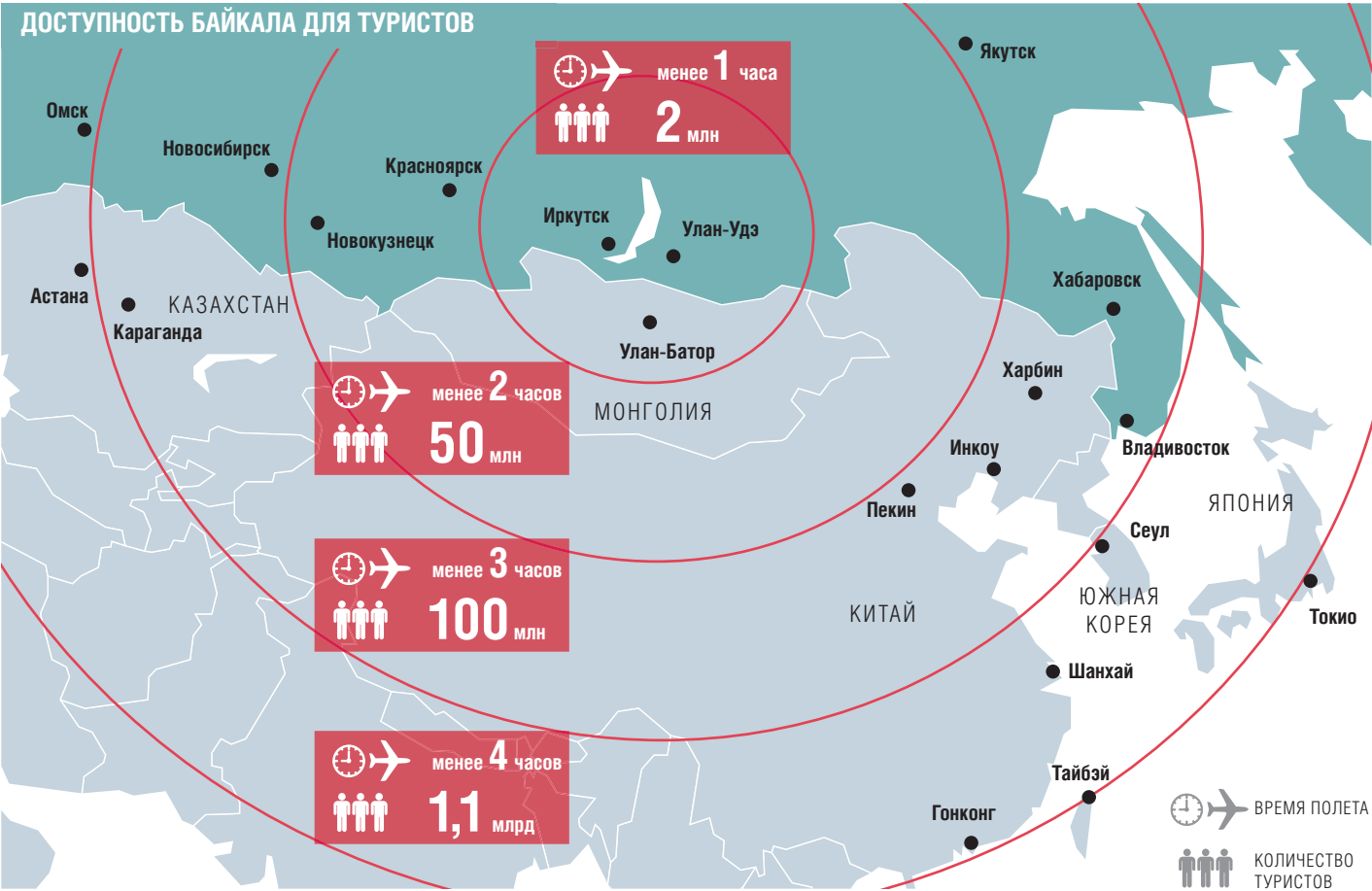




Учитывая требования экологов, курорт проектируется в соответствии с международным экологическим стандартом LEED. По мнению Дениса Молчанова, «проектировать в соответствии с LEED сложнее и дороже, но с точки зрения позиционирования и конструктивного партнерства с экологами это правильное решение. Осталось убедить ОАО ОЭЗ не халтурить и всю инженерную инфраструктуру запроектировать в соответствии с LEED-ND». Так, дома здесь будут отапливаться деревянными пеллетами (гранулами из прессованных хвойных опилок) и за счет термальной воды, часть необходимого курорту электричества будут вырабатывать солнечные батареи. Кроме того, предусмотрены системы рециркуляции воды и вторичного использования отходов.

Так как 95% гостей курорта будут прилетать на самолете, создатели курорта решили максимально ограничить движение автотранспорта на территории курорта. Все машины и автобусы не смогут проехать дальше въездной стоянки. Дальнейшее передвижение возможно только на электрокарах. Денис Молчанов: «Это не так сложно, как может показаться на первый взгляд. Кроме того, мы сможем значительно сэкономить на строительстве и эксплуатации дорожной сети».

КУЛЬТУРНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ СТОЛИЦА

Однако только природных магнитов показало недостаточным для Rusresorts, поэтому горный ку-

рорт был преобразован в культурно-деловую столицу. В развитии концепции принимали участие специалисты из компаний Knight Frank, AECOM и Blackwood. Концепция столицы базируется на четырех «якорях»: культура, экология, путешествия и здоровье.

«Государство планирует инвестировать сотни миллиардов рублей в развитие Сибири и Дальнего Востока. И начинать надо в первую очередь не с разработки новых месторождений, а с создания культурно-рекреационных зон для россиян и иностранных туристов. Нужно показать лучшее, что там есть, как говорится, продать идею. С другой стороны, государство стремится развивать бизнес в Азии, но результаты пока очень слабые, так как россияне не понимают культурных особенностей азиат и наоборот. Необходимо создать площадку для культурного диалога между россиянами и азиатами. Наладятся неформальные отношения — бизнес появится автоматически», — рассказывает господин Молчанов.

В этой связи Rusresorts договорился с деловым советом Шанхайской организации сотрудничества (ШОС) о создании культурно-деловой площадки на территории курорта для стран — участниц ШОС. Так что курорт «Байкал» станет аналогом швейцарского Давоса. Специально под эти цели в проекте заложен многофункциональный центр, который может быть и театром, и киноконцертным залом, и конгресс-центром, и выставочным центром.

В нем же будет расположен медиамузей Байкала. Азиатским странам будет предложено построить по одной гостинице, создав на их базе культурные посольства, которые будут отвечать за проведение национальных праздников, выставок и других культурных мероприятий. Уже оформляются договоренности о центре народной китайской медицины.

Вдобавок планируется создать университет, который будет готовить специалистов в области гостеприимства со знанием азиатской культуры, что позволит повысить уровень сервиса для азиатских гостей.

Интересный проект будет создан для детей, возрождая известные в советское время пионерские лагеря. На территории курорта откроется детский центр «Юный натуралист», в котором каждый ребенок за время отдыха получит многочисленные навыки в области сохранения экологии и здорового питания.

ИНВЕСТИР НА ЗАВТРА Если к масштабам и концепции строительства подошли с размахом, то в подсчетах будущих доходов мастер-девелопер проявил разумную сдержанность.

Так, окупаемость проекта, которую просчитали к моменту полного ввода в эксплуатацию всего курортного комплекса, составила 18%. При этом за основу вычислений взяли показатель 50-процентной среднегодовой загрузки

курорта, считав к тому же, что курорт будет использоваться всего 245 дней в году. Используя эти данные и предположив, что средний срок пребывания на курорте составляет пять дней, получили, что в год экокорт «Байкал» ежегодно нацелен принимать чуть более 578 тыс. туристов.

В Ростуризме считают, что Rusresorts явно поскромничал и курорту по плечу заинтересовать в два-три раза больше потенциальных гостей. Такого же мнения придерживаются и в туристической компании Baikalov: один только Китай может обеспечить до 1,8 тыс. туристов в день, то есть покрыть практически все планы по трафику гостей. Впрочем, пока это лишь теоретические рассуждения. Реальная востребованность курорта станет очевидна после завершения строительных работ. Хотя азиатские инвесторы уже оценили потенциал будущего курорта. Так, в конце 2011 года гонконгская компания Eurasia Capital Partners согласилась проинвестировать \$100 млн в проект.

Очень рационально в компании Rusresorts подошли и к экономике строительства. Поскольку суммарный объем вложений в проект составляет порядка 40 млрд руб. и при этом речь идет о долгосрочных инвестициях, то даже при активной финансовой и административной поддержке государства (а на эту составляющую приходится около 11,5 млрд руб.) потянуть такой объем одному инвестору тяжело. Поэтому, чтобы снизить финансовую нагрузку и сопутствующие ей риски, проект разбили на три этапа.

До конца 2015 года инвестор за счет собственных средств планирует запустить в эксплуатацию первую очередь курорта на 600 гостей. Объем инвестиций в него Rusresorts оценивает в 1,2 млрд руб. Второй этап (4,8 тыс. спальных мест к 2019 году), а также третий (еще 18,2 тыс. мест, которыми должен прирасти курорт до 2022 года) будут разбиты на 110 лотов и предложены сторонним инвесторам — как российским, так и зарубежным. Пропорционально лотам распределится и ответственность за управление гостиницами и туристической инфраструктурой, а Rusresorts, в свою очередь, будет контролировать соответствие новых объектов общей архитектурной концепции и соблюдение сроков строительства.

Впрочем, сроки в данном случае вещь довольно лукавая. Их соблюдение будет зависеть не только и не столько от возможностей и расторопности инвесторов, сколько от эффективности работы административного ресурса, как одной из важнейших составляющих развития любой ОЭЗ. Пока, к сожалению, система пробуксовывает. Так, уже более двух лет ОАО «Особые экономические зоны» не может оформить договор аренды с резидентом — дочерней структурой Rusresorts компанией «Гора Бычья». Без прав аренды невозможно приступить к официальному проектированию и строительству. Поэтому начало строительных работ до сих пор остается под вопросом. «Нам бы очень хотелось выйти на площадку в мае нынешнего года», — говорит Денис Молчанов. — Строительный период на Байкале короткий и длится всего четыре-пять месяцев. Поэтому любая задержка грозит удлинить реализацию проекта по меньшей мере на год. А нам бы этого очень не хотелось». Кажется, если ОАО «Особые экономические зоны» не напряжется, кадровые выводы коснутся не только их дочерней компании «Курорты Северного Кавказа». ■

ПРЯМАЯ РЕЧЬ КАК ПРЕВРАТИТЬ БАЙКАЛ В ТУРИСТИЧЕСКУЮ МЕККУ?

обходимо развивать на Байкале инфраструктуру гостиниц, кемпингов, где можно поставить палатку и наслаждаться рыбалкой на озере. Главное, чтобы была нормальная возможность добраться до этих кемпингов или отелей. На Байкал если едут, то едут за первозданной природой. Развлечения ищут в других местах. Тем более что за то время, пока до Байкала доберешься, полмира объехать можно. Поэтому если и начинать инвестировать в туризм Байкала, то сначала надо там построить аэропорт.

Андрей Туманов, первый зампред комитета госдумы по информационной политике:

— Самое главное, не строить мост на остров Ольхон, до чего наши чиновники могут и додуматься. Экологические ценности становятся все более популярными, а в России много регионов, не загрязненных цивилизацией. Байкал, сколько его ни травили ЦБК, сохранил почти первозданную чистоту. Задача государства — создать четкие правила, защищающие, с одной стороны, инвестиции и бизнес, с другой стороны, природу региона. Можно принять рамочный закон о развитии экотуризма в особо ценных природных зонах. А закон о Байкале может стать первым из пакета документов о конкретных территориях. Дальше государству надо просто не мешать бизнесу. Он все сделает сам. Государство все время лезет не в свое дело, а с Байкала можно начать ци-

вилизованное взаимодействие бизнеса и государства. Не надо изобретать велосипед, просто не мешайте крутить педали.

Олег Сысуев, первый зампред совета директоров альфа-банка, в 1997-1998 годах — вице-премьер:

— Байкал, конечно, замечательное место, но расположен слишком далеко. Именно поэтому нужно сделать так, чтобы туда было легко добраться: развивать транспортную инфраструктуру, аэропорт-хаб, скоростную железную дорогу. Нужно построить качественные отели с ценами, не превышающими среднеевропейские. А то, что сейчас везде строится, получается гораздо дороже. Нужно находить свои фишки, ведь прекрасных озер с горами и лесом и в более доступных местах достаточно. Байкал привлекателен как самое большое пресное озеро и с точки зрения экзотики. Но нужен еще какой-то своеобразный колорит — более свободный доступ к охоте и рыбалке, возможность охоты вместе с сибирским медведем, фотографирование с ним в обнимку.

Валерий Горегляд, зампред счетной палаты:

— Надо, чтобы поездка на Байкал стала у нашей бизнес-элиты и гламурной тусовки такой же популярной, как отдых в Куршевеле и на Лазурном берегу. А средства, полученные от их отдыха, направлять строго на развитие региона. Екатерина Великая при переводе чиновников

и офицеров в Сибирь повышала их в звании. Для наших чиновников и бизнесменов тоже можно создать преференции за вклад в развитие Байкала. А нашим лидерам надо почаще опускаться в батискафе на дно Байкала.

Наталья Казакова, управляющий партнер Rusresorts:

— Развитие туризма на Байкале связано со многими инфраструктурными проблемами, решение которых рассредоточено среди десятка министерств и регионов. Целесообразно создать госкомпанию, которая займется управлением ОЭЗ туристического типа в Сибири и на Дальнем Востоке и целенаправленно займется решением накопившихся проблем. Во главе такой компании должен быть амбициозный профессионал. Тогда туристические Мекки появятся не только на Байкале, но и в Алтайском крае, на Камчатке и в других местах.

На Байкале же не хватает гостиниц, интересных туристических продуктов и качественного сервиса. Дорогие билеты — проблема решаемая: будет туристический поток и конкуренция среди авиакомпаний, цены снизятся. А перспективы по потоку у Байкала огромные. В четырех часах на самолете, если брать Улан-Удэ, проживает более 1 млрд потребителей. До Пекина лететь меньше двух часов. Известно, какие проблемы с экологией в Пекине, поэтому экотуризм на Байкале может быть очень востребован китайцами.