

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРИЗЕМЛЕНИЕ

В ПРОШЛОМ ГОДУ РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ ЗАБРАЛИ У ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ УПРАВЛЕНИЕ АЭРОПОРТОМ ПУЛКОВО. ПРЕЗИДЕНТ РФ ВЛАДИМИР ПУТИН ПОДПИСАЛ УКАЗ О СОЗДАНИИ ООО «ХОЛДИНГ ВВСС», К КОТОРОМУ ПЕРЕШЛО 100% ДОЛЕЙ КОМПАНИИ «ВОЗДУШНЫЕ ВОРОТА СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ», ПРИНАДЛЕЖАЩИХ «ТАЛИТА ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД». РЕШЕНИЕ РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ НАЗВАЛИ «ПРИМЕНЕНИЕМ СПЕЦИАЛЬНЫХ МЕР В СВЯЗИ С НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ ДЕЙСТВИЯМИ НЕКОТОРЫХ ИНОСТРАННЫХ ГОСУДАРСТВ».

ПОЛИНА ПУЧКОВА

Согласно решению Владимира Путина, 100% долей компании «Талита Трейдинг Лимитед» (Thalita Trading Limited) в уставном капитале ООО «Воздушные ворота Северной столицы» было передано новому юридическому лицу ООО «Холдинг „Воздушные ворота Северной столицы“», созданному правительством России.

При этом состав акционеров остался практически неизменным. 11 предыдущих иностранных владельцев вошли в холдинг, к ним присоединились также ООО «Бизнес-Финанс» (16,79%), ООО «ВТБ Инфраструктурный холдинг» (8,22%), ООО «Перспективные промышленным и инфраструктурные технологии-7» (2,33%). Компания ППИТ-7, помимо прочего, получила право распоряжаться правом голоса инвесторов, за исключением Fraport (25%, Германия), F3 Holding (24,99%, принадлежит государственному фонду Катара), Mevelida (0,02%, Кипр). Уставный капитал составил 169 млрд рублей. Генеральным директором холдинга стал Илья Шабалин, который ранее представлял в судах управляющую Пулково компанию.

Принудительная смена собственника в указе связана с «недружественными и противоречащими международному праву действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций». Те якобы «угрожали национальным интересам и



ВВСС ПОЛУЧИЛ В УПРАВЛЕНИЕ АЭРОПОРТ В 2010 ГОДУ НА 30 ЛЕТ

экономической безопасности Российской Федерации». Как пояснял в сентябре 2023 года глава ВТБ (структуры ВТБ владели блокирующим пакетом, 25,01% акций) Андрей Костин, аэропорт Пулково угодил в управленческий тупик: отдельные акционеры не голосовали. Среди

них были западные инвесторы, которые перестали участвовать в управлении, что начало блокировать корпоративные решения.

Германский Fraport, выкупивший четверть акций, неоднократно заявлял о намерении продать свою долю в ВВСС после начала военной операции на территории Украины. Тогда эта доля оценивалась в €111 млн. Однако на сделку выйти и не получилось бы: концессионный договор запрещает продажу доли до 2025 года. При этом компания все же планирует сделать это. В сообщениях на сайте значилось, что среди потенциальных покупателей — российские инвесторы. Несмотря на конфликты в управляющей компании Пулково, аэропорт активно развивается, там отмечают высокие показатели. В пресс-службе ВВСС сообщили, что Пулково обогнал по общему пассажиропотоку московские Домодедово и Внуково и занял второе место, уступив Шереметьево (Москва): за десять месяцев 2023 года в Пулково обслужили 17,5 млн пассажиров. В компании также добавили, что в связи с этим они планируют построить вторую очередь аэропорта.

ВВСС получил в управление аэропорт в 2010 году на 30 лет. На тот момент среди инвесторов значились структуры ВТБ: «ВТБ Капитал» (50%) и Koltseva Holdings Ltd (7,5%, Кипр), который СМИ связывали с

банком (впрочем, до сих пор это не доказано), а также Fraport AG (35,5%) и Copelouzos Group (7%, Греция). Восемь лет назад к числу акционеров присоединился Qatar Investment Authority, получивший 24,99% акций (немецкий Fraport же стал владеть четвертью акций). Греческая и кипрская компании покинули холдинг.

В 2017 году «ВТБ Капитал» продал 25% акций Thalita Trading Limited. Каждый из четырех инвесторов получил примерно четверть: ВТБ по-прежнему владел большей частью (25,01%), меньшей — катарская компания (24,99%).

Интересно, что в изданном указе упоминается, что новый холдинг не будет иметь обязательств по договорам займа, заключенным прошлым иностранным собственником и их аффилированными лицами «в целях финансирования иностранной холдинговой компании». В том числе речь идет и о договорах займа, финансирование которых осуществлялось за счет средств, переданных иностранной холдинговой компании ее участниками.

«Рассчитываем на восстановление механизмов корпоративного управления. Полагаем, что это позволит обеспечить эффективную операционную деятельность аэропорта и продолжить реализацию стратегического инвестиционного проекта на основе ГЧП», — понадеялись в Пулково после решения Владимира Путина от 1 декабря 2023 года. ■

4 → ДЕНИС АСТАФЬЕВ,
основатель инвестиционной компании SharesPro:
— Самое значимое событие 2024 года в сфере экономики — рост ключевой ставки до 16%. ЦБ перешел на сдерживающую кредитно-денежную политику. Все это приводит к стагнации рынка, так как затраты бизнеса растут. Зато при этом укрепляется рубль, так как происходит увеличение бюджета государства. На этом этапе выгодно покупать доллар для дальнейшей продажи при более низкой ключевой ставке и последующем за ней ослаблением рубля. Чем ЦБ и собирается заниматься в первом квартале 2024 года.

ВИТАЛИЙ КОРОБОВ,
генеральный директор Element Development:
— Главное событие всего года — это последовательный рост ключевой ставки с июля по декабрь. Повышение показателя с 7,5 до 16% к концу года привело к росту ставок по ипотечному кредитованию. Казалось бы, для строительной отрасли это крайне негативные факторы. Однако стоит заметить, что из-за сложившейся ситуации многие клиенты спешили взять ипотеку по уже одобренным ранее условиям, что и привело к максимальному объему сделок по итогам года: квартир и апартаментов было продано на 12% больше, чем в 2022 году. Последний всплеск произошел в декабре в связи с изменениями условий выдачи льготной ипотеки. На объем продаж повлияло и сужение горизонта инвестирования: доступных инструментов для сохранения средств становится меньше, поэтому все чаще люди стремятся выбрать наиболее консервативный и стабильный инструмент — недвижимость. Однако ждать повторения подобного сценария в 2024 году не приходится. Мы прогнозируем активность спроса на уровне 2023 года — без взлетов, но и без катастрофических падений.

КОНСТАНТИН МАРТЫНЫЧЕВ,
генеральный директор West Wind Group:
— Это рост ключевой ставки и его последствия для девелопмента. Во второй половине 2023 года компании, не имея доступа к дешевым кредитам, вынуждены были корректировать сроки вывода на рынок новых объектов. Характеристики возводимых зданий они пересматривали, чтобы сохранить маржинальность проектов. Все это приведет к дефициту качественного предложения. В 2024 году ввод новых площадей «просядет» везде, где требуются большие объемы инвестиций: при строительстве крупных БЦ, производственных, складских, логистических комплексов. Стоимость покупки и аренды помещений вырастет. Также на ценообразование будут влиять инфляция, подорожание импортных материалов, увеличение кадастровой стоимости объектов.

СЕРГЕЙ ХРОМОВ,
генеральный директор ООО «Город-спутник Южный»:
— Одним из главных событий 2023 года для Петербурга я бы назвал утверждение нового Генерального плана города до 2040 года с прогнозным периодом до 2050 года. Кроме того, могу выделить начало строительства первого резидента города-спутника Южный — научно-образовательного центра ИТМО Хайпарк и утверждение первой жилой очереди города-спутника градкомиссией при губернаторе Санкт-Петербурга. Первый этап строительства города-спутника развернется на площади 78 га. Здесь будет построено около 240 тыс. кв. м недвижимости — со всей необходимой социальной и транспортной инфраструктурой.

МАРИЯ ОРЛОВА,
коммерческий директор ГК «A101»:
— Одним из ключевых событий для рынка недвижимости петербургской агломерации в 2023 году, на наш

взгляд, стало концессионное соглашение о строительстве двух участков ВСД в Ленинградской области: один — до Всеволожска, второй — к Мурманскому шоссе. Как показывает практика, наличие такой магистрали в локации значительно повышает транспортную доступность, у местных жителей появляется быстрый альтернативный путь от дома до центра агломерации. Например, путь от Всеволожска до центральной части Петербурга может составить примерно 15–20 минут. Безусловно, это отразится на привлекательности девелоперских проектов в зоне притяжения магистрали и еще сильнее обозначит переток покупателей квартир и коммерческих помещений из Петербурга. Также можно прогнозировать, что старт строительных работ каждого участка новой трассы повысит примерно на 10% и стоимость квадратного метра в соседних проектах, и темпы продаж в них. На юге агломерации под конец прошлого года произошло не менее важное событие — запуск тактовых электричек. Теперь в час пик из Красного Села до Витебского вокзала можно доехать за 36–40 минут. В будние дни утром поезда ходят с частотой в 15–30 минут, что сравнимо с автобусами. Такое решение должно разгрузить Кингисеппское и Красносельское шоссе.

ВЛАДИМИР РЕВЕНКОВ,
директор направления «Девелопмент» Hansa Group:
— Самым запоминающимся событием стал стремительный рост ключевой ставки — с 7,5% в июле до 16% в декабре. Одновременно с этим правительство ужесточило условия по льготной ипотеке, фактически оставив меры поддержки только для наиболее уязвимых категорий населения. Что это может означать? Что большинству застройщиков придется повторно пересматривать свои стратегии и подготовиться к еще более жесткой конкурентной борьбе.

АЛЕКСЕЙ ШАРОВ,
управляющий партнер экспертной компании «Аверта Групп»:
— В 2023 году крупному бизнесу, нарастившему прибыль в условиях благоприятной внешней конъюнктуры в 2021–2022 годах, пришлось поделить долей сверхприбыли в пользу государственного бюджета. Компании получили выбор: либо внести 10% от сверхприбыли в 2024 году, либо оплатить обеспечительный платеж в половину этой суммы уже в 2023 году. Неоспоримо, что подавляющее большинство компаний предпочло второй вариант. За счет этого доходы государственной казны значительно превысили ожидания Минфина, насчитав цифру в 315 млрд рублей. Однако такие одноразовые взносы не вызвали одобрения в деловых кругах. Представители бизнеса высказали недовольство по поводу введения подобных разовых платежей. Готовность компаний к возможному увеличению налога на прибыль остается, но лишь при условии, что налоговая политика станет более предсказуемой.

Бизнесу важны стабильность и ясность налоговой политики, поскольку компании, особенно крупные, функционируют в плановом режиме и разрабатывают долгосрочные финансовые стратегии. Резкие и неожиданные изменения в налогах оказывают значительное воздействие на деятельность компаний, что подчеркивает важность предсказуемости и стабильности в сфере налогообложения. Экономический сегмент стремится к согласованной и долгосрочной налоговой политике, которая не только позволит бизнесу планировать свои финансы, но и способствовать устойчивому экономическому развитию. В условиях неопределенности предприятия оказываются на грани риска, что может заметно замедлить темпы их развития. → 12

ПРЯМАЯ РЕЧЬ