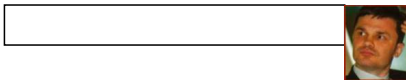


| Компания                                 |                      |                               |                            |
|--|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Собственник                              | Площадь земель       | Район Московской области      |                            |
| ОАО «МОЭСК»                              | ОАО «Холдинг МРСК»   |                               |                            |
| ЗАО «Лидер»                              | 250 тыс. га          | Все районы Московской области |                            |
| ОАО «РЖД»                                | Российская федерация | 150 тыс. га                   | Одинцовский, Красногорский |
| Группа компаний "Промсвязь-недвижимость" |                      |                               |                            |



Дмитрий и Алексей Ананьевы

|   |  |
|---|--|
| 70 тыс. га                                  |  |
| Истринский, Солнечногорский, Наро-Фоминский |  |
| Группа компаний "Ист-Лайн"                  |  |



Дмитрий Каменщик

|  |               |
|--|---------------|
| 64 тыс. га                                   | Домодедовский |
| Группа компаний "Вашь финансовый поручитель" |               |



## Крупнейшие землевладельцы Подмосковья

---

Василий Бойко

|                                  |                    |            |                                 |
|----------------------------------|--------------------|------------|---------------------------------|
| 63,5 тыс. га                     | Рузский            |            |                                 |
| Инвестиционная компания "Валтер" | Александр Трегубов | 40 тыс. га | Волоколамский, Орехово-Зуевский |
| Инвестиционная группа "Абсолют"  |                    |            |                                 |



Светаков, Андрей Трусков и Андрей Косолапов

|                   |   |
|-------------------|---|
| 20 тыс. га        | Одинцовский, Красногорский, Ленинский, Наро-Фоминский, Сергиево-Посадский |
| Корпорация "Знак" |   |



Николай Цветков

|                   |   |
|-------------------|---|
| 20 тыс. га        | Красногорский, Дмитровский, Солнечногорский, Волоколамский, Рузский |
| Раменский         |   |
| "Вимм-Билль-Данн" |   |



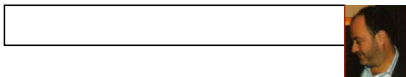
Давид Якобашвили Гавриил Юшваев

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 20 тыс. га                     | Одинцовский, Истринский |
| Управляющая компания "Масштаб" |                         |



Сергей Кириленко, Вадим Мошкович

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 13 тыс. га                      | Ленинский |
| Инвестиционная компания "Нерль" |           |



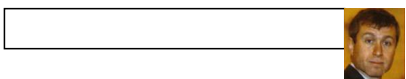
Александр Клячин

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| 13 тыс. га             | Истринский, Подольский, Одинцовский |
| Группа компаний Соalco |                                     |



Алишер Усманов Василий Анисимов

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 6 тыс. га         | Ленинский, Домодедовский |
| Millhouse Capital |                          |



Роман Абрамович

|  |                        |
|--|------------------------|
| 5 тыс. га  | Одинцовский, Можайский |
| Инвестиционная группа в сфере недвижимости "Открытые инвестиции" |                        |



Владимир Потанин

3 тыс. га

Дмитровский, Истринский, Наро-Фоминский



Земельный рынок Московской области -- одна из самых закрытых сфер российского бизнеса. То, что с ним происходит сегодня, -- результат указа "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", подписанного Борисом Ельциным в 1991 году, и закона 2003 года "Об обороте земель сельхозназначения". Колхозники получили землю в виде паев, которые вскоре продали коммерсантам. Сейчас наступает вторая волна освоения бывших сельхозугодий. Значит, пришло время расставить по местам владельцев самой дорогой в России земли.

По различным оценкам, от 60 до 80% земель экс-сельхозназначения в Московской области принадлежит частным компаниям. Однако их земельные активы вопреки распространенному мнению ничтожны по сравнению с сотнями тысяч гектаров, принадлежащих, например, РАО ЕЭС или РЖД. Или же с землями, которые в 2008 году будут переданы в собственность Русской православной церкви. Тем не менее, когда речь заходит о крупнейших землевладельцах, вспоминают прежде всего частные компании. Что, в общем, объяснимо: их путь освоения земель -- наиболее яркий пример извлечения прибыли из бывших сельскохозяйственных территорий. По мнению специалистов, 69% земель, свободно обращающихся сейчас в Московской области, -- земли сельхозназначения. Часть из них прошла одну или несколько стадий оформления: на юридическое или физическое лицо, перевод в статус участка для индивидуального жилищного строительства, для дачного строительства и т. д. Чем больше переводов прошел участок, тем он дороже. Тем больше денег может выручить от продажи земли собственник, получивший ее в качестве сельхозугодий. Сейчас "голые" земли перестали быть инвестиционно привлекательными. Свободных земель в Московской области почти не осталось, объем сделок на вторичном рынке земли невелик, а цены в пределах 50 км от МКАД достигли предела. Теперь, чтобы извлечь из земельных активов прибыль, лендлордам приходится заниматься их освоением. Вариантов немного: строительство жилой и (или) коммерческой недвижимости, развитие сельского хозяйства или же

замораживание активов в ожидании роста цен. В среднем подмосковные земли ежегодно дорожают на 20%.

Многие землевладельцы уже объявили о своих планах, а кто-то даже приступил к их реализации. Что, впрочем, не мешает им время от времени продавать часть своих активов. Так что количество земли у каждого игрока -- величина непостоянная.

Поэтому в первую очередь нас интересовало не число гектаров, принадлежащих конкретному лицу (физическому или юридическому), а способ их использования. Для участия в рейтинге мы выбрали только тех землевладельцев, которые стали собственниками земли после выхода указа Бориса Ельцина. Поэтому совхозы и колхозы, не изменившие своего статуса с советских времен, в расчет не брались.

Планку отсечения мы установили на уровне 3 тыс. гектаров: именно такими земельными активами обладает один из игроков рынка, представивший убедительные планы освоения собственных территорий. Большинство компаний, попавших в наш рейтинг, впервые сами предоставили информацию о своих земельных активах. Мы сочли возможным использовать ее, поскольку эти данные в целом совпадают с оценками независимых экспертов рынка.

### **"Промсвязьнедвижимость": 70 тыс. га**

За шесть лет существования дочерняя структура Промсвязьбанка (владельцы -- братья Дмитрий и Алексей Ананьевы) "Промсвязьнедвижимость" наработала серьезный список проектов.

Под управлением компании -- 650 тыс. кв. м логистических и бизнес-центров, складов, торговых площадей и гостиничных комплексов. Первый опыт компании с жилой недвижимостью оказался вполне удачным. Поселок Ильичевка на Калужском шоссе площадью 21 га (более сотни домовладений) распродали за два года без всякой рекламы.

Сейчас "Промсвязьнедвижимость" занимается предпроектной подготовкой документации для строительства сразу шести мегапоселков разных классов на Пятницком шоссе за Зеленоградом. Предполагается построить более 0,5 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости, объекты инфраструктуры, дороги. Пока же компания продает земли без подряда в поселке Большаково (12-й км Пятницкого шоссе). Что, по мнению экспертов, ставит под сомнение серьезность девелоперских амбиций компании на подмосковном рынке.

"Не может не удивлять, что 'Промсвязьнедвижимость', компания с огромным финансовым и девелоперским потенциалом, заявив о грандиозных строительных планах, распродает участки в Большаково без подряда,-- говорит Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании 'Усадьба'.--

Гораздо выгоднее было бы строить самим. На 93 домах, а столько домовладений заявлено в поселке, можно было бы заработать порядка \$50-100 млн".

Вероятно, акционеры по-прежнему рассматривают свои земли как инвестиционный объект: купили по случаю, цены выросли -- вот и распродают. Это косвенно подтверждает и руководство "Промсвязьнедвижимости", объявившее, что компания готова брать в управление или же выкупать в собственность новые перспективные участки земли.

### **"Ист-Лайн": 64 тыс. га**

Земля вокруг аэропортов и построенные на ней объекты могут приносить прибыль значительно большую, нежели сами "воздушные ворота". Так считает основной владелец группы компаний "Ист-Лайн" Дмитрий Каменщик. Компании принадлежит 64 тыс. га вблизи аэропортов Домодедово и Шереметьево-1. Представленные проекты освоения этих земель строго соответствуют специфике каждого из них.

Аэропорт Домодедово осуществляет масштабные грузоперевозки. Поэтому рядом появятся прежде всего складские, логистические и офисные центры, гостиницы и торгово-развлекательные комплексы.

Весной этого года группа "Ист-Лайн" приступила к реализации проекта "Аэротрополис" на площади в 20 тыс. га. Первый объект -- торгово-развлекательный центр площадью 300 тыс. кв. м -- станет одним из крупнейших в Московской области. Объем инвестиций оценивается в \$300 млн. Затем построят парк развлечений площадью 170 га. Реализация проекта "Аэротрополис" рассчитана на 50 лет.

Второй девелоперский проект компании "Ист-Лайн" в Домодедовском районе -- "Аэропорт-Сити" -- представляет собой программу развития самого аэропорта и примыкающих к нему земель в радиусе 35 км. Здесь появится офисный комплекс класса А, четырехзвездная гостиница, выставочный, бизнес-, логистический и индустриальный центры. Вдоль трассы МКАД--Домодедово "Ист-Лайн" построит сеть АЗС и ресторанов.

Совместный проект "Ист-Лайн" и Московского речного пароходства по освоению 750 га рядом с Шереметьево-1 оценивается как минимум в \$4 млрд. Говорят, что земли под проект предоставлены инвестиционной компанией "Нерль". Последняя, правда, информацию опровергает. Здесь построят более 5 млн кв. м жилья, офисов и складских помещений. С другой стороны Ленинградского шоссе, рядом с "Мега-Химки", появится 2,5-3 млн кв. м панельного жилья.

### **"Вашь финансовый поручитель": 63,5 тыс. га**

Все земли группы компаний "Вашь финансовый поручитель" расположены в Рузском

районе Московской области. Председатель совета директоров Василий Бойко находится под арестом. Ему предъявлены обвинения по статьям "Мошенничество в особо крупном размере" и "Легализация денежных средств или иного имущества, приобретенных в результате совершения преступления". По мнению адвоката обвиняемого, инициировали уголовное дело структуры, заинтересованные в получении подрядов при строительстве Центральной кольцевой автодороги и "связанные с правительством Мособласти".

Собирая земли, Василий Бойко использовал стандартный способ: скупал колхозные паи. Однако сейчас именно его деятельность признали "махинациями с землями в Рузском районе". Многим игрокам рынка остается лишь гадать, какие выводы можно и нужно делать из этой истории.

Тем не менее "Вашъ финансовый поручитель" не оставляет надежд на реализацию проекта "Рузская Швейцария". Курорт должен занять 40 тыс. га в Рузском районе. На берегу Озернинского и Рузского водохранилищ предполагается построить кантри-отели с гольф-клубами, конными парками и спа-центрами, спортивными комплексами и яхт-клубами. А также горнолыжный курорт Паново, мини-аэропорт для спортивной и бизнес-авиации, вертолетные площадки, сафари-парк, элитные коттеджные поселки.

Часть инвестиций компания Бойко направила в развитие сельского хозяйства. Группе принадлежит агрохолдинг "Рузское молоко". Это 23,5 тыс. га угодий, сельхозпредприятия, комбикормовый завод "Богородское", цех по производству биогумуса в АПК "Старониколаевский", дистрибуторская компания, заводы "Рузское молоко" и "Аннинское".

### **Инвестиционная компания "Визави": 40 тыс. га**

Известный на рынке недвижимости рейдер -- банк "Визави" -- недавно провел ребрендинг. Вероятно, для того, чтобы новый банк "Развитие столица" и инвестиционная компания "Визави" больше не ассоциировались с деятельностью компании в 90-е годы. Тогда совладелец банка Рустем Терегулов занимался скупкой московских предприятий и перестраивал их в бизнес-центры. По оценке экспертов, ему принадлежат 500 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Несколько лет азартный автогонщик мечтал построить в Подмосковье трассу для автогонок. Затем о проекте забыли.

Назначение земельных активов компании непонятно. Тем более что они находятся на значительном удалении (80-100 км) от Москвы -- в Волоколамском, Орехово-Зуевском, Егорьевском и Воскресенском районах.

### **Инвестиционная группа "Абсолют": 20 тыс. га**

Девелоперское направление инвестиционной группы "Абсолют" по коттеджному

строительству выросло из первого организованного поселка на Рублево-Успенском шоссе "Горки-21". Все 29 домов поселка, по словам гендиректора "Терра-недвижимость" Тимура Сайфутдинова, были проданы за год. По нынешним временам -- успех небывалый. Причем их стоимость за время продаж менялась семь раз: начинали с \$900 тыс., а финишировали на \$1,950 млн.

Распродали бы и раньше, если бы у шести домов не было плоских крыш. Застройщики уже тогда увлекались современной архитектурой и пригласили в свой дебютный проект архитектора Юрия Григоряна. В результате -- некоторое торможение продаж и два счастливых обладателя плоских крыш, которые успешно их разобрали и сделали крыши домиком, как это у нас принято.

Группа "Абсолют" строила и выводила на рынок новые поселки: "Жуковка-21", "Лукоморье", "Нахабино Кантри", "Раздолье", "Истра Лэнд". Девелопмент и строительство жилой и коммерческой недвижимости стали основным направлением группы. Особенно после продажи в апреле 2007 года Абсолют-банка бельгийской финансовой организации -- KBC Group. Сумма сделки -- \$1 млрд. До сих пор ни один иностранный инвестор не платил за российский банк такие деньги.

Акционеры группы "Абсолют" -- Александр Светаков, Андрей Трусков и Андрей Косолапов. Основная доля акций принадлежит Александру Светакову. Сегодня в инвестиционном портфеле группы проекты по строительству офисной недвижимости (2,5 млн кв. м) и жилья (4,5 млн кв. м). Среди наиболее интересных можно отметить бизнес-центры на Лужнецкой набережной, набережной Тараса Шевченко, улице Наметкина, проспекте Вернадского, большой офисный парк на 2-м Новорижском шоссе, проект "Парк Сити", жилые комплексы в районе поселка Московский, на Сколковском шоссе, новый жилой микрорайон площадью около 1,5 млн кв. м на границе с Новопеределкино, который по инфраструктуре и масштабу застройки можно сравнить с отдельным городом.

## Корпорация "Знак": 20 тыс. га

Корпорация "Знак" -- девелоперский проект владельца "Уралсиба" Николая Цветкова. По мнению участников рынка, ей принадлежит один из самых ликвидных и юридически защищенных портфелей земельных угодий. Большинство из них находятся в Красногорском, Дмитровском, Солнечногорском, Волоколамском, Рузском и Раменском районах Подмосковья.

Первый из проектов корпорации -- ипподром в Красногорском районе -- реализуется при поддержке правительства Московской области. Строительство начнется летом 2007 года. Инвестиции в проект оцениваются в \$300 млн. Ипподром станет центральным объектом проекта "Гран-при", включающего в себя также жилую и коммерческую недвижимость.



Несколько лет подряд сотрудники компании "Знак" консультируют подмосковных чиновников, работающих над генпланом развития Московской области до 2020 года. По мнению экспертов, это показательный пример "частно-государственного партнерства". Развитие земель, принадлежащих корпорации, будет вестись в рамках этого генплана. Корпорация участвует и в развитии территорий, примыкающих к ЦКАД.

"'Знак' серьезно подходит к исследованиям конкурентной среды рынка и разработке концепций проектов,-- рассказывает генеральный директор Vesco Consulting Алексей Аверьянов.-- Пока же 'Знак' анонсировал лишь один свой крупный проект -- строительство двух профессиональных гольф-полей в Красногорском районе. Несмотря на невысокие темпы освоения принадлежащих компании земель, у нее есть все возможности быстро выйти в лидеры среди девелоперов загородного строительства". Тем не менее большая часть земель остается в сельхозобороте. У корпорации есть проекты по производству экологически чистой продукции и по развитию сети растениеводческих питомников.

### **"Вимм-Билль-Данн": 20 тыс. га**

Земли, принадлежащие акционерам "Вимм-Билль-Данн" Гавриилу Юшваеву и Давиду Якобашвили, к самой компании отношения не имеют. Совхозы и колхозы, поставляющие сырье для компании, большей частью находятся в аренде, а не в собственности, сообщили нам в пресс-службе "Вимм-Билль-Данн".

Акционерам же принадлежит совхоз на Рублево-Успенском шоссе -- "Горки-2". На части этих земель (свыше 1 тыс. га) запланировано строительство элитной жилой недвижимости. Скорой реализации проекта ждать не стоит: на Рублевке строят и продают медленно, чтобы не уронить цены.

Сейчас Юшваев и Якобашвили достраивают первый бизнес-центр Рублевки -- "Резиденция Усово". Все площади уже нашли своих арендаторов, хотя откроется центр только осенью. Не так быстро, как бизнес-центр, но все же почти распродан поселок на Новорижском шоссе -- "Бенилюкс".

### **Управляющая компания "Масштаб": 13 тыс. га**

В конце 2006 года о планах освоения своих земель объявила УК "Масштаб" (учредители -- девелоперская компания "Авгур Эстейт" и аффилированная с Собинбанком "Инвестбилдинг Групп"). Речь идет о 13 тыс. га в Ленинском районе Московской области.

6 тыс. га принадлежат самому "Масштабу" (Сергей Кириленко). Остальные -- в подчинении администрации Ленинского района. Вопреки слухам реализация проекта не будет вестись на сельхозтерриториях колхоза "Коммунарка". Колхоз вполне успешен сам

по себе. К примеру, он обеспечивает 10% объема молока, покупаемого подмосковным заводом Danone.

Однако примыкающие к колхозу "Коммунарка" территории, на которых и собираются строить, раньше тоже были землями сельхозназначения и числились за "Коммунаркой". Так что в проекте не обошлось без участия Вадима Мошковича, владельца агрохолдинга. Еще год назад управляющая компания "Масштаб" называлась УК "Комстрой". Перед официальным представлением проекта название сменили.

Проект получил название "А-101" -- это код Калужского шоссе. Им предусмотрено строительство 16 млн кв. м площадей, из них 13 млн займет жилая недвижимость, 1,5 млн -- коммерческая и 1,5 млн -- объекты социального назначения и инфраструктуры. Проектом предусмотрена также реконструкция и расширение Калужского шоссе, строительство сети связующих районы "А-101" дорог и трассы, дублирующей участок МКАД по маршруту Солнцево--Бутово--Видное. Инвестиции оцениваются примерно в \$7 млрд.

Сейчас "Масштаб" ведет переговоры с подрядчиками -- девелоперскими и инвестиционными компаниями, которые будут реализовывать проект "А-101". Управляющая компания берет на себя решение технических вопросов: подвод коммуникаций, строительство дорог. Часть земель остается за администрацией Ленинского района -- нет необходимости выкупать земли, на которых построят дороги или школы.

### **Инвестиционная компания "Нерль": 13 тыс. га**

ИК "Нерль" известна на рынке как серьезный игрок в сфере слияний и поглощений. Однако доступных ликвидных предприятий остается все меньше, и компания начала инвестировать в другие сферы бизнеса. В частности, в управлении "Нерли" находятся активы в размере более \$1 млрд. Ее владельцу Александру Клячину принадлежит контрольный пакет Русского банка развития, Савеловский рынок и крупнейшая российская гостиничная сеть "Азимут сеть отелей".

Компания 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.

Утверждают, что компания "Нерль" стоит за интернет-ресурсом "Гектар" -- порталом, распродающим большие участки земли. Через аналогичный интернет-магазин продавал в свое время земли Василий Бойко.

### **Группа компаний Соalco: 6 тыс. га**

Следующий по масштабности проект застройки бывших земель сельхозназначения принадлежит группе компаний Coalco. Владельцы 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-Агро" (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 Крылатской. 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.

Финансирование строительства будет осуществляться за счет членов попечительского совета -- банка "Русский стандарт", МГК "Итера", Первого чешско-российского банка, "Северсталь-группы", 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 Раппопорта. 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" (ОПИН), 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 компании -- 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 1200 га в Тверской области в районе Завидово. 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 активов. Наблюдается некоторый крен интересов крупных землевладельцев к развитию коммерческой недвижимости: Москва почти исчерпала земельные ресурсы, а

потому интересы строителей коммерческой недвижимости сместились в область.

Менее крупные игроки предпочитают копировать опыт крупнейших лендлордов не в коммерческой, а в жилой недвижимости. 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-хаус" 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 zemlinnogo.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 ружского сидельца, Дыскин не стал ждать, пока за ним придут люди в форме, и выехал из страны. Говорят, он живет в США. Принадлежавшие "Ведомству" земли распроданы.

в собственности у компаний, так и участки других категорий. Рейтинг составлен по данным компаний "Гео Девелопмент" и Blackwood. Возглавляет "горячую десятку" компания "Промсвязьнедвижимость", которой принадлежит 70 тысяч гектаров земли в Московской области. На втором месте "Ист-Лайн", владеющая 64 тысячами гектаров. "Бронзу" получает инвестиционная компания "Визави", являющаяся владелицей 40 тысяч гектаров.

Распределить места среди трех следующих участников очень сложно, так как их земельные владения одинаковы по площади. По 30 тысяч гектаров принадлежит RDI Group, Marshall Capital Partners и НП "СРО "Паритет".

Замыкают десятку компании, чьи земельные наделы в Подмосковье составляют от 20 до 15 тысяч гектаров. В частности, корпорация "Знак" владеет 23 тысячами гектаров подмосковной земли. По 20 тысяч гектаров у инвестиционной группы "Абсолют" и группы "Черкизово". На десятом месте компания "Вимм-Билль-Данн", владеющая 15 тысячами гектаров Подмосковья.

Несмотря на то, что сельскохозяйственные земли имеют ограничения в использовании, основные земельные активы крупнейших владельцев составляют именно такие участки. Кроме того, известно, что некоторые землевладельцы планируют самостоятельно осваивать принадлежащие им крупные земельные массивы.

□

## Крупнейшие землевладельцы Подмосковья в период кризиса

▪

Прошло почти шесть месяцев с официального объявления, о том, что наступил экономический кризис. За это время, стоимость земель в Московской области была

снижена на 15-50 процентов. По мнению аналитиков на этом рынке недвижимости, это далеко не предел, очень немногие крупные игроки на этом рынке все еще надеются, имея достаточный запас финансовых средств, дождаться окончания кризиса и возобновления роста цен, что национализация земли, которая им грозит в будущем, будет щадящей их активы.

В последние годы, фраза, произнесенная великим писателем «Покупайте землю - ее больше не производят» была главным лозунгом для ее приобретения крупными компаниями в Подмосковье. Прибыль, при покупке и последующей продаже земли в Подмосковье доходила до 130 процентов годовых. Конечно, это относится не ко всем землям Московской области, это скорее исключение, но например в 2007 году рост цен на землю по наиболее выгодным направлениям, доходил до 40-50 процентов в год. По свидетельству аналитических агентств, за последние 5-6 лет, рост цен на земельные участки в Подмосковье, составил до 300 процентов. На этот рынок пришли новые игроки, которые сформировали некий пул, где каждый игрок становился владельцем большого количества гектар земли, ранее владельцами, которых были колхозы. Наиболее крупными землевладельцами стали: компания «Знак» (около 16 тыс. гектар.), группа компаний «Абсолют» (около 20 тыс. гектар), порядка 35-40 тысяч гектар земли в Волоколамском и Егорьевском районе под контролем у группы компаний «Визави», самое большое количество гектар земли на сегодняшний день находится в собственности у «Промсвязьнедвижимости», в собственности у которой более 65 тысяч гектар земли преимущественно в Истринском, Наро-фоминском и Солнечногорском районах.

Зарабатывание денег на землях в основном производилось двумя способами: это постоянно растущий спекулятивный спрос на землю и капитализации (застройке) наиболее перспективных участков. В прошлом году было продано 128 гектар земли вдоль Калужского шоссе, в непосредственной близости от Московской кольцевой автодороги. Сделка была произведена между УК «Масштаб» и группой компаний «ПИК» и хотя финансовые условия не были разглашены, аналитики считают, что речь шла порядка 200 миллионов долларов. Фирма «Знак» планировала возведение огромного комплекса на территории Красногорского района, в который должен был входить гостиничный, офисный комплексы, коттеджный поселок, ипподром на 93 га. Также планировалась застройка порядка 1,7 млн. кв.м. жилого комплекса. В отведенный участок земли под эти цели (около 360 га.), было предусмотрено вложить 4 млрд. долларов. Наиболее выгодным в недалеком прошлом, была застройка наиболее ликвидных участков элитными жилыми комплексами (коттеджными поселками), если рассматривать тот факт, что земельный участок обходился практически копейки, то прибыль, которую мог принести такой проект, могла составлять сотни, а по некоторым оценкам и тысячи процентов.

Наиболее высокие цены на землю в Московской области, были в начале лета прошлого года, но буквально осенью, те же самые участки (например, на Северо-западе Подмосковья), которые считались очень привлекательными, предлагались к продаже с существенными скидками (до 38 процентов). В частности компания «Инком», в конце 2008 года уже предлагала скидку на продаваемые участки по Новорижскому и Рублево-Успенскому шоссе до 15 процентов. Судя по всему, рынок больших земель в Ближайшем Подмосковье, уже к концу года достигнет своего минимума по ценам, это будет иметь место, если финансовая ситуация в стране не ухудшится. Если это

произойдет, то падение цен на Подмосковную землю, может достичь 30 процентов. Банки, которым была заложена большая часть земель, могут пойти на то, что резко выбросят их на Московские власти готовы финансировать возведение социального жилья площадью 2,5 млн кв. м на землях крупнейших подмосковных землевладельцев. Возможность строить для столичных очередников рассматривает корпорация "Знак" Николая Цветкова, на очереди — группа "Абсолют", Coalco, "Евразия Сити". До кризиса ликвидности это партнерство вряд ли заинтересовало бы компании, ведь городу как оптовому покупателю им придется продавать жилье с 25-30% дисконтом. О том, что московские власти готовы финансировать строительство социального жилья на землях подмосковных лэндлордов, "Ъ" рассказал глава корпорации "СХолдинг" Алексей Шепель (ранее занимал пост начальника управления градостроительных программ Департамента градостроительства Москвы). Одна из дочерних компаний "СХолдинга" ООО "Спарта Холдинг Корпорейшн" в начале сентября заключила с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда столицы соглашение о намерениях (есть в распоряжении "Ъ"), согласно которому ООО предлагает передать городу на соинвестирование около 2,5 млн кв. м. В приложении к соглашению указано несколько земельных участков, на которых предлагается возвести жилье для Москвы, в том числе Голицино, Реутов, Раменский, Дмитровский районы, Красногорск и др. "Сейчас мы ведем переговоры с крупными подмосковными землевладельцами, предлагая построить эти объемы на их участках. При этом мы готовы передать им наши технологии по возведению панельных домов", — уточнил господин Шепель. По его словам, предварительные договоренности уже достигнуты с ООО "Сожиммо", владеющим большим земельным участком в Дмитровском районе ("Ъ" ознакомился с текстом предварительного соглашения) и компанией "Комстрин". Он также сообщил, что обращался с предложением к Coalco, "Евразия Сити", "Абсолюту", "Знаку" (см. таблицу). Участники проекта будут выбираться на городском тендере. Вчера в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города не смогли оперативно прокомментировать запрос "Ъ".

Директор департамента маркетинга "Комстрин" Ирина Игнатьева подтвердила информацию о сотрудничестве с "СХолдингом". "Город при посредничестве "СХолдинга", возможно, выкупит площади в нашем проекте "Спасский мост" в Красногорске", — пояснила она. По ее словам, условия дальнейшего сотрудничества обсуждаются. "Мы получали предложение от "СХолдинга", но конкретных решений в корпорации не принято", — сообщил представитель "Знака" Иван Кузнецов. В "Абсолюте", "Евразия Сити" и Coalco заверили, что пока никаких переговоров с "СХолдингом" не ведется.

"Работающие в Подмосковье девелоперы не будут спешить раскрывать свои договоренности с московскими властями из-за напряженных отношений между Юрием Лужковым и Борисом Громовым", — признался "Ъ" один из подмосковных застройщиков. По его словам, эта информация может пагубно сказаться на сроках реализации проекта.

Впервые Московские власти объявили о намерении предоставлять жилье очередникам в ближайшем Подмосковье в сентябре прошлого года. Предполагалось, что в первую

очередь за счет средств горбюджета будут выкупаться готовые квартиры (см. "Ъ" от 3 сентября 2007 года). Источник "Ъ" в московском правительстве отмечает, что готовые квартиры от застройщика не всегда подходят под социальные программы. "Часто они большей площади, чем надо. Эту проблему можно решить, если финансировать само строительство, заранее обозначив необходимые параметры",— утверждает чиновник.

Опрошенные "Ъ" девелоперы признаются, что в условиях финансового кризиса многие подмосковные землевладельцы с радостью пойдут на подобное сотрудничество. "Здесь не будет сверхприбылей как при продаже квартир на рынке, но сейчас другое время — компаниям нужны деньги, и город — тот партнер и оптовый покупатель, у которого они есть и всегда будут",— уверена директор по маркетингу и продажам компании "Европа-Инвест" Анна Шишкина. По словам одного из московских девелоперов, работающего по горзаказу, город как оптовый покупатель получает квартиры с 25-30% дисконтом от рыночной цены.