**«Бизнес Онлайн»**

**Национализация «Ак Барс Девелопмента»: золотая земля залатает финансовые дыры?**

**ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВУ ДЕВЕЛОПЕРА, ОСВАИВАЮЩЕГО 526 ГА ЗЕМЛИ, СТАНЕТ ЧАСТЬЮ ПРОГРАММЫ СПАСЕНИЯ СИСТЕМООБРАЗУЮЩЕГО БАНКА РЕСПУБЛИКИ**

**«Да, решение принятое», — так глава минземимущества РТ Азат Хамаев ответил на вопрос «БИЗНЕС Online» о том, правдивы ли слухи, что государство войдет в состав учредителей «Ак Барс Девелопмента». Детали будущей сделки пока не раскрываются, известно лишь, что основной актив, который интересует государство, — земельные участки, а главный смысл операции — поддержка «АК БАРС» Банка, в который по различным каналам влито уже почти 32 млрд. рублей помощи.**

|  |
| --- |
|  |
| Азат Хамаев подтвердил, что государство войдет в состав учредителей «Ак Барс Девелопмента», в освоении у которого сейчас находится 526 га земли |

**«У НИХ ЗЕМЛИ ЛЕТ НА 10»**

Министерство земельных и имущественных отношений Татарстана войдет в состав учредителей компаний «Ак Барс Девелопмент». Об этом газете «БИЗНЕС Online» стало известно от источников, знакомых с ситуацией, а затем данную новость подтвердил и глава министерства **Азат Хамаев**. «Да, решение принятое», — буквально сказал он. Других деталей, таких как размер приобретаемой доли и срок завершения сделки, министр не раскрыл — эти вопросы находятся в стадии решения.

Однако он дал понять, что в первую очередь речь идет о приобретении принадлежащих «Ак Барс Девелопменту» (АБД) землях. «Все те земельные участки, которые есть, они хотят инвестировать в те или иные проекты, которые у республики в планах. Например, по WorldSkills (чемпионат мира по рабочим профессиям пройдет в Казани в 2019 году), там часть [земли] их». Напомним, строительство второго по площади в России выставочного центра Kazan Expo, где пройдет чемпионат, в настоящее время [идет](http://www.business-gazeta.ru/article/138938/) в Лаишевском районе, напротив казанского аэропорта.

Согласно информации на сайте компании сейчас в освоении у АБД находится ни много ни мало 526 га земли (какая часть в собственности, какая — в аренде, не уточняется). Это поистине огромные владения. Для сравнения: площадь участка ЖК «Казань XXI век» (с учетом уличной дорожной сети) — всего 32,12 га, площадь участка под «Солнечным городом» — 38,8 гектара. Один из самых известных участков расположен возле нового ипподрома, где компания поэтапно реализует проект многофункционального комплекса «Седьмое небо».

По мнению участников рынка, большой задел по неосвоенным земельным участкам — это одна из отличительных черт «Ак Барс Девелопмента», всегда выгодно отличавшая компанию на рынке, переживающем настоящий земельный голод.

|  |
| --- |
|  |
| Земли для нового строительства у АБД, по оценкам экспертов, хватит еще лет на 10 |

«У «Ак БарсДевелопмента», в отличие от других застройщиков, нет проблем в плане освоения земельных участков. У них земли для нового строительства достаточно много, еще лет на 10 — они могут свободно строить. К тому же есть много проектов, которые есть пока только на бумаге, они еще не начали их реализовывать», — говорит **Андрей Савельев**, президент гильдии риелторов Татарстана.

Во сколько можно оценить земельный капитал компании? Даже приблизительную сумму назвать очень сложно, поэтому ценник на участки зависит от множества факторов, говорит директор компании «Мегалит» **Адель Хасбиулин**. По его прикидкам, коммерческая цена земли за сотку в районе нового ипподрома может составлять 1 - 2 млн. рублей. «Раньше так было. Причем в районе миллиона — старая цена. Сейчас таких предложений нет, и эта земля уже была выкуплена еще в какие-то времена...» — говорит он. Таким образом, легко можно вычислить, что в целом речь идет о миллиардах рублей.

**ПРИШЛО ВРЕМЯ ПОМОЧЬ СТАРШЕМУ БРАТУ?**

Какова мотивация участников сделки? Казалось бы, нынешняя напряженная ситуация с бюджетом не располагает государство к долгосрочным вложениям. Да и «Ак Барс Девелопменту» вроде бы не с руки расставаться с ценной землей, которая пригодится в дальнейшем. Тем более, по мнению участников рынка недвижимости, сама компания, несмотря на кризис, чувствует себя неплохо. «На мой взгляд, это один из тех застройщиков, кто крепче всех стоит на ногах. Из названия компании, по-моему, все становится понятно, — говорит **Рустем Юнусов**, директор ООО «Фарус». — У них все, может быть, не так хорошо, как хотелось бы, но это сегодня у всех строителей. Даже рядовому обывателю понятно, что на рынке большой спад. Но рисков должно быть меньше, чем у остальных».

|  |
| --- |
|  |
| Предполагается, что национализация «Ак Барс Девелопмента» — часть плана по спасению «АК БАРС» Банка, который по итогам 2015 года получил 9,8 млрд. рублей убытков *(на фото предправления банка Зуфар Гараев и председатель совета директоров АББ Валерий Сорокин)* |

Однако, как говорят источники «БИЗНЕС Online», национализация «Ак Барс Девелопмента» — часть плана по спасению «АК БАРС» Банка (АББ), который по итогам 2015 года получил 9,8 млрд. рублей убытков. Напомним, власти вливают в него все новые резервы: всего за последнее время он получил поддержки почти на 32 млрд. рублей. Первой пришла [помощь](http://www.business-gazeta.ru/article/134304/) со стороны федерального центра. В рамках программы докапитализации банковского сектора «АК БАРС» получил ОФЗ на сумму 12,1 млрд. рублей. Далее Госжилфонд РТ [выкупил](http://www.business-gazeta.ru/article/140950/) допэмиссию АББ на 9,8 млрд., приобретя 25,8% акций банка. Наконец, 15 декабря «Связьинвестнефтехим» [передал](http://www.business-gazeta.ru/article/299423/) 16,09% акций (расчет от капитала) почти на 10 млрд. рублей подконтрольного ему «Казаньоргсинтеза» в чистые активы «АК БАРС» Банку в качестве прямой поддержки.

**ОТ ДЕОФШОРИЗАЦИИ К ЗАКОЛЬЦОВКЕ**

Национализацию «Ак Барс Девелопмента», безусловно, можно будет назвать сделкой века на рынке недвижимости Татарстана. Речь идет об одном из крупнейших девелоперов Татарстана. Компания реализовала или продолжает воплощать несколько крупных проектов. Одни из самых масштабных — жилые комплексы «Казань XXI век» (303 тыс. кв. м жилья, первая очередь многофункционального комплекса «Седьмое небо»), «Солнечный город» (321 тыс. кв. м жилья), «Светлая долина» (385 тыс. кв. м жилья), «Казанская усадьба» (124 коттеджа на 64 тыс. кв. м), «Чистое небо» (73 тыс. кв. м жилья). Всего компания построила 38 многоквартирных жилых домов, площадь построенного жилья составила около 530 тыс. кв. метров.

Отметим, что несколько проектов достались АБД от других застройщиков. Так, «Светлую долину» начинал возводить **Альберт Фахрутдинов** и его «Кулон», а [«Чистое небо»](http://www.business-gazeta.ru/article/47631)— обанкротившаяся компания «Бауер-Казань». В обоих случаях инвестором проекта выступал «АК БАРС» Банк, который и передал проблемные объекты АБД.

В Елабуге компания возвела гостиничный комплекс Alabuga City Hotel, в поселке Октябрьском Зеленодольского района построила, как сообщается на сайте, «научно-образовательный и познавательно-развлекательный объект» «Астропарк», а в столице РТ под площадью у железнодорожного вокзала — подземный паркинг на 261 автомобиль.

|  |
| --- |
|  |
| В прошлом году одним из самых громких событий в строительной сфере Татарстана стало открытие после модернизации Казанского ДСК — в него АБД вложил 1,5 млрд. рублей |

В прошлом году одним из самых громких событий в строительной сфере Татарстана стало открытие после модернизации «Казанского ДСК» — в него АБД вложил 1,5 млрд. рублей. Теперь завод на оборудовании немецких и финских партнеров может комплектовать до 150 тыс. кв. м жилой площади в год — примерно четверть от объемов 2015 года ввода многоквартирного жилья в Казани. [Открывался](http://www.business-gazeta.ru/article/135735/) завод с помпой, достаточно сказать, что символическую кнопку пуска нажимали министр строительства РФ**Михаил Мень** и президент РТ **Рустам Минниханов**.

В самой компании от каких-либо комментариев воздерживаются. Не исключено, что подготовительным этапом предстоящей сделки стали изменения в структуре собственников ООО «АК БАРС Девелопмент», которые были зафиксированы в ЕГРЮЛ буквально перед Новым годом.

До последнего времени компания принадлежала группе офшоров, зарегистрированных на Британских Виргинских островах. Однако с 24 декабря 2015 года произошла деофшоризация и теперь структура собственников перекрестная. Учредителями компании числятся ООО «ДЭЗ» (85%) и ООО «АБН» (15%). В свою очередь, учредителем «ДЭЗ» является сам «АБД», а учредителем и директором «АБН» — **Антон Кожевников**. Последний числится соучредителем еще в нескольких компаниях, близких к «АБД», а также ведет в качестве арбитражного управляющего дела ООО «РусьБауэрСтрой» и ООО «БАУЕР-Казань».

|  |
| --- |
|  |
| «АК БАРС Девелопмент» возглавляет Марат Шагитов — первый зам предправления «АК БАРС» Банка и депутат Госсовета РТ |

Юридически при «закольцовке» владения компанией фактическим хозяином становится топ-менеджмент, у которого развязаны руки для заключения любых существенных сделок. Напомним, «АБД» возглавляет **Марат Шагитов —** первый зам предправления «АК БАРС» Банка и депутат Госсовета РТ. Директор ООО «ДЭЗ», образованного буквально 30 октября 2015 года, — один из заместителей Шагитова — **Сергей Ураков**, который с конца января, к слову, перешел на должность директора ООО «АК БАРС Недвижимость» (прежний руководитель агентства недвижимости **Олег Митюнин** остался в ней на должности зама).

**100 КАРМАНОВ «АК БАРСА»**

В какой форме будет происходить поглощение «АК БАРС Девелопмента» и какими частями — пока загадка. Ситуацию осложняет то, что юридически группа представляет из себя большой конгломерат компаний, чаще всего не связанных между собой официально.

По данным ее официального сайта, группа объединяет под своим крылом восемь фирм, которые формируют практически полный цикл девелоперского бизнеса. Помимо уже названной компании «АК БАРС Недвижимость» (продажа объектов), это «АК БАРС Инжиниринг» (проектная деятельность в строительстве), «АК БАРС Строй» (непосредственно строительство), «Окна Витражи Вентиляция» (монтаж и производство окон), «ТатСвязьСервис» (связь, сигнализация, видеонаблюдение, охранно-пожарные системы и др.), «АК БАРС Керамик» (объединяет Кощаковский кирпичный завод, Казанский комбинат строительных материалов, челнинский кирпичный завод «Камастройиндустрия»), «Казанский ДСК» (производство крупнопанельного домостроения), СК «Кама» (производство песка и гравия, стройработы).

|  |
| --- |
|  |
| Один из крупных проектов «АК БАРС Девелопмента» - ЖК «Светлая долина» (385 тыс. кв. метров жилья) |

Однако «АК БАРС Девелопмент» из этого списка контролирует только «АК БАРС Строй» (98%). Также головной компании принадлежит по 25% — в ООО «АК БАРС Недвижимость», и ООО «АК БАРС Инжиниринг». В остальных компаниях крупными долями владеют либо топ-менеджеры, либо, по всей видимости, подставные лица. К примеру, владельцы такой немаловажной части империи, как «Казанский ДСК» — тот же Антон Кожевников (30%) и некто **Айдар Габдуллин** (70%, через ООО "Триумф). При этом доли и того и другого до 2020 года — в залоге у Сбербанка.

При этом формальными застройщиками крупнейших проектов «АБД» выступают фирмы, юридически с группой почти не связанные. Так, менее 1% принадлежит «АБД» в ООО «ИнтегСтрой», от имени которой получено разрешение на строительство домов в ЖК «Казань XXI». Самый крупный владелец — с долей 33,3% — ООО «Гранула», корни которого уходят в Виргинские острова (это Клемарент Глобал ЛТД и Болвеност Маркетинг Инк). Еще два учредителя имеют равные доли — по 23,4%. Это некто **Ленар Салахов**через компанию «Прогресс» и **Олег Рожкин** через «Новые пенаты». Также равные доли — по 10% — у ООО «Гелиос» (конечный бенефициар **Марсель Низамиев**) и ООО «Грант» (владелец — **Константин Трофименко**). Добавим, что информация обо всех учредителях была внесена в ЕГРЮЛ в августе 2015 года и доли всех участников — в залоге у АКБ «Банк Москвы» с обременением до 30 сентября 2016 года.

Другой крупный проект АБД — «Светлая долина» — реализует ООО «Компроект». Этой компанией через ООО «Сфера» владеет **Елена Малязина**. Интересно, что именно эта компания с 1 января 2016 года стала владельцем 8,5568% акций «АК БАРС» Банка. Пакет ей передало ООО «Инвестиции и Консалтинг» (принадлежит топ-менеджерам структур, близких к **Роберту Мусину** и «Ак Барс Холдингу» — **Раилю Хуснуллину, Рустему Галиакберову, Рустему Лихачеву**), как сообщалось «в счет погашения ранее возникших обязательств».

|  |
| --- |
|  |
| В «АК БАРС» Банк по различным каналам влито уже почти 32 млрд. рублей помощи |

По всей видимости, у этих двух компаний нужно искать и земельные участки под застройку, которые в балансе обычно отображаются в составе основных средств. У самой компании «Ак Барс Девелопмент» в этой строке на конец 2014 года (более свежих данных не) при общем балансе 12,6 млрд. рублей значится всего 439 млн. рублей. А у ООО «Компроект» — 3,2 млрд. рублей. У ООО «ИнтегСтрой» своих внеоборотных активов было всего на 727 млн. рублей, но у него есть «дочка» — ООО «Фермер XXI век» с московской пропиской и 2,3 млрд. рублей «внеоборотки» на балансе.

«БИЗНЕС Online» будет следить за развитием событий вокруг одного из системообразующих игроков строительного комплекса Татарстана.

[**Владимир Казанцев**](http://www.business-gazeta.ru/author/9/), [**Лилиана Набиуллина**](http://www.business-gazeta.ru/author/170/), [**Алексей Брусницын**](http://www.business-gazeta.ru/author/41/)

Фото: [**Сергей Елагин**](http://www.business-gazeta.ru/author/12/)