

Опубликовано 14 февраля, 2014 - 10:21

Олимпийская история миллиардера Виктора Вексельберга, возможно, самая показательная для российского государственно-частного партнерства. Бизнесмен – единственный из крупных инвесторов в мегастройки, оказавшийся в проекте не по своей воле, а по предложению государства, от которого не отказываются. К строительству «в чистом поле» он приступал, когда у соседей уже должны были сдаваться первые очереди проектов. Впрочем, о своем участии в олимпийской гонке миллиардер не жалеет.



Личная просьба

Эта история вполне могла бы не состояться: Виктор Вексельберг, в марте 2010 возглавивший «медведевский» проект Сколково, изначально избежал участия в организации любимого детища Владимира Путина – Олимпиады. На месте его курорта Azimut Hotel Sochi — трех- и четырехзвездочные отели — бывший владелец Черкизовского рынка в Москве Тельман Исмаилов должен был построить самый большой в России комплекс премиальных гостиниц (по разным данным, от 4000 до 5600 номеров, инвестиции около \$1 млрд). Но шикарный дворец так и остался эскизом на бумаге. После полугодового жаркого обсуждения выяснилось, что его не будет вовсе. В декабре 2010 года Путин внес поправки в сочинский проект, и «Группа АСТ» Исмаилова исчезла из списка олимпийских инвесторов.

Компания «Топ-проджект» Вексельберга появилась там случайно. Олимпийский вице-премьер Дмитрий Козак, для которого уход Исмаилова стал головной болью, как рассказали Forbes знакомый миллиардера и правительственный чиновник, столкнулся с Вексельбергом в приемной у премьера, выходя из кабинета Путина. Увидев бизнесмена, угрюмый Козак повеселел и вернулся в кабинет главы правительства. Не прошло и часа, как Вексельберг получил предложение, от которого невозможно было отказаться. Аргументация была примерно следующей: «Вить, ты же строитель? Помоги Диме, у него проблемы». «Предложение такое было, это действительно нужный человек в нужном месте», — подтвердил представитель Козака: то, что проект выполнен в такие сжатые сроки — большая заслуга «Реновы».

Сам Вексельберг в ответ на просьбу прокомментировать эту историю загадочно улыбается:

— В жизни вообще многое зависит от случая и неожиданных встреч.

— Не жалеете, что ввязались?

— Ну... все уже сделано. Чего жалеть?

Вместе с корреспондентом Forbes миллиардер проинспектировал готовность курорта к приему гостей утром 7 февраля — за несколько часов до открытия Олимпиады.

Виртуальный мир

17 сентября 2011 года Виктор Вексельберг и генеральный директор «Топ-проджект» Сергей Гоголев стояли в Имеретинской долине Адлера посреди поля, переходящего в болото, и отмахивались от комаров. «Вот где-то здесь кирпич закладывали», — Вексельберг в черных

вельветовых брюках и светло-зеленом кашемировом свитере оглядывает сквер, разбитый рядом с его Azimut Apart Hotel Sochi.

В наследство от прежнего владельца ему досталась 36 га земли и эскизный проект гостиницы «в стиле Исмаилова»: дворцы, купола.

— Переделывали?

— Делали заново, — усмехается бизнесмен.

Экспертизу проекта тоже пришлось проходить по второму кругу, так что к стройке приступили только в начале 2012 года.

На старте олимпийского проекта желающих поучаствовать в освоении денег в Сочи было много, но к 2012-му стало понятно, что заработать удастся не всем, и начался обратный процесс. Кроме громких историй вроде исчезновения из списка олимпийских инвесторов Исмаилова и снятия со всех постов инвестора горных трамплинов и курорта «Горки-Город» Ахмеда Билалова, случилось множество менее заметных уходов. Только операторы отеля у «Топ-проджект» менялись трижды: компании испугались, что курорт не продается, и стали повышать требования, грозившие проекту удорожанием на 10-20%: то номерной фонд расширить, то мебель более дорогую купить. Договор с нынешним оператором — сетью Azimut Hotels Александра Клячина — был заключен только в мае 2013 года.

Построенный к концу 2013-го комплекс отелей на 3600 номеров стоимостью 16 млрд рублей стал самым большим в Европе. На время Олимпиады все номера в гостиницах заняты. Что будет после, вопрос для всех.

— В Сочи огромная доля рынка занята частным сектором, я же помню: съемные комнаты, 15 минут до моря, — рассуждает Вексельберг, прогуливаясь по прилегающей к его комплексу набережной.

— Приходилось снимать?

— Конечно, приходилось. Я нормальный советский человек: жил в Сочи, спал на балконе, там раскладушка стояла. Поэтому думаю, что для многих людей наша «трешка» вполне разумная. Ну да, к морю 700 м придется пройти — пройдутся же? Я ходил.

Бизнесмену только и остается, что надеяться на любовь потенциальных посетителей его апартаментов к пешим прогулкам через дорогу. Вторым крупным сюрпризом для бизнесмена (кроме самого участия в этом проекте) стало то, что, по сути, ему надо построить не один, а два гостиничных комплекса в Сочи. Территория, которая досталась Вексельбергу под застройку, оказалась разделена на две части дублером Курортного проспекта, прошедшим вдоль береговой линии.

— А что, нельзя было сказать: «Имейте совесть, мне этот проект и так навязали»?

— Да говорили, и Медведев лично помочь обещал. Но в итоге все свелось к тому, что «давайте переживем Олимпиаду, а там решим». А что решать, дорогу-то уже не сдвинешь.

— А вам что-то взамен обещали?

— Мы живем в виртуальном мире, понятийном, поэтому формализованных обещаний не было. Но, по крайней мере, у нас теперь появился аргумент в разговорах с государством. Хотя

насколько он будет услышан — вопрос.

Чья очередь платить

С финансированием проектов тоже было не все так гладко, как принято думать о «стройке века». «Если вы думаете, что на такой важный для страны проект ВЭБ деньги «как из пушки» давал, вы глубоко ошибаетесь», — рассказывает Сергей Гоголев. По его словам, за два года стройки банк 20 раз приостанавливал финансирование. Инвесторам приходилось договариваться о работе в долг с подрядчиками, а тем – с субподрядчиками. Кто прав, кто виноват, зачастую выясняли прилюдно, встречаясь на еженедельных совещаниях у Козака, управляющего подготовкой к Олимпиаде в ручном режиме.

Вексельберг, включившийся в олимпийскую стройку одним из последних, стал первым, кто попал под особые условия финансирования. Когда государство в авральном режиме меняло отстающих инвесторов и подрядчиков на «надежных», он обратился к правительству со встречной просьбой: выделить на проект заем в размере 90% от необходимых средств. У других инвесторов пропорция собственных и кредитных вложений составляла 30% на 70%.

— Ну то есть изначально было 70%. А потом все сказали, что они, конечно же, не справились, и постепенно цифра поехала вверх у всех, — вспоминает Вексельберг. — В нашем случае она остановилась на 90%. А вот если мы увеличиваем проект, это за наш счет.

— Но вы уложились в заявленные 16 млрд рублей?

— Почти что. Почему «почти»? Мы не четко определили, в какой момент надо подвести черту и остановиться.

— Увлечлись строительством?

— Нет. Просто не сразу сказали государству «стоп». Смотрите, как было: вот мы сдали объект, а дальше начинается эксплуатация. Теперь нам запуститься нужно, оборудование купить, а это десятки миллионов долларов, которые в капитальные затраты не входят. Деньги на операционные расходы можно взять из НДС, который мы платили во время строительства, а теперь государство его возвращает. А банк сразу говорит: «Отдай НДС!» Но есть же понятие переходного периода, на эксплуатацию-то у нас денег нет, вы ж нам их не даете. А они: «А это все, теперь ваша очередь отдавать!»

— Не отдаете?

— Как-то договорились, что пока они не забирают, а дальше посмотрим. Следующие два года мы по процентам не платим, а затем начинаем перечислять выручку ВЭБу. Когда я говорю «мы», это все инвесторы: потанины, грефы, дерипаски. Условия у всех приблизительно одинаковые, это справедливо.

— Но проценты за эти годы просто копятся, а не списываются?

— Конечно, нам никто пока ничего не простил. Это кредитные каникулы. И других решений нет.

Квадратный метр за 100 000 рублей

Вексельберг не новичок в исполнении «проектов государственной важности». В 2010 году тогдашний президент России Дмитрий Медведев доверил миллиардеру строительство

государственного иннограда Сколково. Проекты можно сравнить, хотя Сколково реализуется в 10 раз медленнее, рассуждает инвестор, заходя в вип-коттедж с персональным бассейном на территории пригостиничного экопарка. Вот она, олимпийская скорость: еще несколько дней назад здесь была «коробка»: стены, тепловые пушки и бетонные стяжки. Сейчас это полностью упакованный номер: светлые помещения, плазма во всю стену, королевская кровать с ворохом подушек.

— А вы почему не в вип-домике живете?

— Ну, во-первых, потому что вчера он еще не был готов, — с улыбкой признается владелец гостиницы.

Главное отличие медведевского иннограда от путинской Олимпиады — последняя позиционируется как бизнес-проект:

— Можно рассуждать, что сделано не так в Сколково и как было бы лучше и дешевле. Но никто не будет говорить об окупаемости, потому что она изначально там отсутствует. А здесь нам дали деньги в долг и государство настаивает, что это проект коммерческий и деньги должны вернуться.

Как возвращать? «Хороший вопрос», — усмехается инвестор. Уверенность в будущем у бизнесмена существует только по одному из сочинских объектов — гостинице на 720 номеров. При условии среднегодовой заполняемости на 55% и стоимости номеров 5500-8500 рублей (столько они стоят во время игр, повышать цены владельцы не будут) объект отобьется за 8-10 лет.

— Если народ поверит в Сочи, — а все-таки у нас большая страна, и нормально обустроенных территорий не так много, — то сюда поедут отдыхать, — считает Вексельберг. — Главное — выиграть конкуренцию с Турцией или с Египтом, а для этого надо развивать сервис и держать цены на среднем уровне.

«Топ-проджект» уже задумался над сервисом: на территории комплекса есть спа-центр, несколько кафе и ресторанов, ночной клуб, который на время игр занят под «Голландский дом». Гостя из Амстердама встречает Вексельберга голландским пивом и сообщает:

— Здесь мы ждем голландцев, которые, надеемся, будут много побеждать и выигрывать золотые медали...

— Поскромнее, поскромнее с медалями, — полушутя сбавляет ее энтузиазм Вексельберг. Но на выходе добавляет: — Может, и голландцы к нам теперь ездить начнут?

Менее определенная ситуация с «трехзвездочными» апартаментами, на которые приходится 80% всего проекта. После Олимпиады они будут переделаны в квартиры, стоимость квадратного метра в которых не может быть ниже 100 000 рублей: инфраструктура дорого стоит. Доход от продажи должен уйти на погашение кредита ВЭБа. Это если апартаменты будут продаваться. Если нет — придется отдать их банку.

Сочи против Египта

На территории Azimut Hotel несколько ресторанов. Больше всего почтенная публика, заезжающая в Сочи с инспекциями и полуофициальными визитами, полюбила «Графа Орлова» с русской кухней. После товарищеского хоккейного матча именно здесь потчевали президентов России и Белоруссии, а после церемонии открытия Олимпиады русский борщ с

горилкой и королевскую уху с икрой Вексельберг с женой ели в компании дирижера Мариинского театра Валерия Гергиева и пианиста Дениса Мацуева, рассказывают сотрудники заведения. Недавно в ресторане Вексельберга видели в компании Путина другого инвестора мегастройки, Владимира Потанина. Темой застольной дискуссии был возврат инвестиций: бизнесмены говорили с президентом о возможности изменения законодательства таким образом, чтобы Сочи стал местом для проведения собраний акционеров и советов директоров компаний. Ранее эту идею приписывали еще одному участнику олимпийской стройки, Герману Грефу.

Свежих идей нет: все крутится вокруг создания в Сочи особой экономической зоны, организации игрового бизнеса и субсидирования авиаперевозок, говорит один из участников правительственных совещаний. Привлечь в Сочи нужно не только туристов, но и новых жителей.

— Нужно запускать федеральные проекты переселения людей с северных территорий, — считает Вексельберг. — Я уже выходил с этими предложениями к правительству, но пока ответа не получил.

Планируется создание в Сочи Школы олимпийского резерва, возможно развитие в регионе реабилитационных курортов. Но даже если идеи осуществятся, инвесторы все равно рассчитывают на финансовую поддержку государства.

— Здесь столько денег было вложено, сколько в нормальной жизни в Сочи никто бы никогда не потратил. И, как ни крути, деньги эти дорогие, 10% по кредиту для бизнеса много.

Вексельберг считает, что половину платежей по кредиту государство должно взять на себя. Руководитель его сочинского проекта Сергей Гоголев настаивает, что субсидироваться должна вся процентная ставка. Пока что ответ на все предложения один: поживем — увидим, какой в Сочи будет рынок жилья, а там решим.

— А вам не кажется, что это не самая хорошая российская черта — мы не умеем развивать регион поступательно, а можем только бросить на него силы всей страны? Развитие таких проектов получается тогда, когда им придается статус государственной важности.

— Не соглашусь. Без государственной поддержки аналогичные проекты нигде бы в мире не реализовались. Просто с учетом российских культурологических особенностей, у нас меры поддержки несколько иные. Для остального мира форма многомиллиардных кредитов от госбанка выглядит нонсенсом, но по сути у них эти затраты просто сразу включаются в бюджет. Я не считаю размер потраченных на Сочи средств каким-то экстраординарным.

Вексельберг признается, что в оперативном режиме сочинским проектом не руководил. Однако город посещал часто, «по мере психологической необходимости — я же живой человек, переживаю». Приехав на Олимпиаду с женой Мариной, участник списка Forbes остановился в «чуть улучшенном номере на 7-м этаже» своего четырехзвездочного Azimut Hotel Resort & SPA Sochi.

— И как впечатления? Фридмана к себе в гости в Сочи будете звать?

— Давайте будем реалистами. Мы и в лучших местах жили. В этом отеле ничего сверхъестественного нет — и он, конечно, не для тех людей, к которым относится Фридман. Сочи должен превращаться с общедоступный курорт для среднего гражданина — вот в чем должна быть его главная «фишка», как молодые люди говорят.

Бизнесмен, пришедший на олимпийскую стройку в добровольно-принудительном порядке, просьбу государства выполнил, но проект, похоже, не относится к числу его любимых. Вопрос, чем ответит теперь государство.

Автор

Ксения Докукина

Автор фотографии

rg_ru

Источник

<http://www.forbes.ru/milliardery/250851-sochi-ponevole-kak-viktor-vekselberg-stal-olimpiiskim-investorom?page=0,1>

Source URL:

<http://vspro.info/article/sochi-ponevole-kak-viktor-vekselberg-stal-olimpiiskim-investorom>