

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

10 САМЫХ ОРИГИНАЛЬНЫХ
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ РОССИИ / 27
КРУПНЕЙШИЕ БИЗНЕС-ПРОЕКТЫ
ПОДМОСКОВЬЯ / 32
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЦЕРКВИ / 35
КАК РАСПОРЯЖАЮТСЯ ЗЕМЛЕЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МОНОПОЛИИ / 37

Понедельник, 18 июня 2007 №103/П
(№3679 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №25–40
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

4 601865 000219



07125

www.kommersant.ru



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЦЕНА ОШИБКИ

Год назад Mirax Group первой из девелоперов объявила о своих грандиозных планах освоения земель «Российских железных дорог». Из релиза следовало, что компания вместе с РЖД и правительством Москвы приступила к реализации уникального проекта застройки надпутевого пространства и освобождающихся территорий Киевского направления железной дороги. Здесь на 45 га предполагалось построить 1 млн кв. м офисных и торгово-развлекательных помещений.

Вероятно, у Mirax Group с проектом застройки железной дороги с самого начала все складывалось не так гладко, как хотелось бы. По крайней мере, руководство компании строжайше запретило своим сотрудникам рассказывать о ходе работ.

Тогда я решила узнать, что же происходит на самом деле, у чиновника московского правительства, курировавшего вопрос освоения земель РЖД. Он-то и рассказал (по секрету), что вопрос о передаче территорий за Киевским вокзалом Mirax Group далеко не так однозначен, как представляют в корпорации. Юридический департамент Mirax Group разработает необходимую правовую базу — это огромная работа и деньги, которые город не может тратить из собственного бюджета,— а там посмотрим.

В феврале 2007 года стало известно, что застройкой освобождающихся земель займется подконтрольная РЖД структура «Отраслевой центр внедрения» (ОЦВ). Тогда же департамент градостроительной политики Москвы официально объявил, что с компанией Mirax Group заключен договор только на разработку градодокументации. Президент Mirax Group Сергей Полонский рассказал Ё, что ОЦВ получит участок рядом с землей, на которую претендует его компания...

Месяц спустя стало известно, что столичные власти решили проблему крупнейшего в Москве недостроя — комплекса «Вертикаль» на Ленинском проспекте. Девелоперу, который возьмется завершить проект, придется вложить в него еще \$200 млн, а прибыли он может не получить вовсе. «Донстрой» и «Баркли» от невыгодной сделки отказались. Догадываемся, кто принял предложение чиновников в обмен на обещанные преференции?



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

АРХИТЕКТУРА ТОРГОВЛИ

КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ И МОЛЛЫ — МОЩНЫЕ ТОЧКИ СОЦИАЛЬНОГО ПРИТЯЖЕНИЯ — СТАЛИ ПРИВЫЧНЫМ ЭЛЕМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ПЕЙЗАЖА. УСПЕЛ ВЫРАБОТАТЬСЯ СТЕРЕОТИП: ТЦ — ЭТО ОГРОМНАЯ ГЕРМЕТИЧНАЯ КОРОБКА, УКРАШЕННАЯ ЛОГОТИПОМ КОМПАНИИ. ОДНАКО БЫВАЮТ И ИСКЛЮЧЕНИЯ. МЫ ВЫБРАЛИ ДЕСЯТКУ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, АРХИТЕКТУРА КОТОРЫХ ОПРОВЕРГАЕТ СЛОЖИВШИЙСЯ СТЕРЕОТИП ИЛИ ЖЕ ВЫХОДИТ ЗА ЕГО РАМКИ.

ЕЛЕНА ГОНСАЛЕС

Торговые комплексы, являясь по определению крупными объектами, активно формируют городское пространство, и поэтому их проектирование включает в себя комплекс градостроительных задач. Это не только утилитарные вопросы, такие, как грамотный выбор места для размещения и организация транспортных потоков, но и задачи пространственной, семантической и информационной организации среды.

ТЦ легко классифицировать по их расположению — в центре, на окраине города или же за городом. Торговые здания, возникшие на окраинах города, как правило, «вещи в себе». Они пример чистой, незамутненной формы — те самые коробки, привлекательность и оригинальность которых целиком зависит от фантазии архитектора.

Первой ласточкой стал построенный в 2001 году на Волоколамском шоссе торговый центр «Гвоздь» (фото 1). Архитектурное бюро «Остоженка», специализирующееся, как и следует из его названия, на застройке «золотой мили» элитным жильем, неожиданно для всех спроектировало огромный торговый комплекс площадью 16 тыс. кв. м. Проект и дальнейшая его реализация так заметно выделялись на фоне существующей практики, что Государственный музей архитектуры им. А. В. Щусева включил «Гвоздь» в свою коллекцию современной архитектуры.

Обращенное к шоссе полукруглым фасадом, здание «приколочено» к земле огромным гвоздем, шляпка которого торчит видным издали опознавательным знаком. Входная группа выполнена в виде своеобразного портика — желтый прямоугольник «фронтон» прошит гвоздями-колоннами. Пожалуй, торговый центр «Гвоздь» — единственное в столице архитектурное произведение в стиле поп-арта.

Образ здания мистически влияет на его судьбу. Согласно своей поп-артовской эстетике, торговый центр демонстрирует популярную, общедоступную направленность: его стены естественно заполняются предметами массовой продукции, связанными с современной индустриальной



1. ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС «ГВОЗДЬ»

культурой. Якорными арендаторами ТЦ «Гвоздь» являлись супермаркет «Седьмой континент» и магазин «Техносила». В 2003 году прошло сообщение, что площади будут перепрофилированы под формат «рыночной» торговли. Компания Penny Lane Realty разработала для владельцев «Гвоздя» новую концепцию, согласно которой торговый центр европейского уровня должен был пустить под свою крышу арендаторов с ликвидированных рынков. Революционному начинанию на рынке коммерческой недвижимости не суждено было осуществиться — торговый центр не сменил гордое имя «Гвоздь» на ТЦ «Новомитинский». Права аренды перешли к компании «Альянс Дома.нет», которая взялась за реконструкцию внутренних пространств с целью создания более оптимальных для субарендаторов условий.

Другим торговым центром близ МКАД, который привлек внимание общественности своим неординарным видом, стал «Европарк» (фото 2) на Рублевском

шоссе. Пока он строился (по проекту ООО АБД), город был завешен растяжками со слоганом «Торговый центр. Наконец на Рублевке все как у людей». Слоган лгал, как и всякая реклама. «Европарк» мало напоминает стандартные комплексы — на Рублевке опять не как «у людей», а как «на Рублевке».

Извиваясь яркой лентой вдоль магистрали, комплекс оформляет значительную часть придорожного пейзажа. Яркие цвета — оранжевый и красный — оживляют ландшафт городской окраины и привлекают взгляд спешащего автомобилиста. Типологически торговый центр «Европарк» близок к пассажу. Это система двухсветных протяженных торговых линий с расположенными на них магазинами, с верхним освещением. В отличие от традиционного пассажа, световой фронт расположен не вдоль по центральной оси (по ходу движения посетителей), а поперек. Фермы с вмонтированными в них фонарями членят пространство на отсеки, позволяя варьировать их высоту.



2. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЕВРОПАРК»

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



3. LUXURY VILLAGE / ДЕРЕВНЯ РОСКОШИ В ЖУКОВКЕ

«Рамстор» упрятан в «подбрюшьи» змеи, голова и хвост обозначены многозальным кинотеатром и развлекательным центром. Пестрая лента рождает множество образных ассоциаций — от поезда до гигантского червя (сродни тем, что пахали землю в культовом фильме «Дюна»). Сходство с первым заметят, скорее всего, мчащиеся по шоссе автомобилисты, со вторым — близкие к почве пешеходы.

Если двигаться дальше по Рублевке, то в районе Жуковки по ходу движения справа возникнет новый торговый объект, который сложно отнести к классическим коммерческим центрам. Это торговая улица из отдельно стоящих бутиков. В целом они образуют компактный торговый комплекс с расширенной за счет гостиницы и театра функцией. Торговый комплекс носит гордое название Luxury Village (фото 3); основные клиенты, естественно, местные жители. Этот амбициозный проект компании Mercury воплотили в жизнь московские архитекторы из бюро «Мега-ном», признанные архитекторами года на самой авторитетной выставке «Арх-Москва-2006».



5. ГАЛЕРЕЯ «АЭРОПОРТ» НА ЛЕНИНГРАДСКОМ ПРОСПЕКТЕ

Деревня роскоши протянулась на 600 метров пешеходным дублером Рублево-Успенского шоссе. Над благоустройством торговой улицы работала всемирно известная в области ландшафтной архитектуры и средового дизайна



4. ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР В МЫТИЩАХ

голландская компания West 8. Именно ей принадлежит идея разместить клумбы посреди причудливого мощения, рисунок которого воспроизводит увеличенный фрагмент шкуры зебры. Клумбы здесь не только для красоты — они служат своеобразным «регулирующим» маршрута. Возникая то там, то здесь, клумбы отклоняют пешеходов от прямолинейного движения — эти отклонения ненавязчиво приближают потенциального покупателя к витринам и входам бутиков.

Бутики, отделанные канадским кедром ящички, напоминают шкатулки для драгоценностей. К коим, безусловно, можно отнести и Bentley-Lamborghini, и Yves Saint Laurent, и Gucci, и другие топ-марки, разместившиеся в 36 магазинчиках. Остается добавить, что здание гостиницы строится по проекту итальянского дизайнера Антонио Читтеррио.

Полную противоположность «Деревне роскоши» представляет торговый центр в Мытищах (фото 4). Бру-тальный ангар, облицованный ярко-красными декоративными панелями из алюминия, есть не что иное, как раз-ложенные по этажам-стеллажам магазины, кинозалы, кафе, бары, супермаркет. Плотно упакованные в одном объеме, они представляют собой квинтэссенцию не толь-ко торговой, но и общественной жизни подмосковного го-рода. Сам комплекс завершает формирование желез-нодорожной площади, инфраструктуру которой состав-ляют железнодорожные пути, здание вокзала, перехо-ды и торговые павильоны.

Бескомпромиссная архитектура торгово-развлекатель-ного центра буквально иллюстрирует популярную в недав-нем прошлом книгу Уэльбека «Мир как супермаркет», в частности главы «Современная архитектура и вектор уско-

рения перемещений» и «Строить торговые стеллажи». Стоит, однако, заметить, что эти главы объединены общим заголовком «На пороге растерянности». В Мытищах же никакой растерянности не наблюдается. Напротив, все: благоустройство прилегающей территории, устройство ав-тостоянки, тротуары и зеленая зона, разбивка бульвара и оборудование детской площадки — пронизано общим по-зитивным духом прогресса и развития.

В случае когда здание расположено в центре, приори-тетная задача обычно тонкое включение в контекст заст-ройки, развитие и структурирование сложившейся сре-ды. Характерный пример — галерея «Аэропорт» (фото 5), которая спроектирована архитекторами группы ДНК на ме-сте «дикий» торговли на площади возле метро «Аэро-порт». Это здание, облащенное архитектурными крити-ками, получило в 2004 году премию Real Estate за лучший объект в разделе «Коммерческая недвижимость — малый торговый центр». На информационно-аналитическом пор-тале Aгendator.ru масштаб комплекса обозначен как «районный», однако 12 тыс. кв. м не так уж мало даже по московским меркам. А уж по шуму, который «Аэропорт» наделал в профессиональных архитектурных кругах, его значение выходит далеко за рамки районного.

Новая галерея парит над площадью, сохраняя ее воз-душную среду. Здание не уничтожает сложившуюся ком-муникативную составляющую площади, которая остается местом оживленных людских потоков. Галерея лишь структурирует это броуновское движение: осмыслив суще-ствующие транзитные линии, архитекторы соединили вы-ходы из метро с жилой застройкой пассажем, превратив, таким образом, значительную часть горожан, спешащих домой, в потенциальных покупателей. Впрочем, выбор шо-пинговать или не шопинговать оставлен за гражданами: архитекторы продублировали эти же направления откры-тыми пешеходными «бульварами».

Одно из выступающих крыльев галереи «Аэропорт» продолжает ось подземного перехода, накрывает его,



6. ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС «КВАДРО» НА КУТУЗОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ.

ЕСТЕСТВЕННОЕ НЕРАВЕНСТВО

4,5 минуты от Москвы.

Точность — это то, чем мы в техно-логистическом комплексе «Томилино» особенно гордимся. 6 км от МКАД. 140 га территории. 500 000 кв.м складских, производственных и офисных помещений премиум-класса. ТПК «Томилино» с 2004 года известен своим европейским уровнем сервиса. Это не просто логистический парк, а бизнес-трансформер. Здесь конструируют уникальное предложение для каждого арендатора.

Удачное расположение между Рязанским и Новорязанским шоссе. Плюс профессиональная служба эксплуатации. Плюс весь комплекс необходимых услуг.

Аренда склада на территории ТПК «Томилино» — верное решение логистических задач вашего бизнеса.

Это точно.

ТОМИЛИНО
ТЕХНО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
www.tomilino.ru +7 (495) 558-8202



7. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «НОВИНСКИЙ ПАССАЖ»

создавая дополнительный комфорт для пешеходов. Кафе, расположенные в здании и на кровле галереи, также работают и на посетителей, и на окружение. Внимание к городу воздается торговому центру стoriцей: это бойкое место, которое превращает процесс покупки в удовольствие.

Торговый комплекс «Квадро» (фото 6), спроектированный архитекторами мастерской «Резерв», расположен вдоль другой магистрали — Кутузовского проспекта. Этот объект также был высоко оценен архитекторами и девелоперами: он получил диплом в конкурсе на лучший инвестиционный проект в номинации «Торговый центр», проведенном на выставке Realtech-2003, и диплом второй степени в номинации «Лучшее здание» на выставке «Арх-Москва» в мае 2003 года.

Более простое в плане и объемном решении, чем галерея «Аэропорт», здание тоже типологически ближе к пассажи, чем к герметичному торговому боксу. Архитекторы помещают два подземных этажа в открытую «яму» так, что получается классический дом «на ножках». Использование этого модернистского приема, введенного в архитектурный оборот великим Ле Корбюзье, позволяет превратить первый уровень в скрытую от глаз автостоянку и осветить размещенный на нижнем уровне продовольственный этаж. Атриум делит комплекс на две части — трех- и четырехэтажную.

Трехэтажная часть выходит открытым стеклянным фасадом на проспект, четырехэтажная — глухим задником на улицу Клочкова. Главный фасад, драматически опрокинутый в обратном наклоне, своей прозрачностью борется со стереотипом «глухой коробки». Днем он гигантским зеркалом отражает потоки машин, а ночью работает как световой экран. К сожалению, у этого объекта не столь счастливая коммерческая судьба, что у галереи «Аэропорт».

Группа «Партия», изначально обосновавшаяся в «Квадро», два года назад свернула розничные сети

«Партия» и «Домино». Найти покупателя на самый крупный объект (16,2 тыс. кв. м) оказалось непросто: потенциальных инвесторов отпугивала слишком высокая цена (бывший топ-менеджер «Партии» говорил, что собственники хотели около \$5 тыс. за 1 кв. м, то есть более \$80 млн за объект). Однако 12 февраля 2007 года в интернете появилось сообщение, что здание нашло нового хозяина. Им стал холдинг «Подийум», работающий на рынке одежды и товаров luxury с 1995 года и владеющий одноименной сетью бутиков одежды, ювелирных изделий и стоковых гипермаркетов «Дисконт-центр». Последний и разместился на площади 10 тыс. кв. м. По словам автора здания известного московского архитектора Владимира Плоткина, с новым арендатором «Квадро» обрел новую жизнь. «Я и мечтать не мог о чем-нибудь подобном, — говорит архитектор. — После того ужаса, что устроила там „Партия“, перегородив все стенками и практически убив интерьер, новый арендатор сумел воспользоваться всеми потенциальными возможностями, которые мы закладывали в проект».

Отсутствие других арендаторов позволило не членить пространство центра на жалкие закутки, а оставить его единым, прекрасно освещенным и удобным для посетителей.

Если галерея «Аэропорт» и ТЦ «Квадро» расположены на важных магистралях на «подступах» к Москве, то торговый комплекс «Новинский пассаж» (фото 7) стоит в самом центре города, на Садовом кольце. Здание в «историческом» стиле спроектировано в «Моспроекте 2». Псевдоклассическая одежда — это своеобразный дресс-код, обязательный, по мнению московских чиновников от архитектуры, для новостроек в центре.

Костюмчик ужасно скроен и плохо шит, зато из дорогого материала. Натуральный серый гранит в отделке фасадов и темное стекло — мрачность экстерьера неоправданно отождествляется с респектабельностью. Интерьер же (бюро «А-Б») сделан на полном отрицании экстерьера. Максимально вычищенное, минималистичное пространство, стекло, металл и белый камень, белая воздушная ткань. Свет, которым наполнен интерьер, размывает границы, создает ощущение изменчивости, текучести. Превалирующий белый цвет насыщается разными оттенками цвета — желтоватым в офисной части, голубоватым в торговой.

Торговые ряды образуют галереи вокруг центрального атриума, который используется как площадка для выставок актуального искусства. Как правило, это гламурные фотографии либо знаменитостей, либо о знаменитостях.

«ЕВРОПАРК» ВОПРЕКИ ЕГО РЕКЛАМНОМУ СЛОГАНУ МАЛО НАПОМИНАЕТ СТАНДАРТНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ — НА РУБЛЕВКЕ ОПЯТЬ НЕ КАК «У ЛЮДЕЙ», А КАК «НА РУБЛЕВКЕ»



8. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «VANITY»
НА КАЗАНСКОЙ УЛИЦЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ПРОДАЖА ОФИСОВ

ОФИС КЛАССА «В+»

ул. М. Бирюзова, вл. 41, м. «Октябрьское Поле»



ПЛОЩАДЬ	654,5 кв. м
1 уровень	185,2 кв. м
2 уровень	469,3 кв. м

- Офис расположен на северо-западе Москвы
- Удобное транспортное сообщение с магистралями города
- Отдельный вход
- Подземный паркинг
- Современные инженерные системы
- Интернет, оптоволоконная сеть
- Современная телефония, спутниковое TV
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания

ДВУХУРОВНЕВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ул. 4-ая Парковая, вл. 10, м. «Измайловская»



ПЛОЩАДЬ	1085,3 кв. м
1 уровень	468 кв. м
2 уровень	617,3 кв. м

- Офис расположен в районе Измайлово, 5 мин. от ст.м. «Измайлово»
- Удобное транспортное сообщение с магистралями города
- Отдельный вход
- Подземный паркинг
- Современные инженерные системы
- Интернет, оптоволоконная сеть
- Современная телефония, спутниковое TV
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания

ОФИСЫ КЛАССА «В+»

ул. Авиационная, д. 79, корп. 5, м. «Щукинская»



Офис №1	ПЛОЩАДЬ	881,3 кв. м
	1 уровень	72,5 кв. м
	2 уровень	808,8 кв. м
Офис №2	ПЛОЩАДЬ	509,3 кв. м
	3-й этаж	509,3 кв. м

- Офис расположен на северо-западе Москвы
- Удобное транспортное сообщение с магистралями города
- Отдельный вход
- Подземный паркинг
- Современные инженерные системы
- Интернет, оптоволоконная сеть
- Современная телефония, спутниковое TV
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания



«ДОН-СТРОЙ» +7 495 105-41-38
Лиц. МСЛ №024449, 041338, 041466
www.don-stroy.com

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM



9. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЭТАЖИ» В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ



10. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «СИТИ» В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

В проектах Федора Бондарчука и Владимира Глынина «Время Настоящее и его Герои», Владимира Широкова «Просто.Звезды», «Куль Белого» Андрея Бартенева и регулярно проводимых дефиле модных дизайнеров представлен стиль жизни, который призван обеспечить бутики и салоны, расположенные в «Новинском». Так сказать, налицо единство формы и содержания.

Альтернативу московскому строительству можно обнаружить в Петербурге в самом неожиданном месте — возле Казанского собора (фото 8). Шедевр российской архитектуры налагает на своих соседей самые строгие ограничения, однако петербургское архитектурное бюро «Рейнберг и Шаров» не стало стилизовать свое здание под XIX век. Торговый центр недвусмысленно заявляет о своей современности: стеклянный фасад, за которым просвечивает диагональ эскалатора, дизайнерские металлические детали крепления, отсутствие декора — все указывает на принадлежность к нашему времени. Это очень сдержанная, очень холодная и, в сущности, очень

питерская архитектура, не предполагающая суеты и какой-либо неряшливости. Разместившийся в новом здании магазин одежды Vanity, объединивший самые дорогие бренды, идеально соответствует аристократическому духу Невского проспекта.

Не отстает от столиц и Нижний Новгород. Город самой крупной российской ярмарки традиционно удерживает хорошие позиции в области торговых зданий. ТЦ «Этажи» (фото 9) — крупнейший в городе (первая очередь — 18,6 тыс. кв. м, вторая — 9,6 тыс. кв. м). Построен он по проекту творческой мастерской архитектора Быкова. Проект начинался как реконструкция заводской столовой, двухэтажного здания эпохи социализма, единственной панельной постройки в квартале. В итоге столовую снесли. А на ее месте вознеслись «Этажи» из стекла и металла.

ТЦ занимает угол квартала, рядом столетнее кирпичное здание винных складов. Смелое вторжение в контекст оправдало себя: здание подняло качественную планку го-

родской жизни на новую высоту. Открытость торгового комплекса сделала его самым популярным зданием района. Прекрасное освещение (огромный навесной витраж-витрина), общественное пространство атриума в четыре этажа, панорамные лифты, многофункциональность (от ресторана до крупного интернет-кафе) — торговый центр стал, по сути, преемником советского ДК. Владельцы «Этажей» прекрасно почувствовали эту тенденцию и возмещают городской дефицит светской жизни и развлечений, устраивая промоакции и просто акции. Вроде «Ночного путешествия» — ночного пати, совмещенного с шопингом по специальным ценам. Программа обещала «путешествие в мир нереальных скидок и легких развлечений». Входной билет — VIP-карта «Этажей».

Для владельцев VIP-карт торговый центр «Этажи» предлагает также новую услугу: каждый четверг и пятницу с 12.00 до 17.00 в «Этажах» работает стилист. В рамках проведения модных показов сезона «весна-лето 2007» им стал модельер Максим Засыпкин.

Пока модные «Этажи» работают над стилем нижегородцев, другой знаковый объект ритейла Нижнего Новгорода — торговый центр «Сити» (фото 10) — сам воплощенный стиль. Вернее «Де Стил»: архитекторы мастерской Пестова и Попова обращаются к художественному наследию голландских авангардистов из группы De Stijl, в частности к творчеству Пита Мондриана. Простые комбинации цвета и орнамента создают джазовый рисунок, артистично связывающий разношерстное окружение в единое целое. Сравнительно небольшое здание расположено на месте, где от вокзала до рынка в начале 90-х выстраивались розничные ряды челноков. Впоследствии они эволюционировали в палатки и киоски, далее в обшитые сайдингом мини-маркеты и, наконец, в ТЦ «Сити».

Абсолютно функциональная, без изысков планировка, полностью отвечающая требованиям владельцев — максимум торговых площадей, максимум площадей рекламных. Заслуга архитекторов, что они нашли для этой банальной задачи столь нетривиальное и точное решение. ■

ТРИ СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА ТЦ — ЭТО МЕСТО, МЕСТО И ЕЩЕ РАЗ МЕСТО

➤ Торговые сети при выборе подходящего помещения и торгового центра обращают внимание прежде всего на более прагматичные вещи, нежели архитектурные достоинства здания. Так, по мнению генерального директора торговой сети «Глобус Гурмэ» Андрея Яковлева, основных критериев два. Первый — «соответствие позиционирования ТЦ бренду торговой сети, то есть соответствие аудитории ТЦ и лояльных торговой сети покупателей. Второе требование экономическое — размер арендных ставок. Также важно удобство самого помещения».

«Наша сеть может позволить себе платить в ТЦ высокого класса порядка \$800–900 за 1 кв. м в год», — рассказывает господин Яковлев. — В центре города есть точки, которые работают именно на таких условиях. Правда, даже там многое зависит от частных обстоятельств. Один из наших магазинов работает в ТЦ «Весна» на Новом Арбате. Там мы платим несколь-

ко меньше, так как расположились на минус втором этаже».

Директор по развитию сети супермаркетов «Азбука вкуса» Дмитрий Цареградский называет практически те же определяющие выбор параметры: «Местоположение ТЦ в городе. Наше местоположение непосредственно в ТЦ. Затем его концепция, то есть на какого рода потребителей ориентирован торговый центр. Так как чаще всего «Азбука вкуса» является якорным арендатором, то нас интересует создаваемый девелоперами пул арендаторов. Кроме того, важно наличие дополнительных сервисов, предполагаемых концепцией торгцентра (рестораны, кинотеатры, детские комнаты и т. д.). И наконец, цена арендной ставки».

И все-таки, как признается Андрей Яковлев, самое важное — местоположение: «На Западе говорят: три составляющих успеха любой концепции — это место,

место и еще раз место. Потребитель премиального сегмента требователен, избалован, он не поедет куда-то специально. В силу того что продуктовый оператор — якорный арендатор, он не так ревностно подходит к выбору соседей, чем какой-либо другой. Мелкие арендаторы ориентируются на нас. Нам же по большому счету не важно, кто еще из операторов окажется рядом. Синергия — хорошо, но генерируем поток в конечном итоге именно мы».

Хотя якорных операторов и не интересуют такие детали, как список арендаторов, для них крайне важна концепция ТЦ в целом: «Если магазин построен согласно определенной идее, подразумевается, что девелопер ориентируется на определенный слой покупателей. Арендаторы здесь важны лишь в той степени, в какой их состав влияет на целостность концепции. Есть множество торговых центров, где явно главное желание владельцев сдать все

площади по определенным ставкам, а общая концепция, понимание ее необходимости отсутствует», — говорит Андрей Яковлев.

В том случае если у владельца центра есть определенная идея, у него появляется и желание получить себе в качестве арендаторов определенный круг брендов. К примеру, оператор «Глобус Гурмэ» выиграл тендер в «Весне», предлагая меньшие ставки, чем другие претенденты на эти площади. Владелец понимал, что бренд лучше других вписывается в концепцию ТЦ и можно с его помощью генерировать поток посетителей и регулировать ставки других арендаторов: «Специфика момента такова, что качественных ТЦ мало, но и операторов в luxury-сегменте еще меньше».

Среди других принципиальных моментов при заключении договора аренды в том или ином ТЦ операторы называют еще и прохождение девелопером госкомиссии по

сдаче объекта в эксплуатацию и, соответственно, получения им свидетельства о собственности. «Без этих бумаг ритейлер не имеет возможности обратиться в регулирующие государственные органы для получения необходимой для его операционной деятельности документации», — объясняет Дмитрий Цареградский.

Если же говорить о других формальностях, то, к примеру, для «Азбуки вкуса» важен срок договора аренды. Он должен составлять не менее семи-десяти лет. Это обуславливают различные факторы: здесь увязываются и сроки окупаемости супермаркета, и привлечение внешних инвестиций, необходимых для развития сети. Между тем долгосрочное сотрудничество выгодно и девелоперам, так как они получают гарантированный, а главное, легко просчитываемый денежный поток на весь срок действия договора.

НИКОЛАЙ КИРИЛЛОВ

www.podvorie.com

Новорижское шоссе, 14 км

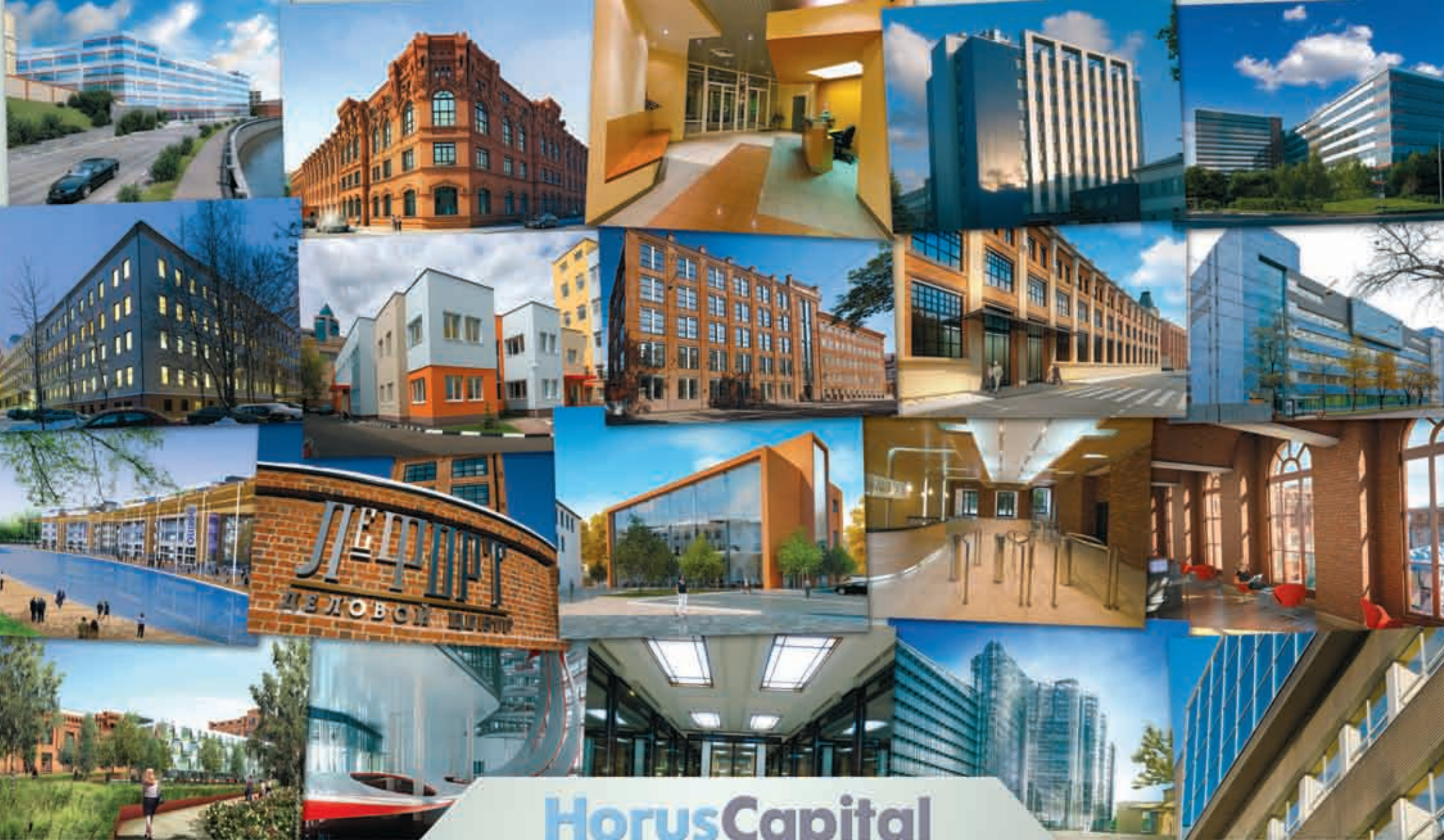
Торгово-развлекательный комплекс

Павлово Подворье

Аренда торговых площадей

221-20-01

Реклама



HorusCapital

OWNER AND DEVELOPER

www.horuscapital.com

ЛЕФОРТ

ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

на Преображенской набережной

- 50 000 м² арендуемых офисных площадей
- Блоки от 900 до 4100 м²
- Эксклюзивный особняк 400 м²
- Соотношение парковочных мест 1:70
- 2 ресторана самообслуживания
- Собственная кондитерская
- Ресторан на набережной
- Профессиональная управляющая компания

1-я очередь: 15 500 м² – полностью сдана в аренду

2-я и 3-я очереди: 34 500 м², готовность под отделку – II квартал 2007

Сайт проекта: www.le-fort.ru

+7 (495) 788-55-75

Реклама



ХОЗЯЕВА ПОДМОСКОВЬЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ — ОДНА ИЗ САМЫХ ЗАКРЫТЫХ СФЕР РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА. ПРОИСХОДЯЩЕЕ В ЭТОЙ СФЕРЕ 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 ИДЕТ ВТОРАЯ ВОЛНА ОСВОЕНИЯ БЫВШИХ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ. ПРИМЕЧАТЕЛЬНО, ЧТО ПРОЕКТЫ ПРАКТИЧЕСКИ КАЖДОГО КРУПНОГО ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА ПРЕДУСМАТРИВАЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЭТА НИША ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ ВЫСОКОДОХОДНЫХ И ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ВЫГОДНЫЙ ПРЕДМЕТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

По различным оценкам, от 60 до 80% земель экс-сельхозназначения в Московской области принадлежат частным компаниям. Однако их земельные активы, вопреки распространенному мнению, ничтожны по сравнению с сотнями тысяч гектаров, принадлежащих естественным монополиям — РАО ЕЭС, «Газпрому» или РЖД (см. стр. 37). Или же с землями, которые с 2008 года перейдут в распоряжение Русской православной церкви (см. стр. 35).

Тем не менее когда речь заходит о крупнейших землевладельцах, вспоминаются прежде всего частные компании. Что, в общем, объяснимо: их путь освоения земель — наиболее яркий пример извлечения прибыли из бывших сельскохозяйственных территорий. Тем более что земель, пригодных под застройку, на территории Москвы осталось мало. Девелоперы устремились за МКАД. Именно здесь — в Московской области — ожидается в ближайшие годы масштабное строительство, сравнимое со столичным строительным бумом последних лет.

По мнению специалистов, 69% земель, свободно обращающихся сейчас в Московской области, — земли сельскохозяйственного назначения. 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. Исключение составляет инвестиционная компания «Визави», назначение земельных активов которой остается непонятным.

Наличие четких стратегий развития земель компаний, 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 кон-

ретному лицу (физическому или юридическому), а способы их использования. Для участия в рейтинге мы выбрали только тех землевладельцев, которые стали собственниками земли после выхода указа Бориса Ельцина. Соответственно, совхозы и колхозы, не изменившие своего статуса с советских времен, в расчет не брались.

Планку отсечения мы установили на уровне 3 тыс. га: 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. Прежде всего в сфере коммерческой недвижимости. Под управлением компании 650 тыс. кв. м логистических и бизнес-центров, складов, торговых площадей и гостиничных комплексов.

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 Большая Пятницкая (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 Большая Пятницкая 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 уча-

стки земли. Собственные девелоперские планы «Промсвязьнедвижимости» ограничиваются же пока административными границами городов.

«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 появляются 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 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» построят сеть АЗС и ресторанов.

Совместный проект «Ист Лайна» и Московского речного пароходства по освоению 750 га рядом с Шереметьево-1 оценивается как минимум в \$4 млрд. Здесь построят более 5 млн кв. м жилья, офисов и складских помещений.

«ВАШЬ ФИНАНСОВЫЙ ПОПЕЧИТЕЛЬ»: 63,5 ТЫС. ГА Все земли группы компаний «Вашь финансовый попечитель» 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, инициировал 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 пай. 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.

6 июня обвинения были предъявлены гендиректору компании Марии Лободе и главе юруправления Олегу Чудновскому. Тем не менее «Вашь финансовый попечитель» 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 SPA-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 на 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 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-недвижимости» 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.

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 Трусов 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 отме-



ДМИТРИЙ АНАНЬЕВ,
70 ТЫС. ГА



ДМИТРИЙ КАМЕНЩИК,
64 ТЫС. ГА



ВАСИЛИЙ БОЙКО,
63,5 ТЫС. ГА



АЛЕКСАНДР СВЕТАКОВ,
20 ТЫС. ГА



НИКОЛАЙ ЦВЕТКОВ,
20 ТЫС. ГА



ДАВИД ЯКОБАШВИЛИ,
20 ТЫС. ГА



тить бизнес-центры на Лужнецкой набережной, набережной Тараса Шевченко, улице Наметкина, проспекте Вернадского, большой офисный парк на 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 Новопеределкиным, который по инфраструктуре и масштабу застройки можно сравнить с отдельным городом.

КОРПОРАЦИЯ «ЗНАК»: 20 ТЫС. ГА

Корпорация «Знак» — девелоперский проект владельца «Уралсиба» Николая Цветкова. Большинство земельных угодий находятся в Красногорском, Дмитровском, Солнечногорском, Волоколамском, Рузском и Раменском районах Подмосковья.

Первый из проектов корпорации — ипподром международного класса в Красногорском районе — был заложен 5 июня 2007 года и реализуется при поддержке правительства Московской области. Строительство продлится три-четыре 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, учитывая объемы средств, которые корпорация вкладывает в аналитическую составляющую». Тем не менее большая часть земель остается в сельхозо-

КРУПНЕЙШИЕ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ*			
КОМПАНИЯ	ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЕЦ	КОЛИЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬ (ТЫС. ГА)	РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГРУППА КОМПАНИЙ «ПРОМСВЯЗЬНЕДВИЖИМОСТЬ»	ДМИТРИЙ И АЛЕКСЕЙ АНАНЬЕВЫ	70	ИСТРИНСКИЙ, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ, НАРО-ФОМИНСКИЙ РАЙОНЫ
ГРУППА КОМПАНИЙ «ИСТ ЛАЙН»	ДМИТРИЙ КАМЕНЩИК	64	ДОМОДЕДОВСКИЙ РАЙОН
ГРУППА КОМПАНИЙ «ВАШЬ ФИНАНСОВЫЙ ПОПЕЧИТЕЛЬ»	ВАСИЛИЙ БОЙКО	63,5	РУЗСКИЙ РАЙОН
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ВИЗАВИ»	РУСТЕМ ТЕРЕГУЛОВ	40	ВОЛОКОЛАМСКИЙ, ОРЕХОВО-ЗУЕВСКИЙ, ЕГОРЬЕВСКИЙ, ВОСКРЕСЕНСКИЙ РАЙОНЫ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА «АБСОЛЮТ»	АЛЕКСАНДР СВЕТАКОВ, АНДРЕЙ ТРУСОВ, АНДРЕЙ КОСОЛАПОВ	20	ОДИНЦОВСКИЙ, КРАСНОГОРСКИЙ, ЛЕНИНСКИЙ, НАРО-ФОМИНСКИЙ, СЕРГЬЕВО-ПОСАДСКИЙ, ПОДОЛЬСКИЙ РАЙОНЫ
КОРПОРАЦИЯ «ЗНАК»	НИКОЛАЙ ЦВЕТКОВ	20	КРАСНОГОРСКИЙ, ДМИТРОВСКИЙ, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ, ВОЛОКОЛАМСКИЙ, РУЗСКИЙ, РАМЕНСКИЙ РАЙОНЫ
«ВИММ-БИЛЛЬ-ДАНН»	ГАВРИЛ ЮШВАЕВ, ДАВИД ЯКОБАШВИЛИ	20	ОДИНЦОВСКИЙ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОНЫ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МАСШТАБ»	СЕРГЕЙ КИРИЛЕНКО, ВАДИМ МОШКОВИЧ	13	ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «НЕРЛЬ»	АЛЕКСАНДР КЛЯЧИН	13	ИСТРИНСКИЙ, ПОДОЛЬСКИЙ, ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОНЫ
ГРУППА КОМПАНИЙ COALCO	ВАСИЛИЙ АНИСИМОВ, АЛИШЕР УСМАНОВ	6	ЛЕНИНСКИЙ, ДОМОДЕДОВСКИЙ РАЙОНЫ
MILLHOUSE CAPITAL	РОМАН АБРАМОВИЧ	5	ОДИНЦОВСКИЙ, МОЖАЙСКИЙ РАЙОНЫ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»	ВЛАДИМИР ПОТАНИН	3	ДМИТРОВСКИЙ, ИСТРИНСКИЙ, НАРО-ФОМИНСКИЙ РАЙОНЫ

* ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ КОМПАНИЯМИ—СОБСТВЕННИКАМИ ЗЕМЛИ. МЫ СОЧЛИ ВОЗМОЖНЫМ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ПОСКОЛЬКУ ОЦЕНКА САМИХ ИГРОКОВ РЫНКА СОВПАЛА С ОЦЕНКОЙ НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТОВ.

бороте. У корпорации есть проекты по производству экологически чистой продукции и развитию сети растениеводческих питомников.

«ВИММ-БИЛЛЬ-ДАНН»: 20 ТЫС. ГА

Земли, принадлежащие акционерам «Вимм-Билль-Данна» 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-Данна».

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. Ожидается, что здесь же появятся и новые бизнес-центры лендлордов. Поскольку первый построенный господами Юшваевым и Якобашвили бизнес-центр Рублевки «Резиденция „Усово“» нашел своих арендаторов задолго до окончания строительных работ.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МАСШТАБ»: 13 ТЫС. ГА

В конце 2006 года о планах освоения своих земель объявила УК «Масштаб» (учредители — девелоперская компания «Авгур Эс-

тейт» 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 Мошкова, 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. Инвестиции оцениваются примерно в \$7 млрд.

Сейчас «Масштаб» ведет переговоры с подрядчиками — девелоперскими и инвестиционными компаниями, которые будут реализовывать проект «А-101». Управляю-

щая 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 Савеловский рынок, крупнейшая российская гостиничная сеть «Азимут сеть отелей», а также управляющая земельными активами «Нерли» компания «Гектар». Кроме того, Александр Клячин вместе с Сергеем Ивановым являются владельцами Русского банка развития.

Гостиничная сеть заявила о планах по развитию проектов в сегменте бутик-отелей. По словам Сергея Лысенкова, генерального директора компании «Азимут сеть отелей», детали проекта пока не определены. Однако уже сейчас известно, что бутик-отель будет построен в Истринском районе Московской области на участке 100 га, который принадлежит компании. Кроме гостиницы на участке пла-



КОМУ ЦВЕТНУЮ ПЕЧАТЬ, А КОМУ ЧЕРНО-БЕЛУЮ? ВЫБОР ЗА ВАМИ!

Благодаря цветным принтерам HP Color LaserJet 3000 Ваши документы всегда будут выглядеть превосходно, а расходы на печать снизятся. Функция Контроля Доступа к Цвету позволит Вам отслеживать, кто и как использует цветную печать в Вашем офисе, и решать, где именно ее применять. Начните экономить сейчас, контролируя все процессы печати!

Сайт: www.hp.ru/hpcontrol Тел.: 8-800-200-3-500

Цвета больше – бизнес успешнее!



© 2007 Hewlett-Packard Development Company, L.P. Все права защищены. На правах рекламы.

нируется реализовать виллы, одни из них предназначены для продажи, другие — для длительного проживания. «В настоящий момент идет разработка концепции и выбор стратегического партнера—общепризнанного лидера в сегменте управления бутик-отелями. Для строительства и управления такого уровня гостиницами мы посчитали необходимым привлечь специализированную компанию, которая будет участвовать в реализации проекта, а в дальнейшем управлять гостиницей. Строительство комплекса планируется завершить в 2009–2010 годах»,— говорит Сергей Лысенков.

«Нерль» 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.

ГРУППА КОМПАНИЙ COALCO: 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».

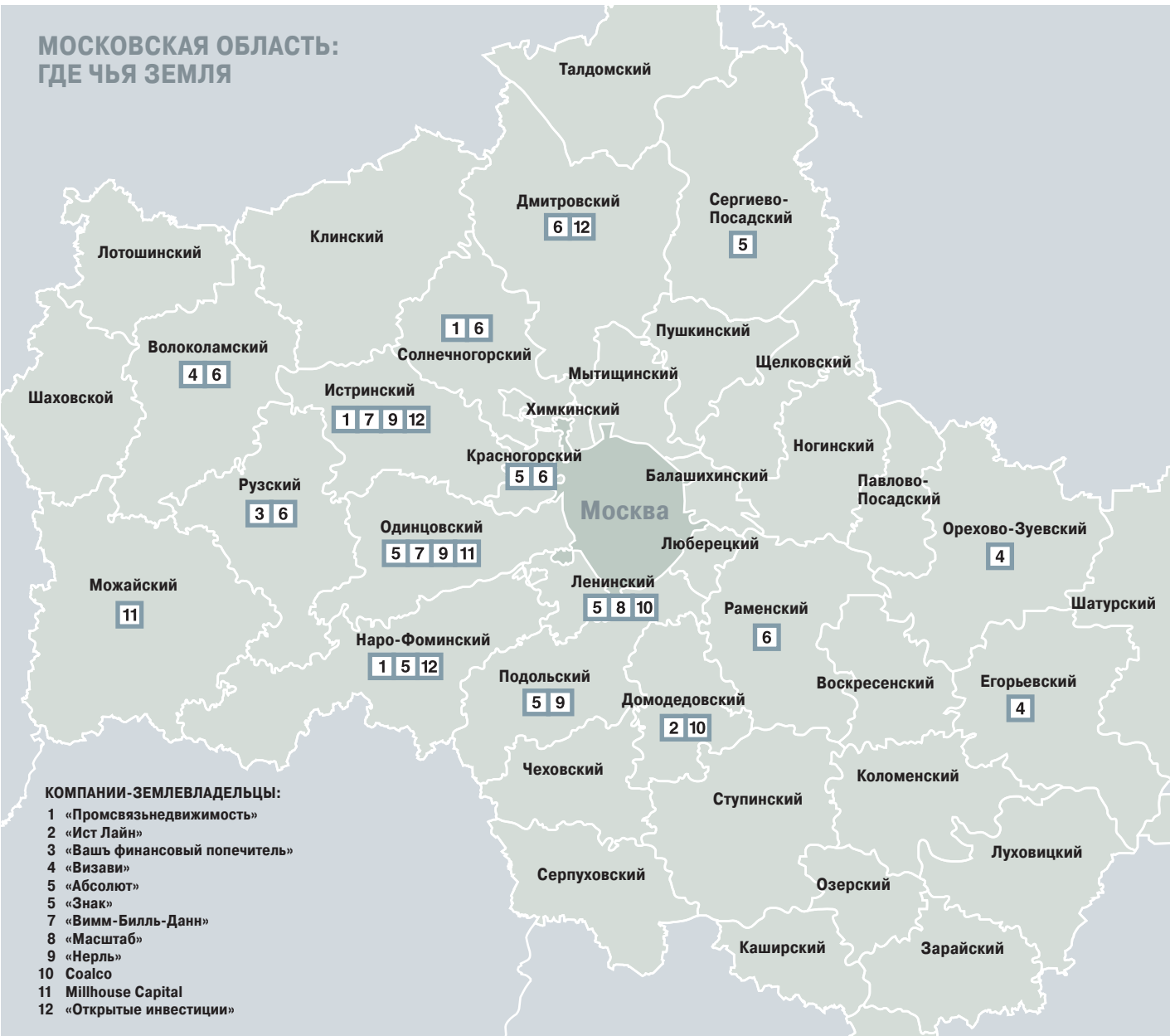
Coalco принадлежат 500 га земли в зоне ЦКАД. Профильное подразделение «Coalco-Agro» (племзаводы «Барыбино» и «Повадино», совхоз «Заря Подмосковья») поставляет молоко на заводы Ehrmann, Danone, Campina, «Вимм-Билль-Данн».

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 Крылатская. 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.

ПЕРВЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР РУБЛЕВКИ «РЕЗИДЕНЦИЯ „УСОВО“», ПОСТРОЕННЫЙ ГАВРИЛОМ ЮШВАЕВЫМ И ДАВИДОМ ЯКОБАШВИЛИ, НАШЕЛ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ ЗАДОЛГО ДО ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



Финансирование строительства будет осуществляться за счет членов попечительского совета — банка «Русский стандарт», МГК «Итера», Первого чешско-российского банка, «Северсталь-групп», торгового дома ГУМ, «Тройки Диалог», ТНК-BP, Sun Group и физических лиц, в том числе члена совета директоров «Евраза» Александра Абрамова, Романа Абрамовича, предправления «Новатэка» Леонида Михельсона и члена правления РАО «ЕЭС России» Андрея Ралпопорта. 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», 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 компа-

нии — 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 1,2 тыс. га в Тверской области в районе Завидова. 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 акти-

вов. Наблюдается некоторый крен интересов крупных землевладельцев в сторону развития коммерческой недвижимости: Москва почти исчерпала земельные ресурсы, а потому интересы строителей коммерческой недвижимости сместились в область.

Менее крупные игроки предпочитают копировать опыт крупнейших лендлордов. 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-эстейт» 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 zemlipogo.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 рузского сдельца, Илья Дыскин не стал ждать, пока за ним придут люди в форме, и выехал из страны. Говорят, он живет в США. Принадлежавшие «Ведомству» земли распроданы. ■



СЕРГЕЙ КИРИЛЕНКО,
13 ТЫС. ГА



АЛЕКСАНДР КЛЯЧИН,
13 ТЫС. ГА



АЛИШЕР УСМАНОВ,
6 ТЫС. ГА



РОМАН АБРАМОВИЧ,
5 ТЫС. ГА



ВЛАДИМИР ПОТАНИН,
3 ТЫС. ГА

ЦЕРКОВНАЯ РЕСТИТУЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННАЯ КОМИССИЯ УТВЕРДИЛА КОНЦЕПЦИЮ ПЕРЕДАЧИ В СОБСТВЕННОСТЬ РУССКОЙ ПРАВОСЛАВНОЙ ЦЕРКВИ ИМУЩЕСТВА РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПОРУЧИВ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ПОДГОТОВИТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ ЗАКОНОПРОЕКТ, КОТОРЫЙ ДОЛЖЕН ВСТУПИТЬ В СИЛУ УЖЕ В 2008 ГОДУ. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ЦЕРКОВЬ НЕ ПРЕМИНЕТ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРИОБРЕТЕННЫМИ РЕСУРСАМИ В КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ. ЧТО ПОЛУЧИТ РПЦ, КАК РАСПОРЯДИТСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ И НАСКОЛЬКО СЕРЬЕЗНЫМ ИГРОКОМ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОНА МОЖЕТ СТАТЬ?

НИКОЛАЙ КИРИЛЛОВ

Согласно концепции передачи церкви имущества религиозного назначения, в собственность церкви должно перейти то имущество, которое в настоящий момент находится у нее в безвозмездном бессрочном пользовании. Для этого религиозная организация обязана будет подать в Росимущество заявку и пакет документов, утверждаемый правительством (среди них, к примеру, кадастровый план земель и экспертиза историко-культурной ценности объектов движимого и недвижимого имущества).

Если церковь захочет приобрести непрофильные объекты, например пекарню или церковно-приходскую школу, ей придется привести доводы в обоснование того, что они «по территориальному, архитектурному и функциональному признакам неразрывно связаны с объектами религиозного назначения». Экспертизу объектов Росимущество будет проводить совместно с Роскультурой и Росохранкультурой. Особо ценные объекты, например памятники и ансамбли, включенные в Список всемирного наследия ЮНЕСКО (в частности, храм Василия Блаженного и храмовый ансамбль Московского Кремля; всего таких объектов около 20), в собственность церкви переданы не будут.

Еще в 2004 году, когда практика передачи церкви объектов недвижимости только обсуждалась, был создан Центр инвестиционных программ РПЦ. В состав его учредителей помимо РПЦ вошли полпредство президента в

Центральном федеральном округе, Торгово-промышленная палата РФ, Российский союз промышленников и предпринимателей, ВТБ, Ассоциация российских банков.

В мае 2005 года руководство центра заявило о намерении построить в Центральном федеральном округе сеть трехзвездных гостиниц и подписало с губернатором Твери Дмитрием Зелениным соглашение о строительстве первого такого комплекса «Тверь-Сити» общей площадью 12–15 тыс. кв. м. Однако строительство комплекса, инвестиции в который должны составить \$10 млн, до сих пор не началось.

АКТИВЫ В настоящее время в России действуют 208 мужских и 235 женских православных монастырей, 12 665 православных приходов и 4696 воскресных школ. Площадь церковных сооружений составляет от 5 тыс. до 50 тыс. кв. м, земельные участки — от 0,3 до 10 га (цена 1 га земли в Москве, к примеру, составляет \$6–7 млн).

По данным правительственной комиссии по делам религиозных организаций, церковь не проводила системной инвентаризации своего имущества. Его оценкой только предстоит заняться Росимуществу. Данных о размерах церковных земель нет, но в январе 2006 года в Минэкономразвития был разработан законопроект об их передаче в собственность церквей, что может сделать РПЦ одним из крупнейших собственников земли в России.



СОБОР ВАСИЛИЯ БЛАЖЕННОГО — ОДИН ИЗ 20 ОБЪЕКТОВ, НА КОТОРЫЕ РПЦ ПРЕТЕНДОВАТЬ НЕ МОЖЕТ

Как полагают разработчики законопроекта из МЭРТа, получив имущество в собственность, церковь получит «широкие коммерческие возможности». В МЭРТе не скрывают того, что закон о передаче имущества церкви создается с целью освободить бюджет от расходов на содержание этого имущества. «Памятники, которые будут сняты с государственного довольствия, получат шанс на развитие за счет негосударственных средств», — полагает начальник отдела политики управления государственных

ным имуществом департамента имущественных и земельных отношений МЭРТа Ольга Соколова.

Между тем в МЭРТе опасаются, что в случае давления со стороны церкви раздача имущества может приобрести тотальный характер. Земельные участки и объекты недвижимости, которые скоро перейдут РПЦ, вполне могут сравниться с ресурсами, которыми сейчас обладают крупнейшие российские корпорации — РЖД, «Газпром», РАО ЕЭС. Некоторые чиновники опасаются того, что разрабатываемый документ станет законопроектом о реституции. Нельзя отдавать имущество только потому, что в здании когда-то обитала семинария, к примеру. Иначе будет создан прецедент, а РПЦ, надо отметить, не является прямым правопреемником дореволюционной православной церкви.

Кроме того, в МЭРТе убеждены, что церковь не упустит случая воспользоваться новыми коммерческими возможностями, «меняя функциональное назначение приобретенных в собственность религиозных объектов в целях предпринимательства». «Мы открываем широкие ворота для хозяйственной деятельности церкви», — говорит Ольга Соколова. — Уже заранее придется согласиться с тем, что церковь станет отчуждать, распродавать приобретенное имущество и заниматься предпринимательством».

Ответственный секретарь правительственной комиссии по вопросам религиозных объединений Андрей Себенцов считает, что «опасения МЭРТа необоснованны»: «Тра-

1

2

3

4

5

6

01

02

03

04

ЗАО ОСК "Объединенная Строительная Компания"

ОСК

место приземления

МАРЬИНО

многофункциональный культурно-спортивный и торговый-развлекательный комплекс

С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте www.osk.ru

РЕКЛАМА

Уникальный многофункциональный комплекс, расположенный в экологически благополучном и благоустроенном районе Москвы. Особенностью комплекса является включение разнообразных развлекательных составляющих, объединенных уникальной для России концепцией "entertainment-center". Данная концепция предполагает сочетание развлекательной и образовательной функций в одном центре.

СЕКТОР КУЛЬТУРЫ И СПОРТА (29 тыс. кв. м): театральный комплекс на 400 мест, концертный зал на 600 мест, зал для проведения общественных мероприятий на 1000 мест, центр искусств, спортивно-оздоровительный комплекс с тренажерным залом, спортивным залом и бассейном.

ТОРГОВАЯ составляющая (35 тыс. кв. м): продуктовый супер-

маркет, магазин бытовой техники и электроники, гипермаркет спортивных товаров, крупный магазин детских товаров, торговая галерея. Предприятия общественного питания — 2200 кв. м.

РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР (46 тыс. кв. м): зимний сад под крышей атриума. Развлекательные зоны — 9000 кв. м (в т.ч. мультимедиа). Залы компьютерных игр, аттракционов, скалолазания.

продажа, аренда

(495) 737.8822; (495) 737.7744

ЗАГЛЯНИ В БУДУЩЕЕ!

№103/П ПОНЕДЕЛЬНИК 18 ИЮНЯ 2007 ГОДА / КОММЕРСАНТЪ BUSINESS GUIDE / 35

диционные религиозные организации свои культовые здания не используют не по назначению. А у нетрадиционных и зданий-то таких нет».

Пресс-секретарь Московской патриархии священник Владимир Вигилянский напоминает, что «церковная собственность находится в руках правящего архиерея, который стоит на страже этой собственности»: «Например, патриарх, являясь правящим архиереем Москвы, не позволяет сдавать помещения, принадлежащие церкви, каким-то организациям и собирать с этого доход».

Однако фактически единственным ограничителем смены профиля религиозных объектов должны стать поправки к закону «О свободе совести и о религиозных объединениях», разработанные в МЭРТе. Министерство планирует ограничить церковь положением из закона «О некоммерческих организациях», то есть напомнить религиозным организациям, что они при обретении имущества имеют право заниматься коммерцией только в целях, обозначенных в уставе. Правда, и эта норма, по мнению Ольги Соколовой, будет лишь формальностью: «Имущество передается в собственность церкви, а значит, дальше она сможет делать с ним все что захочет, увязывая любую предпринимательскую деятельность с религиозной идеей».

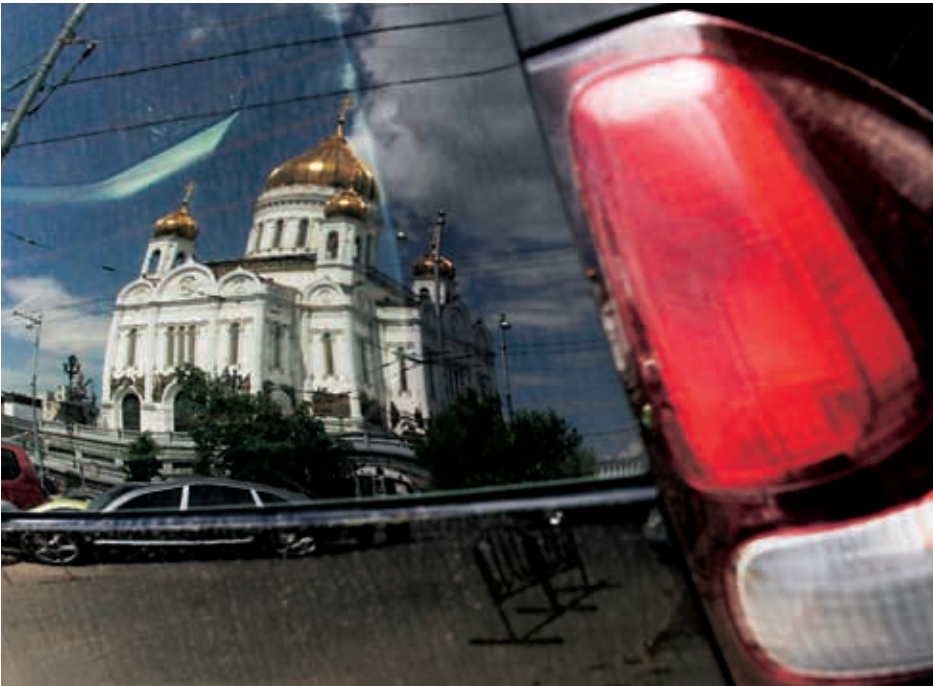
Согласен с ней руководитель Института изучения религии в странах СНГ и Балтии Николай Митрохин: «Старых арендаторов из своих зданий церковь будет выселять административными и силовыми методами. Примеров тому хватает и в России, и на Украине. А уж как территория будет использоваться, решит ее реальный владелец. Если там стоит здание храма, то оно будет восстановлено и использовано по назначению, поскольку в крупных городах это пока выгоднее и лучше воспринимается обществом. В том случае если на территории, принадлежащей церкви, располагаются гражданские здания или пустующие участки, можно ожидать появления магазинов, жилых домов и офисных центров. Сейчас идут боевые действия за территорию храма в Филях; в Москве была известная история со сдачей в аренду полученного от правительства особняка около Елоховского собора».

МИРСКОЕ Между тем в преддверии передачи имущества в церковную собственность идет активная передача земли церкви в безвозмездное пользование. До конца 2007 года должен быть возведен жилой дом по адресу Можайский район, квартал 95, корпус 7. Предполагается, что его общая площадь составит 14 835 кв. м, в том числе подземная часть — 2835 кв. м. В доме предусмотрен подземный гараж на 81 машиноместо. Функции инвестора по проектированию строительства жилого дома возложены на издательский совет Русской православной церкви. В июне 2004 года в связи с обращением патриарха Московского и всея Руси Алексия II в целях обеспечения жилой площадью священнослужителей московских храмов и сотрудииков православной религиозной организации «Церковно-научный центр „Православная энциклопедия“» — синодального учреждения Русской православной церкви — московское правительство предоставило ей под строительство участок площадью 0,8358 га по ул. Орджоникидзе, вл. 4–6 (недалеко от Донского монастыря). Площадь дома составит 31 546 кв. м. Строительство должно закончиться в октябре 2007 года.

«У церкви нет денег даже на проектирование, не говоря уж о строительстве жилых домов, естественно, финансирование будет осуществляться за счет сторонних покупателей квартир в этих домах», — утверждает Николай Митрохин.

Ранее, в 1998 году, в безвозмездное пользование РПЦ московское правительство передало ряд строений с прилегающими к ним участками земли на территории усадьбы «Троице-Лыково» (Строгино), расположенной по адресу ул. Одинцовская, д. 24, а также несколько

ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ОЦЕНКАМ, 2 ТЫС. ИЗ 11 ТЫС. ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ БУДУТ ПЕРЕДАНЫ РПЦ, НАХОДЯТСЯ В МОСКВЕ



ХРАМ ХРИСТА СПАСИТЕЛЯ — САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ ЦЕРКВИ. ЗДЕСЬ МОЖНО АРЕНДОВАТЬ ЗАЛЫ, МЕСТО НА ПАРКОВКЕ ИЛИ В ГАРАЖЕ

строений на территории Курчатовского института. Эти примеры не исключение.

Владимир Дорохин, глава группы компаний «Розл» (одна из структур «Розл», помогала церкви в составлении предварительного реестра объектов, являющихся собственностью РПЦ), рассказывает: «В реестре первоначально обозначено 11 тыс. объектов; инвестиционную привлекательность их, правда, никто не рассматривал, но ясно, что церковь — крупнейший собственник. Проект создания реестра не направлен ни при каких обстоятельствах на коммерциализацию церковного имущества, перед нашими специалистами не стоит задача его оценки, это исключительно опись объектов собственности и надлежащее оформление документации в соответствии с законодательством. Церковная собственность в России до сих пор никем не была описана. Работа над реестром потребует как минимум двух-трех лет. Получение информации в окончательном виде, оформление справок БТИ, документов из Росрегистрации о межевании — трудоемкий и капиталоемкий процесс».

Генеральный директор УК «Розл Капитал» Владимир Бурында считает, что «церковь сейчас приходит к пониманию, что инвестиционная составляющая в ее социально направленной деятельности должна быть. К примеру, банковская деятельность не соответствует церковным принципам, а вот инвестиционная — вполне. То, что формирует РПЦ, — это своего рода поле потенциальных проектов. Из 11 тыс. объектов, названных в реестре, 5–15% могут быть инвестиционно привлекательными. Когда станет ясно какие именно, начнется работа по поиску инвесторов, в них заинтересованных».

Попредварительным оценкам, 2 тыс. объектов, которые могут быть переданы церкви, находятся в Москве, но, по мнению Владимира Бурынды, о качестве их говорить рано: «Если наберется 100–200 таких объектов, на территории которых будет возможно строительство, уже хорошо. Необходимо учитывать, что какие-то адреса уже заняты коммерческими организациями и если потребуются юридически восстанавливать права, то быстро это не делается».

Реестр должен помочь понять, как в дальнейшем работать с земельными активами. По словам господина Бурынды, сформирована команда специалистов, в чью задачу входит создание баз данных недвижимости. Он полагает, что в перспективе вложения (компания потратила на фор-

мирование команды специалистов порядка \$400 тыс.) смогут приносить прибыль: «Мы надеемся на возврат вложенных средств, на то, что там будут интересные объекты, в восстановлении и реконструкции которых можно будет поучаствовать. Разумеется, собственник будет возводить там не развлекательные и торговые комплексы (учитывая специфику собственника и расположение объектов рядом с культовыми сооружениями), но, думаю, возможно использование этих объектов в качестве офисных центров или гостиниц», — говорит он.

В том, что РПЦ окажется способна реализовать коммерческие проекты, нисколько не сомневается Николай Митрохин, отмечая налаженные связи духовенства с административной средой.

В качестве одного из перспективных с коммерческой точки зрения объектов он называет Марфо-Мариинскую обитель в Замоскорежье. Ее территория была возвращена обители под устройство приюта, но недавно там сменилось руководство и приют фактически был разогнан. Несколько помещений там сейчас занимает Торгово-промышленная палата, которая усилиями столичных властей должна будет освободить арендуемые площади.

РПЦ владеет рядом участков в Москве, которые при желании можно успешно использовать в коммерческих целях. Например, земля, прилегающая к Зачатьевскому монастырю в районе Остоженки. Еще один интересный с точки зрения вложений вариант — участки, прилегающие к Донскому монастырю. При этом РПЦ многие отводят роль собственника привлекательных земель. Для успешной реализации проектов, уверены эксперты, необходимо сотрудничество с профессиональными девелоперами.

ХОРОШЕЕ МЕСТО Даже если РПЦ получит 5%, а не 15% от 2 тыс. объектов в Москве, то это 100 площадок, годных к застройке. Согласитесь, немало. Но надо учитывать, что это низколиквидные, скрытые объекты. Опыт подсказывает, что процесс их вовлечения в оборот займет годы.

Алексей Белоусов, коммерческий директор холдинга «Капитал Груп», отмечает, что многое будет зависеть от местоположения объектов: «У РПЦ есть точки довольно интересные и знаковые, но все они требуют тщательного, продуманного подхода к формату, в котором они будут присутствовать на рынке. Торговля, офисы предполагают

наличие паркинга. Мы смотрели какие-то их площадки лет пять назад — где-то можно действительно построить жилье или офисный центр представительского класса». По его мнению, соседство храма и супермаркета проблематично, потому что магазин — это и большой человекопоток, и паркинг, и проблема с вывозом мусора. А вот жилье рядом с храмом приобретает дополнительную ценность. Близость к храму — та составляющая, которая формирует продажную стоимость жилья.

Разница в цене на квартиру с видом на церковь и с видом во двор в одном доме составляет десятки процентов от цены квартиры. Скажем, квартиры на Остоженке все не дешевы, но те из них, откуда открывается вид на купол храма Христа Спасителя, могут быть дороже на 20–30%.

Примечательно, что о планах освоения порядка 100 площадок в столице представители церкви уже упоминали на проходивших в феврале этого года в Берлине Днях русской духовной культуры.

О намерениях церкви рассказала председатель правления центра инвестиционных программ РПЦ Елена Шульгина. По ее словам, РПЦ планирует возвести офисный центр на Пятницкой улице, жилой комплекс в Лазаревом проезде у Ботанического сада, торгово-офисные комплексы «на юго-западе Москвы» и «в пяти минутах ходьбы от Кремля». Вырученные от проектов деньги церковь планирует направить на свои социальные программы. В планах РПЦ, касающихся застройки, значится около сотни земельных участков в разных частях столицы, при этом Московская патриархия планирует выступить в этих проектах в качестве соинвестора, предоставив церковную землю под строительство. Госпожа Шульгина предполагает, что доходность инвестиций в строительство составит 40% годовых, а лучшим гарантом сохранности вложений выступает авторитет главы РПЦ патриарха Алексия II, чье личное благословение на инвестиционную деятельность получил центр.

Не исключено, что РПЦ станет участвовать в строительстве по той же схеме, что и в случае с бизнес-центром «На Спартаковской» у метро «Бауманская». Согласно инвести-контракту, 70% его площадей отошли инвестору, а 30% — выделившему землю правительству Москвы, которое затем передало свою долю расположенному по соседству с центром Богоявленскому патриаршему собору. Как заявили Ъ в администрации бизнес-центра, все 14 тыс. кв. м офисных площадей сданы по \$600 за 1 кв. м в год. Таким образом, годовой доход РПЦ от бизнес-центра превышает \$2,5 млн.

Что касается бизнес-центра на Пятницкой улице, то речь идет о строительстве здания на пересечении улицы с Климентовским переулком. По мнению экспертов, в этом месте может быть построен центр общей площадью 7–9 тыс. кв. м; инвестиции в строительство оцениваются в \$10 млн. Когда центр будет построен, ставка аренды составит \$600?700 за 1 кв. м, утверждают эксперты. Таким образом, РПЦ сможет получать с этого объекта около \$1,5 млн арендной платы в год. При этом эксперты не исключают того, что в отношении участков в центре Москвы РПЦ выдвинет инвесторам более жесткие условия.

Пример успешной коммерческой деятельности РПЦ — управление площадями, входящими в состав комплекса храма Христа Спасителя. Под зданием храма располагается платная парковка на несколько тысяч машиномест, а сам комплекс предлагает ряд услуг на коммерческой основе. В мае в интернете разгорелся скандал в связи с тем, что на сайте храма был вывешен прейскурант. Вероятно опасаясь недовольства коммерческой деятельностью руководства комплекса, администрация сайта вскоре этот прейскурант сняла. Вот несколько цитат оттуда: аренда конференц-зала — 150 тыс. руб. в день, аренда Зала церковных соборов — 330 тыс. руб. в день; аренда Красного зала — 65 тыс. руб. в день, открытая автостоянка — 50 руб. в час или 250 руб. в сутки, закрытая автостоянка — 400 руб. в сутки. ■



СТРОЯТ ВСЕ УНИКАЛЬНЫЕ ДЛЯ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПРОЕКТЫ ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ОАО РЖД И ОАО «МОСЭНЕРГО», — ПРЕКРАСНЫЙ ПРИМЕР ТОГО, ЧТО В МОСКВЕ НЕТ НИЧЕГО НЕВОЗМОЖНОГО, КОГДА РЕЧЬ ИДЕТ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ФОРМАЛЬНО ЭТИ КОМПАНИИ ДЕЙСТВУЮТ САМОСТОЯТЕЛЬНО, НО В РЕАЛЬНОСТИ ТО, ЧТО ПРОИСХОДИТ СЕЙЧАС С ИХ ЗЕМЕЛЬНЫМИ АКТИВАМИ, НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ ОТ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ.

ЕКАТЕРИНА ПЕТРОВА

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИКИ Активную работу по застройке промышленных территорий правительство Москвы начало год назад. В мае 2006 года мэр столицы Юрий Лужков подписал распоряжение о начале разработки экспериментального проекта, который должен был выявить все возможные варианты использования инфраструктуры и путей РЖД. Пилотных проектов освоения железнодорожных магистралей планировалось четыре. Первый — на участке между третьим транспортным кольцом и Минской улицей общей площадью 45 га. Тогда власти Москвы заявляли, что на этой территории можно построить до 1 млн кв. м офисных и жилых помещений.

Буквально через месяц после появления нового проекта застройки территории возле Поклонной горы ОАО РЖД совместно с правительством Москвы на паритетных началах создали координационный совет по проблемам градостроительного развития в городе Москве территорий Московского железнодорожного узла, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и прилегающих к ним земельных участков.

Совет необходим для совместного решения проблем освоения территорий, принадлежащих Московскому железнодорожному узлу и к ним прилегающих, в том числе надпутного пространства с учетом Генерального плана развития города Москвы и Генеральной схемы развития Московского железнодорожного узла, а также для обеспечения координации совместной деятельности в реализации этих проектов.

Москву в совете представляет заместитель мэра Владимир Ресин, а РЖД — их вице-президент Вадим Морозов.

С тех пор совет развил довольно бурную деятельность. За год он заседал три раза: оформлял земельно-правовые отношения на земельные участки, расположенные в полосе отвода железной дороги, рассматривал предпроектные предложения и проекты по застройке территорий ОАО РЖД и прилегающих территорий Москвы. В результате в феврале 2007 года было принято решение застроить помимо территории возле Поклонной горы еще 29 участков около железнодорожных путей общей площадью более 1 тыс. га. Проектная документация по 17 из них должна быть утверждена до конца года.

Директор по инвестициям Panorama Estate Атем Цогоев рассказывает, что раньше застройка промзон РЖД была сопряжена с большими проблемами, «все проекты, которые проектировались в пределах железной дороги, вела Балтийская строительная компания. Она, например, построила бизнес-центр в районе метро „Комсомольская“ для того же РЖД. Но все остальные земли имели исключительно складское и логистическое назначение». Когда стало понятно, что свободные земли в столице подходят к концу, вспомнили о промзонах РЖД.

В РЖД нам объяснили, что выбранные участки — это грузовые дворы пяти московских вокзалов: Киевского, Ленинградского, Рижского, Белорусского, Савеловского. Также есть планы застройки грузового двора станции Северянин Ярославского направления, станции Лосиноост-



ДЛЯ НАЧАЛА ОАО РЖД ПЛАНИРУЕТ ЗАСТРОИТЬ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ БОЛЕЕ 1000 ГА БЫВШИХ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ

ровская, перегонов на Белорусском и Рязанском направлениях, а также участка под создание пересадочного узла в районе железнодорожной станции Фили. Кроме того, застройку планируется вести на территории промзон «Братцево», «Калошино» и пяти участках промзоны «Серп и молот». Самые крупные из участков — «Калошино» (507 га) и «Серп и молот» (560 га).

Очевидно, что правительство Москвы собирается осваивать территории промзон не на собственные средства, а планирует привлечь к этому процессу инвесторов. Первым инвестором еще в прошлом году стала Mirax Group, которая займется освоением территории возле Киевского вокзала. Часть проектов планировалось передать дочерней компании РЖД «Желдорипотека». Вместе с ней инвестировать \$100–120 млн в проекты строительства трех жилых комплексов планировала компания «Рескор». «Кузнецкий мост Девелопмент» заинтересована в одном из участков промзоны «Серп и молот» площадью 9,4 га, где планируется построить 370 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Последний проект уже согласован с департаментом имущества, который готов передать «Кузнецкому мосту» часть акций владельца участка.

Еще шесть участков будет застраивать подконтрольная РЖД структура «Отраслевой центр внедрения». У компании будет возможность освоить 46 га земли, где можно построить до 1,4 млн кв. м площадей.

Инвестконтракты с ЗАО «Отраслевой центр внедрения» (ОЦВ) на застройку грузовых дворов железнодорожных

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

АРЕНДА \$ 850/м² м. Проспект Вернадского. Аренда в БЦ класса «Б+». 18 этажей, профессиональное управление зданием, центральное кондиционирование, система карточного доступа, развитая инфраструктура. Блоки: от 784 м²; 1710, 1113. www.deltarealty.ru, 790-790-5	АРЕНДА \$ 1 100/м² м. Чистые пруды. Аренда в БЦ класса «А+». 9 этажей. Помещения готовы под чистовую отделку. Высота потолков 3,6 м. Планировка свободная. Проф. управление зданием, охраняемая территория. Блоки: 800 м²; 1338 м². www.deltarealty.ru, 790-790-5	АРЕНДА от \$ 450/м² в год Новосибирск, Пр-т Димитрова. РосЕвроПлаза - офисы класса «А». От 20 до 1500 м². Большая парковка, современная инженерия, богатая инфраструктура. (495) 226-34-80 Руслан Малыгин, (383) 220-51-90 Виктор Зырянов	АРЕНДА \$ 3 600/м² м. Бауманская. Офисное здание 3500 м², 5 этажей, хорошее состояние, собственник, 1 линия, 54 МГТС, оптоволокно, парковка. 8-916-223-38-68, 8-915-364-29-51	ПРОДАЖА договорная Дмитровское ш., 30 км от МКАД. Земельное владение под усадьбу непосредственно на берегу Икшинского водохранилища. 4,5 Га. Удобный подъезд. Коммуникации. Право собственности оформлено до береговой линии. 410-60-89
ПРОДАЖА от \$ 3 300/м² м. Калужская. Бизнес-центр класса «Б+». Профессиональное управление объектом. Продаются офисные помещения от 500 м². Под чистовую отделку. Подземная парковка. www.naiglobal.ru, 223-23-20 Евгений Бакрин	ПРОДАЖА м. Калужская, ул. Обручева. Продажа БЦ класса «А». Год постройки 2006. 9 этажей, наземная/подземная парковка, здание полностью сдано в аренду, площадь 16 460 м². Продажа арендного бизнеса. www.deltarealty.ru, 790-790-5	ПРОДАЖА € 1 500 000 м. Кантемировская. Полная продажа функционирующего бизнеса. Очень проходное место. Трехуровневый зал. 150 посадочных мест. Общая площадь 550 м². 236-80-90, 237-35-03	ПРОДАЖА м. Кантемировская, Загорьевский пр-д, д. 5, к. 3. Новое офис. зд., 3342 м², вентиль, фасад, кондиции, готов к эксплуат., своё ТП 2х450 кВт, еврорем., видеонаб., охр. паркин 50 м. 500 м от МКАД. Возможна продажа блоками. 8-985-102-42-25, 8-910-453-54-21	ПРОДАЖА \$ 810 000 м. Молодежная. 1 мин. пеш. Продаётся 121,2 м². Элитный жилой комплекс. Офис двухэтажный с панорамным остеклением. Открытая планировка. Огороженная охраняемая территория. www.naiglobal.ru, 223-23-20 Владимир
ПРОДАЖА от \$ 5 135/м² м. Охотный ряд, Б. Никитская. 7 мин/п, 3-этажное ОСЗ, площ. 1300 м², возможна продажа этажами, ж/б перекрытия, МГТС, оптоволокно, парковка, видеонаблюдение, рабочее состояние. www.naiglobal.ru, 223-23-20 Дмитрий Сороколетов	ПРОДАЖА договорная Офисы в доме на Тишинке. Предлагаются к продаже офисы, расположенные на 1-2 этажах нового ведомственного дома, выполненного по индивидуальному архитектурному проекту. Площадь офисов: от 300 до 1200 м². 410-91-19	ПРОДАЖА по запросу Производство эксклюзивных интерьеров и мебели из ценных пород древесины. Огороженная территория 0,7 Га, земля в собственности. Площ. стр. = 8000 м². Вся дополнительная информация по запросу. www.naiglobal.ru, 223-23-20 Олег Федылко	ПРОДАЖА м. Рязанский проспект, ул. Стахановская. Продажа земельного участка общей площадью 9 161 м² под строительство офисно-складского комплекса общей площадью 41 000 м². Земля в собств., Все коммуникации, ж/д ветка. www.deltarealty.ru, 790-790-5	ПРОДАЖА \$ 1 500 000 м. Савеловская, ул. Башиловская. Магазин, аптека, химчистка. 1-эт. жил. дома. В собствен. 164,2 м²; в ППА 101,4 м² + подвал 207,5 м²; 3 МГТС; 1 лин. домов. Проходн. место. Помещ. продается целиком. ООО «Светлый Град». www.svetlygrad.ru, 226-82-51, 247-58-30
ПРОДАЖА от \$ 3 500/м² м. Савеловская. Бизнес-центр «В». Продаются блоки - 1500-4500 м². Этажность - 9 эт., общая площадь - 14992,01 м², высота потолков - 3,5 м. www.naiglobal.ru, 223-23-20 Евгений Бакрин	ПРОДАЖА договорная М. Сухаревская. Продаётся особняк 1150 м². 108-87-87	ПРОДАЖА \$ 50 000 000 м. Сухаревская, Последний пер., д. 28. Новое административное здание класса «А». общ. площадь 4 803,8 м². Вентилируемый фасад, совр. инженерия, подз. паркинг - 22 м.м. Собственник: 780-72-82, 257-43-34	ПРОДАЖА \$ 1 550 000 м. Щукинская, ул. Маршала Новикова, д. 2, корп. 2. Магазин, офис, 1-й этаж и подвал 6-этажного кирп. дома, общ. площ. 436 м²; высота потолка на 1 этаже 4,75 м. Фасад выходит на сквиленную проезжую часть. Возможна аренда. 8-916-682-57-89, 767-93-13	ПРОДАЖА \$ 3 000 000 г. Домодедово. Продажа земельного участка под строительство офисно-складского комплекса общей площадью 2,5 Га. На участке семь капитальных строений, ж/д ветка. Участок под строительство. www.deltarealty.ru, 790-790-5

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 218, 127.
* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

станций Москва-Товарная-Рижская, Москва-Товарная-Смоленская, Москва-Товарная-Киевская, а также промзоны «Северянин» и станций Москва-Товарная-Октябрьская и Москва-Товарная-Бутырская уже подписаны. По их условиям ОЦВ должен будет переместить первые четыре станции суммарной площадью 36 га на территории железнодорожной станции Белый Раст на севере Московской области, а для вывода двух последних общей площадью около 10 га ОЦВ сейчас ищет участок на юге Московской области. Взамен ОЦВ получит право застройки этих территорий. Также ОЦВ будет реконструировать грузовые дворы станций Москва-Товарная-Курская (12 га) и Кунцево-II (30 га).

ЭНЕРГЕТИКИ РЖД не единственная компания, владеющая участками земли на территории Москвы. Еще один пользователь столичных территорий — ОАО «Мосэнерго». Эта компания обладает огромными земельными ресурсами — 4100 земельных участков общей площадью 6500 га и 45 000 объектов недвижимости. Но участки эти не собственность — как объясняют в «Мосэнерго», вся земля компании находится в аренде.

Однако такими большими свободными площадками под строительство, как РЖД, «Мосэнерго» не располагает. «Пока мы планируем вносить изменения в расположение зданий на „Золотом острове“, где можем освободить территорию», — говорит пресс-секретарь компании Василий Захаров.

Городская программа «Золотой остров» была одобрена весной 2006 года градостроительным советом при мэре Москвы. Она предполагает комплексную застройку всей территории Болотного острова — 40 га. По замыслу главного архитектора столицы Александра Кузьмина программа предусматривает запрет на строительство в этом районе офисных помещений. Единственный, кто по собственному усмотрению сможет распоряжаться и владеть здесь коммерческой недвижимостью, — это компания «Роснефть», у которой уже есть собственная недвижимость на территории «острова».

Согласно проекту застройки, примыкающие к Кремлю площадки отдадут под общественные объекты и гостиницы, а жилье построят на периферии острова. Высотность новых зданий будет увеличиваться от набережных к центру участка, при этом максимальное число этажей не превысит девяти-десяти. Предполагается, что на «острове» появится пять гостиниц класса «пять звезд», причем возле Большого Каменного моста планируется построить второй в городе отель сети Four Seasons (первый строится на месте снесенной гостиницы «Москва»). «Золотой остров» свяжут с «большой землей» три пешеходных моста и Калининская линия метро с новой станцией «Кадашевская». Для автовладельцев построят двухэтажную подземную автостоянку площадью около 50 тыс. кв. м на территории между памятником Петру I и Малым Каменным мостом. Кроме того, на территории «Золотого острова» появится собственный энергоцентр. По оценкам столичного правительства, срок реализации проекта составит три года, а объем инвестиций — \$2,7 млрд.

Что же касается «Мосэнерго», то оно, по согласованию с правительством Москвы, должно будет «переместить» здание распределительного устройства, подстанции, производственный корпус и строения Опытного завода средств автоматизации и приборов. Эти объекты попадают в планируемую пешеходную зону от храма Христа Спасителя до Якиманской набережной. Освобожденную землю «Мосэнерго» оценит и определит размер компенсации.

Отметим, что в рамках проекта «Золотой остров» будет перемещена и кондитерская фабрика «Красный Октябрь» — в район Красносельской улицы. На ее месте девелопер проекта компания «Гута-Девелопмент» (входит в ГК «Гута») планирует построить жилые кварталы. В результате на российском рынке появится новый вид элитной недвижимости

ПОМИМО ТЕРРИТОРИИ ВОЗЛЕ ПОКЛОННОЙ ГОРЫ БУДЕТ ЗАСТРОЕНО ЕЩЕ 29 УЧАСТКОВ ОКОЛО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 1 ТЫС. ГА. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО 17 ИЗ НИХ ДОЛЖНА БЫТЬ УТВЕРЖДЕНА ДО КОНЦА 2007 ГОДА



ПРОЕКТ «ЗОЛОТОЙ ОСТРОВ» — ПЕРВЫЙ, НО НЕ ПОСЛЕДНИЙ ПРИМЕР КОММЕРЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЛЯХ «МОСЭНЕРГО»

— лофты. Стоимость такого жилья в Москве, по оценкам экспертов, может достигнуть \$40–50 тыс. за 1 кв. м. Появление лофтов долгое время сдерживалось отсутствием подходящих для освоения промышленных площадей.

НЕ ОТКАЖЕШЬ Однако нельзя сказать, что предприятия, отдающие свои территории под жилые и офисные здания, довольны происходящим. «Нас попросили — мы пошли навстречу», — сдержанно говорят в «Мосэнерго». Для компаний перемещение своих объектов из одного места в другое, а иногда и за пределы МКАД — дело хлопотное. Кроме того, например, у РЖД застройка ее промзон напрямую связана с развитием Московского транспортного узла. Жилье и железнодорожное полотно должны не мешать и не угрожать существованию друг друга.

В РЖД называют несколько принципов, которые необходимо соблюдать, выводя территории из промышленного пользования. В первую очередь, по словам вице-президен-

та компании Олега Тони, следует обеспечить безопасность движения поездов и эксплуатации сооружений, которые предполагается построить над железнодорожными путями и в непосредственной близости от них. «Норм и требований к проектированию объектов над путями не существует, — говорит господин Тони. — В этой связи необходимо провести работу по созданию необходимой нормативной базы и детально проработать комплекс технических вопросов. Прежде всего технического обслуживания железнодорожных путей в случае тоннельного варианта застройки, защиты сооружений и людей от вибрации тяжеловесных поездов. Предстоит также определить степень и характер влияния токов высокого напряжения контактной сети на железобетонные конструкции, необходимое оборудование зданий с учетом длительного воздействия на людей электромагнитных полей, а также возможные способы ведения ремонтных работ в условиях возникновения аварийных ситуаций».

Однако в целом эксперты рынка положительно относятся к застройке промзон в Москве. «Сейчас в Москве свободных площадок не осталось, а участки РЖД не требуют расселения жильцов и нередко уже располагают необходимыми инженерными объектами», — говорит директор по раз-

витию инвестиционных проектов девелоперской компании «Комстрин» Алексей Злобин. Правда, Артем Цогоев с этим не согласен. «В Москве еще очень много незанятых территорий — промзоны предприятий, транспортные узлы, но все они в частных руках, и договариваться с владельцами об их использовании не так-то просто», — говорит он.

Впрочем, у будущих проектов РЖД и «Мосэнерго» есть и недостатки. В первую очередь это затраты на шумоизоляцию и укрепление фундамента, которые могут значительно увеличить стоимость строительства. А также риск просчитаться с жилыми помещениями: эксперты считают, что возле железнодорожных путей целесообразнее строить коммерческие и торговые площади, поскольку покупателей квартир может отпугнуть шум поездов. Артем Цогоев обращает внимание на то, что «у участков РЖД нет хорошей транспортной доступности, что делает невозможным их застройку офисными зданиями. Помимо того не так уж много компаний умеет готовить фундамент для ведения строительства над путями. А услуги тех, кто умеет, стоят очень дорого». «Но выбора нет — московское правительство готово платить большие деньги, чтобы использовать освобожденные территории», — заключает господин Цогоев. ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



BUSINESS
GUIDE

На пике формы



Toyota Avensis Качество движения

Avensis — это качество, возведенное в превосходную степень.

Это исключительный комфорт и небывалое удовольствие от вождения. Это энергичный дизайн и новый уровень эргономики. А 7 подушек безопасности, электронные системы последнего поколения ABS, EBD, BA, VSC и TRC* делают Avensis одним из самых безопасных автомобилей в своем классе.



УПРАВЛЯЙ МЕЧТОЙ TOYOTA



ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИЛЕРЫ В РОССИИ: **Москва:** Тойота Центр Битца (495) 721-3388; Тойота Центр Измайлово (495) 730-9000; Тойота Центр Коломенское (495) 740-0110; Тойота Центр Кунцево (495) 933-4033; Тойота Центр Лосиный Остров (495) 105-0055; Тойота Центр Отрадное (495) 780-7878; Тойота Центр Рублевский (495) 725-3388; Тойота Центр Серебряный Бор (495) 721-3370; Тойота Центр Шереметьево (495) 730-2200. **Санкт-Петербург:** Тойота Центр Автово (812) 336-4888; Тойота Центр Невский (812) 449-9933; Тойота Центр Пискаревский (812) 321-6181; Тойота Центр Приморский (812) 336-3888; Тойота Центр Пулково (812) 320-1030. **Воронеж:** Тойота Центр Воронеж (4732) 44-6060. **Екатеринбург:** Тойота Центр Екатеринбург Восток (343) 222-2050; Тойота Центр Екатеринбург Запад (343) 232-9292; Тойота Центр Екатеринбург Юг (343) 229-9999. **Казань:** Тойота Центр Казань (843) 518-4318. **Кемерово:** Тойота Центр Кемерово (3842) 34-5245. **Краснодар:** Тойота Центр Краснодар (861) 227-7711. **Красноярск:** Тойота Центр Красноярск (3912) 67-4525. **Нижний Новгород:** Тойота Центр Нижний Новгород (8312) 75-4334. **Новокузнецк:** Тойота Центр Новокузнецк (3843) 39-6315. **Новосибирск:** Тойота Центр Новосибирск (383) 230-0023. **Оренбург:** Тойота Центр Оренбург (3532) 99-8877. **Пермь:** Тойота Центр Пермь (342) 268-9888. **Ростов-на-Дону:** Тойота Центр Ростов-на-Дону (863) 242-9000. **Самара:** Тойота Центр Самара Аврора (846) 372-0202; Тойота Центр Самара (846) 269-4444. **Сургут:** Тойота Центр Сургут (3462) 77-4177. **Тольятти:** Тойота Центр Тольятти (8482) 50-9080. **Томск:** Тойота Центр Томск (3822) 44-6600. **Тюмень:** Тойота Центр Тюмень (3452) 48-9343. **Уфа:** Тойота Центр Уфа (347) 223-6565. **Челябинск:** Тойота Центр Челябинск (351) 795-9595.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИЛЕРЫ В БЕЛОРУССИИ: **Минск:** Тойота Центр Минск (37517) 254-7775(76).

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИЛЕРЫ В КАЗАХСТАНЕ: **Алматы:** Тойота Центр Алматы (327) 297-9666; Тойота Центр Жетісу (327) 250-1102.

АВТОРИЗОВАННЫЕ СЕРВИСНЫЕ СТАНЦИИ: **Иркутск:** Тойота Центр Иркутск (3952) 38-6161.

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ TOYOTA (звонок бесплатный): 8-800-200-57-75.

На правах рекламы. Товар сертифицирован

* ABS — антиблокировочная система тормозов. EBD — электронная система распределения тормозного усилия. BA — усилитель экстренного торможения. VSC — система курсовой устойчивости. TRC — антипробуксовочная система.

Toyota напоминает Вам о необходимости пристегивать ремни безопасности и строго соблюдать правила дорожного движения. Позаботьтесь о Вашей безопасности и безопасности Ваших близких.