

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

С купеческим размахом

сделки

В Петербурге прошла самая крупная сделка с участком государственной земли в непосредственной близости от Константиновского дворца, северо-западной резиденции Владимира Путина, в которой прошлым летом проходил саммит «большой восьмерки». Территория под кодовым названием «Купеческая гавань» площадью 183 929 квадратных метров была продана на торгах ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» за 1 млрд 152,4 млн рублей при стартовой цене 17,2 млн рублей. Официальным покупателем самой дорогой загородной земли — \$239 за один квадратный метр — стало ООО «Петергофская Купеческая гавань». Кто стоит за этой компанией и что будет построено по соседству с президентской резиденцией, выяснял **Павел Никифоров**.

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» является официальным торговцем всеми земельными участками на территории Петербурга. И если до этого момента он с успехом продавал строителям участки от 5 до 30 соток под высотную застройку, то в этот раз на торги был выставлен даже не сам участок, а право его комплексного освоения.

То есть, как отметили в Фонде имущества, победителям торгов предстоит потратить \$14,4 млн на создание собственной инженерии: в связи с отсутствием централизованного источника теплоснабжения рекомендовано построить собственную ТЭЦ, а электричество будущие жильцы смогут получить только после завершения строительства подстанции «Петродворец». За полтора года «Петергофская Купеческая гавань» должна подготовить проект межевания и планировки территории, а также обязуется безвозмездно передать городу построенные объекты инженерной инфраструктуры. После этого инвестор получает право преимущественного выкупа (или получения в долгосрочную аренду) отдельных кварталов на указанных территориях с целью жилищного и иного строительства. Максимальный срок подготовки проектов планировки и межевания и строительства объектов инженерной инфраструктуры — три года. На строительство жилья — не более 30 тыс. кв. м — отведено семь лет.

За это право боролись 14 компаний. Земли Петродворца и расположенная там Купеческая гавань — места, воспеваемые Лермонтовым, и что греха таить, расположенные недалеко от Константиновского дворца — с этих слов начал работу аукционист Фонда имущества Сергей Куприянов. После чего претенденты вступили в борьбу за 18,4 га, выставленные на торги в этот день. И если до 400 млн рублей борьбу вели несколько претендентов, после этой отмены состязание продолжили всего два участника. На протяжении часа они поочередно поднимали таблички с зарегистрированными номерами и увеличивали стоимость лота всего на один шаг аукциона — 800 тыс. рублей. В итоге более чем через час аукционист объявил победителя и зафиксировал стоимость лота в 1,15 млрд рублей. Победителем было объявлено ООО «Петергофская Купеческая гавань».

Проданный в аренду участок расположен на берегу Финского залива, ограничен Петродворцовым парком, парком Свято-Троицкого кладбища и Санкт-Петербургским проспектом. Согласно генплану Петербурга, в этом месте намечено строительство малоэтажного жилья, которое должно быть возведено в течение семи лет.

«Петергофская Купеческая гавань» побила рекорд стоимости для сделок на земельном рынке. Предыдущий максимум был установлен финской УТТ, которая в конце октября 2006 года за €37 млн купила на вторичном рынке 46 га на севере города, заплатив примерно по \$800 тыс. за 1 га. Победителю вчерашнего конкурса земля обошлась в \$2,3 млн за 1 га.

● По данным системы СПАРК, учредителями «Пе-



Главное достоинство «Купеческой гавани» — соседство с Константиновским дворцом

тергофской Купеческой гавани» являются физические лица, которым принадлежит 50% уставного капитала, 33,33% контролирует ООО «Алгоритм», еще одна доля принадлежит компании «Смэшинг Холдинг Лимит» (Виргинские Острова). До середины 2005 года это ООО полностью принадлежало компании «Морской фасад». Напомним, летом прошлого года «Морской фасад» приобрел на аналогичных торгах Фонда имущества право аренды участка площадью 476 га, расположенного на дне Финского залива. После намыва территории на ней будут построены пасса-жирский терминал, жилая и коммерческая недвижимости.

Ни участники рынка, ни представители Фонда имущества Санкт-Петербурга не знают, кто сейчас конкретно стоит за этой компанией. Но в фонде, например, уверены, что деньги за проданный участок получают сполна и вовремя. «У них на то, чтобы заключить договор с нами, есть месяц. Он еще не прошел. Но мы знаем, что компания серьезная и именно она будет вести работы на данной территории», — заявил «Б-Дому» Николай Ботвин, начальник отдела подготовки инвестиционных проектов и обеспечения имущества сделок Фонда имущества Санкт-Петербурга. А генеральный директор фонда Андрей Степаненко заявил, что знает с кем работает. Однако руководство и представители «Петергофской Купеческой гавани» от общения с корреспондентом «Б-Дома» отказались, объясняя, что пока говорить о проекте рано, и предложили вернуться к разговору через полгода.

С севера на юг

До последнего времени активно развивалось только северное побережье Финского залива — южный берег был в заго-не. «В последнее время возрастает интерес к южному берегу

Финского залива. В принципе он был всегда, но в последнее время усилился. Если раньше участки и недвижимость в Петродворцовом, Ломоносовском районах интересовали в основном тех, кто жил на юго-западе Петербурга, то теперь интерес географически расширяется», — уверена директор земельного департамента компании «Агентство развития и исследований в недвижимости» Наталья Хмельницкая. Сейчас сложилась ситуация, когда берега северного направления недалеко от города уже освоены и почти не оставляют возможностей для новой коттеджной застройки. Северный берег в пределах часовой транспортной доступности (до Зеленогорска) сложился как курортная или жилая зона. Здесь на берегу расположены либо общественные пляжи, либо санатории и базы отдыха (особенно в районе Сестрорецка), либо дачные и жилые дома, как в Ольгине и Репине. Есть среди этих построек и новые коттеджи с видом на залив и выходом к воде, но их единицы.

Как признают эксперты по цене на жилье, этот район до последнего времени отставал, например, от Пушкина. Но близость к резиденции Владимира Путина и большое музейное окружение постепенно делают данную территорию привлекательной для покупателей. На сегодняшний день в этом месте отсутствуют предложения по жилью элитного уровня. А спрос на него очень высокий, и удовлетворить его не удается достаточно давно. Этот участок давно разрабатывался. Конечно, цена высока. Но после появления Константиновского дворца цена всего направления начала расти. Вполне возможно, что после того как компания — победитель торгов проведет инженерную подготовку территории, часть участков будет продана сторонним девелоперам, но, возможно, компания освоит все сама.

Цена земли в ближайших пригородах Петербурга (\$/сотка)	
Всеволожский	500–10 000
Выборгский	700–10 000
Ломоносовский	500–5000
Приозерский	500–4500
Гатчинский	700–6000
Волосовский	200–1000

Источник: Агентство развития и исследований в недвижимости.

ЧТО ТАКОЕ ПЕТЕРГОФ

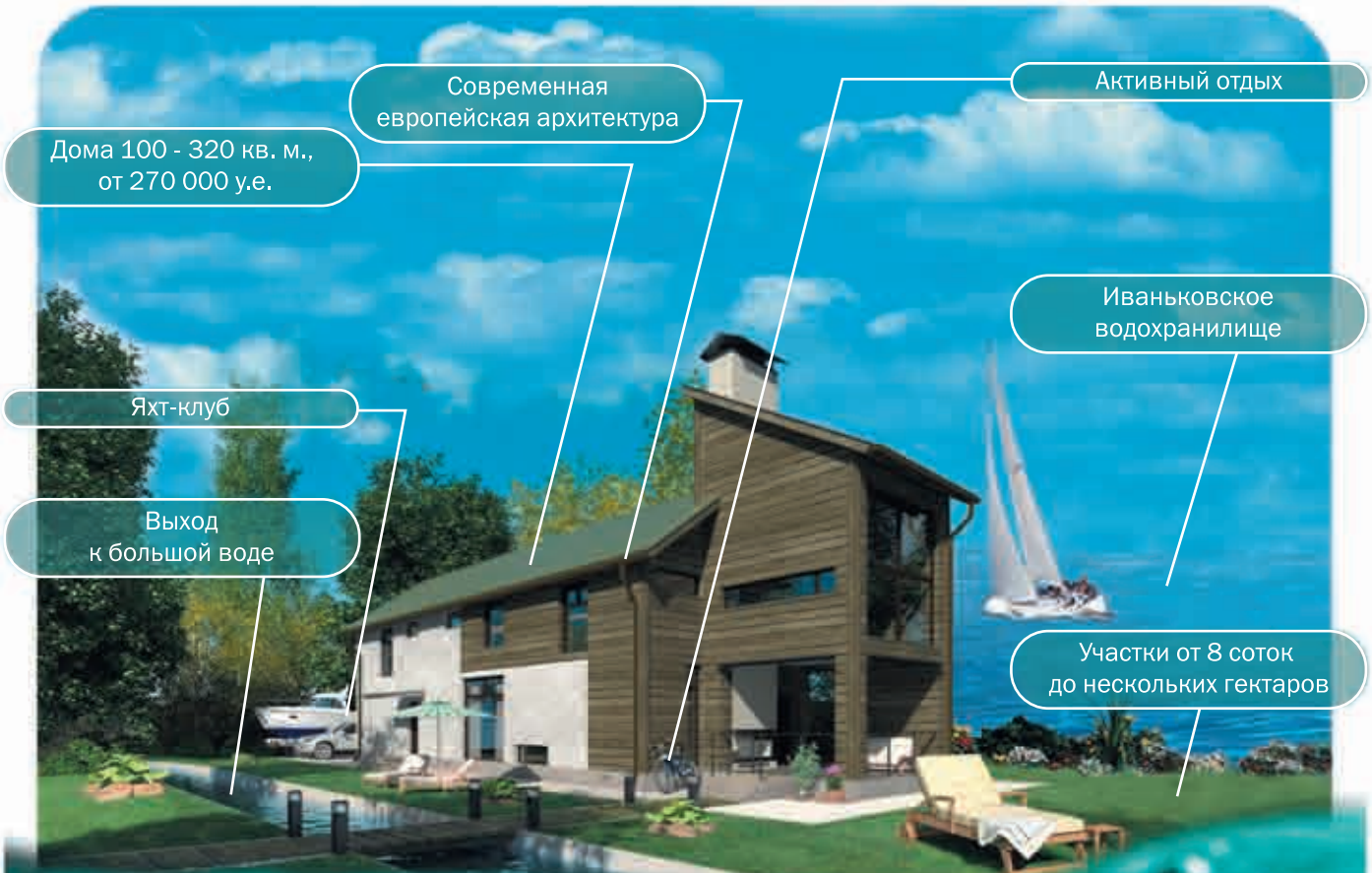
Замысел создания загородной резиденции, которая по своей роскоши не уступала бы французскому Версалу, возник у Петра I в 1714 году. Сохранившиеся рисунки царя, его указы и пометки на документах дают возможность утверждать, что общая концепция планировки ансамбля, а иногда и детальная разработка отдельных элементов архитектуры и фонтанных сооружений принадлежат самому основателю Петергофа. Темпы, которыми

возводилась резиденция, поражали и изумляли. В августе 1723 года состоялось торжественное открытие Петергофа («Петергоф» в переводе с голландского «двор Петра»). К этому времени был распланирован Нижний парк, прорыт Морской канал, действовала часть фонтанов, были отделаны верхние палаты, построены павильоны Монплешир, Марли, почти готов Эрмитаж, построены более 20 деревянных галерей и павильо-

нов, различные трельяжные ограды, Большой каскад, Марлинский дворец, еще не облицованный мрамором, но уже периодически действовавший, 16 мощных фонтанов, таких как Большие и Менажерные, «Пирамида», «Сноп», водометы в трельяжных нишах по сторонам канала и фонтан Менажерного пруда.

Великая Отечественная война была для петергофских ансамблей временем тяжелых испытаний. Гитле-

ровские войска ворвались в Петергоф 20 сентября 1941 года и после трехдневных боев захватили город. Оккупанты продержались здесь до 19 января 1944 года. После окончания войны благодаря работе саперов и тысяч ленинградцев, выезжавших на расчистку парков, 17 июня 1945 года Нижний парк был открыт для прогулок, а 25 августа 1946 года введены в действие 38 водометов центральной части парка.



МЕЖДУ НЕБОМ И ВОДОЙ

Для тех, кто умеет отдыхать.

Конаково River Club — настоящий клуб на Московском море для ценителей современности и активного отдыха.

Участки и дома в двух часах от Москвы на берегу водохранилища.

В престижном районе Конаково на берегу Иваньковского водохранилища ведется строительство поистине современного загородного Клуба. Он воплотит в себе мечты самых притязательных ценителей активного отдыха.

Кроме уникальных архитектурных проектов, яхт-клуба и гостиничного комплекса, в Конаково River Club запланировано большое количество развлечений — от водных лыж и тенниса до конных прогулок и охоты. Конаково River Club — Ваш ультрамодный дом вдали от Москвы, на берегу Московского моря, в окружении близких по духу людей.

В клубе можно приобрести участки с подрядом и без. Мы знаем все о Ваших желаниях.



(495) 741-7340, www.konakovo.ru
Девелопер проекта «Раунд-Граунд»

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.konakovo.ru>