

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 ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ 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.

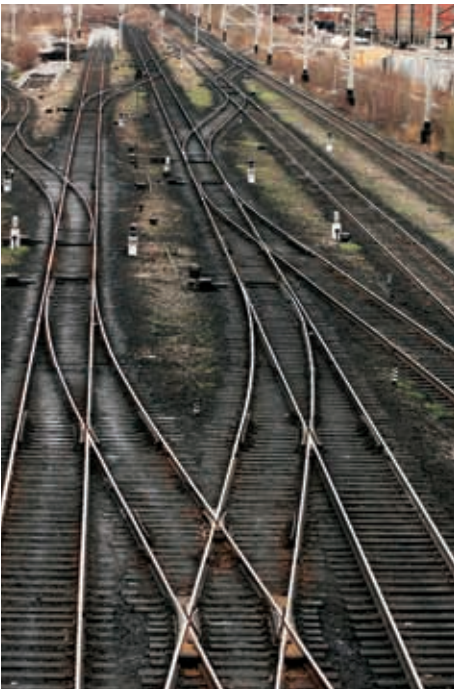
Совет необходим для совместного решения проблем освоения территорий, принадлежащих Московскому железнодорожному узлу и к ним прилегающих, в том числе надпутьного пространства с учетом Генерального плана развития города Москвы и Генеральной схемы развития Московского железнодорожного узла, а также для 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. Трегухановский 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 мм. 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 скивленную 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.