

чения. При этом скупка земель производилась в основном структурами, приближенными к власти. Скупались земли как в наиболее хороших природных местах (у крупных водоемов), так и в местах прохождения автодорог», — рассказывает старший консультант департамента оценки и инвестиционных стратегий Jones Lang LaSalle Павел Карцев. Новая трасса пересекает Московское море (Иваньковское водохранилище), где и так уже высокие цены, а с приближением даты начала реализации проекта, по прогнозам, они вырастут еще в несколько раз.

Помимо Подмоскovie скупкой перспективных в будущем земель девелоперы стали заниматься и в ближайших областях. Для этого сейчас идет настоящая охота за информацией о том, где планируется строительство развязок, крупных заводов, новых микрорайонов и т. д. Информация стоит дорого.

БЛИЖАЙШИЕ ПЛАНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОРОГ

До 2020 года в Подмоскovie построят 1611 км автодорог с твердым покрытием, 1697 км реконструируют. Доля скоростных автомагистралей составит 6,2% от общей протяженности автодорог Подмоскovie, или 1240 км. Первыми в очереди на строительство стоят путепроводы через железные дороги в Долгопрудном, Климовске, Лобне, на Носовихинском шоссе (через железную дорогу Москва—Орехово-Зуево), на Каширском шоссе (78-й км железной дороги Москва—Ожерелье), в районе платформы Фирсановка (17-й км железной дороги Москва—Санкт-Петербург), в районе станции Щербинка (34-й км автодороги Москва—Серпухов), на автодороге Ступино—Озеры, на Можайском шоссе (32-й км дороги). Все съезды и въезды на автобаны будут устроены на разноуровневых развязках. Пересечение с другими дорогами тоже будет на разных «этажах». Платными станут 200 км подмосковных дорог. Сеть платных магистралей образуют новые въезды в Москву: автомагистраль Москва—Санкт-Петербург, северный обход Одинцова на федеральной автомагистрали М-1 «Беларусь», южный обход Балашихи на федеральной автомагистрали М-7 «Волга» по направлению Москва—Электроугли—Ногинск—Орехово-Зуево, а также подъезд к аэропорту Домодедово. Также запланировано строительство скоростных трамваев и мини-метро.



ВАСИЛИЙ ШАПОШНИКОВ

ИНФОРМАЦИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОРОГИ ПОВЫШАЕТ СТОИМОСТЬ ГРАНИЧАЩЕЙ С НЕЙ ЗЕМЛИ НА 20–30%

КАК ПОЛУЧИТЬ ИНСАЙД Информация о будущих проектах прокладки дорог и сетей, естественно, в первую очередь появляется в правительстве РФ и Московской области. Близкие к ним инициативные группы скупали и скупают лучшие земли или передают информацию девелоперам и перекупщикам. От наличия такого

ресурса во многом зависит успех развития девелоперской компании в области.

«Изначально скупкой крупных массивов сельхозземель, особенно в перспективных местах, в основном занимались структуры, так или иначе приближенные к власти. Без административной поддержки осуществить множество процедур с выкупом и выделением в натуре сельхозземель крайне сложно. Нет гарантий, что земельный участок кто-то не получит раньше и не приобретет еще по старой цене», — рассуждает Павел Карцев. По его словам, приближенные к власти структуры не являются в большинстве своем профессиональными девелоперами, их главная задача — найти покупателя на крупные массивы земли.

«Идеальным вариантом является, когда девелопер тоже имеет хороший выход на власть. В данном случае он может получить лучшие земли из скупленных, а соответственно, наибольший доход от их развития. Предыдущие собственники при этом помогают девелоперу осуществить процедуры перевода сельхозземель в нужную категорию», — констатирует Павел Карцев.

Таким образом, сегодня — до официальной публикации решений — легальным путем получить информацию об участках, на которых будет вестись строительство крупных автодорог и коммуникаций, практически невозможно.

«Изначально планы строительства готовятся органами власти и руководством госмонополий, а разработкой определенных проектных решений занимаются специализированные проектные организации. Только после утверждения проекта собственники земли могут легально получить информацию о прохождении дороги или газопровода по их участку или вблизи него. Формально купить такую информацию нельзя», — рассказывает Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood.

Если взять зарубежный опыт, то там сегодня существуют специальные законы, аналогичные законам об инсайде на фондовом рынке, запрещающие преждевременное распространение такой информации и спекуляции на ней. В России такое специальное законодательство пока не разработано.

В ПЕРСПЕКТИВЕ Ожидается, что российские власти учтут зарубежный опыт, и защита информации о планах строительства дорог и коммуникаций будет усиливаться, а наказание за использование инсайдерской информации и спекуляции на этом возрастет. Ведь даже если не рассматривать такие факторы, как вывод из сельхозпроизводства зачастую лучших и наиболее продуктивных земель — не всегда добросовестную процедуру собственности, то одним из проигрывающих на данных спекуляциях является государство, поскольку затем ему приходится выкупать необходимые под строительство земли по уже завышенным ценам.

С другой стороны, помимо усиления ответственности происходит и другой процесс — развитие самого планирования территорий, то есть планы развития становятся более долгосрочными и детальными. Они начинают выполняться, а не только оставаться на бумаге. Таким образом, возможности краткосрочных спекуляций будут значительно снижены. Генплан развития Московской области уже готов и утвержден.

Причем в выигрыше при его разработке остались крупные землевладельцы. Во-первых, они принимали участие в работе над генпланом в тех районах, где компании являются крупными собственниками земли (не без учета общественных интересов, естественно). Во-вторых, лендлорды стали первыми осведомленными участниками рынка. К тому же они могут в свою пользу влиять на создание генплана того или иного района.

«Зачастую лендлорды, скупившие участки и разработавшие на их основе концепцию урбанизации территории, сами разрабатывают и лоббируют варианты генпланов и прохождения дорог по своей территории, работая в сотрудничестве с государственными органами. Им это приносит значительную выгоду», — рассказывает заместитель генерального директора компании «Новая площадь» Евгений Якубовский. ■

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ПРОДАЖА м. Алтуфьево, ул. Угличская. Продажа помещения для размещения офиса в природно - парковой зоне, общей площадью 3750 м². 3 этажа, перекрытия ж/б, свободная планировка. Парковка на 30 м/м. www.deltarealty.ru (495) 790-790-5	ПРОДАЖА м. Аэропорт. Продажа строящегося БЦ, общей площ. 55 670 м², 27 этажей, 6 скоростных лифтов. Центр. система кондиционирования; парковка на 390 м/м; система контр. доступа. Завершение строительства - декабрь 2008 г. ООО «Дельта Ризити». www.deltarealty.ru (495) 790-790-5	ПРОДАЖА 93 650 руб./м² м. Бауманская. Офисное здание 3500 м², 5 этажей, хорошее состояние, собственник, 1-я линия, 54 МТТС, оптоволоконно, парковка. 8-916-223-38-68, 8-915-364-29-51	ПРОДАЖА договорная Бизнес-центр «Mirax Plaza». Офисные помещения площадью 1871 м² на 22 этаже башни «А». Подземный паркинг: 3 000 м/м. ООО «Беклар-Недвижимость». www.msk.becar.ru +7915-11-6776, (495) 225-2-335	АРЕНДА г. Зеленоград, Савелкинский проезд, д. 4. 28 этажный современный бизнес-центр в самом центре города. 30 минут от метро Речной вокзал. Общая площадь 25000 м². Офисы от 20 м² в аренду и продажу. www.greengrad.ru 739-65-75, 739-65-54
ПРОДАЖА 52 500 000 руб. м. Кантемировская. Полная продажа функционирующего бизнеса. Очень проходное место. Требуемый зал. 150 посадочных мест. Общая площадь 550 м². 236-80-90, 237-35-03	АРЕНДА 8 750 руб./м²/год м. Медведково, ул. Широкая. Аренда в реконструируемом БЦ класса Б. Об. пл. 16000 м², развитая инфраструктура Охран. парковка. Профессиональное управление БЦ. Блоки от 350 до 14 000 м². Готовность 1-ой очереди - декабрь 2007г. ООО «Дельта Ризити». www.deltarealty.ru (495) 790-790-5	ПРОДАЖА Новое офисное здание. Площадь 3342 м², 3 этажа. Загорьевский пр. д. 5, к. 3. Современные системы инженерии и безопасности, мощность 450 кВт. 500 м. от МКАД. Удобный подъезд, охраняемая парковка на 50 м/м. Возможна продажа блоками, 79670 за м². Собственник. 102-42-25, 8-916-960-06-40	ПРОДАЖА договорная г. Новосибирск. Бизнес-центр класса «В», общая площадь: 4200 м²; коммерческая площадь: 3400 м²; наземный паркинг: 120 м/м; Высота потолков 2,8 м. ООО «Беклар-Недвижимость». www.msk.becar.ru +7915-11-6776, (495) 225-2-335	ПРОДАЖА договорная м. Павелецкая. Офисное помещение на 5 этаже корпуса «А» под отделку, площадь 257,2 м² в POLLARS - бизнес-центр класса «В+» на Дербеневской набережной. Паркинг 400 машиномест. Высота потолков 3,3 м. ООО «Беклар-Недвижимость». www.msk.becar.ru 8-916-917-76-79, (495) 225-2-335
ПРОДАЖА м. Профсоюзная. 2 мин. пеш., ул.Кржижановского, д.14, корп.3. БЦ класса «Б» PALLAU-SW. Построен в 2006 году. Олп 23100 м², паркинг на 144 м/м. Здание на 100% наполнено арендаторами. www.ferrostroy.ru 968-06-38	АРЕНДА г. Санкт-Петербург, м. Владимирская. БЦ OWENTAL HISTORY класса «В». Отреставрир. 8-этажный особняк в центр. части города. 3 мин. пешком от метро. Олп 10000 м². Блоки от 30 до 8000 м². Совр. инж.системы. Чистовая отделка, охрана, наз. паркинг. www.owental.ru (812) 333-23-37, 8(985) 768-10-93	ПРОДАЖА 332 500 руб./м² м. Серпуховская/Добрынинская. Продажа особняка класса «А», 2+цоколь+таттик, кабинетная планировка, перекрытия ж/б. Общая площадь 779 м². Гараж на 2 м/м. Наземная парковка 5+7 м/м. Готово к въезду. www.deltarealty.ru (495) 790-790-5	ПРОДАЖА договорная г. Старый Оскол. Торгово-развлекательный центр, общей площадью 22 600 м². Земельный участок 2,2 Га в собственности. Парковка 860 м/м. Открытие ноябрь 2007 года. ООО «Беклар-Недвижимость». www.msk.becar.ru +7915-11-6776, (495) 225-2-335	ПРОДАЖА 9 100 000 000 руб. м. Театральная. Объект нового строит. Админ.-торговый комплекс «Женева Хаус», класса «А+». Площадь 17 950 м². Адрес: ул. Петровка, д. 7. Совр. инж. и архит. решения, 4 подв. и 8 надв. эт. ООО «Топ.Ри.Инвест». 780-72-82, 257-43-34
ПРОДАЖА договорная м. Театральная. Помещение под кафе, магазин, офис ул. Большая Дмитровка. На первом этаже жилого дома + подвал, 673,7 м². Все коммуникации. ООО «Беклар-Недвижимость». www.msk.becar.ru +7915-11-6776, (495) 225-2-335	АРЕНДА г. Тюмень, ТРК «Па-На-Ма». Магнитом торг. центра станет семейный развлек. компл. 3 мин. езды от центра. Олп 27700 м². Блоки от 30 до 3000 м². 3/сид. фронты, панорамные лифты. Охр. назем, паркинг на 425 м/м. Прямая аренда. ГК «Овентал». www.owental.ru 8-926-395-95-13, 8(985) 768-10-93	ПРОДАЖА м. Щелковская, Черныицкий пр., д.3. 2 ОСЗ: 2905,2 м² — цена 52 т. руб. за м² и 6124,2 м² — цена 49 т. руб. за м². Все коммуникации, охрана, теплое, мощность 250 кВт, ХЛП. Собственник. 941-69-15	ПРОДАЖА м. Щукинская, ул. Маршала Новикова, д. 2 корп. 2. Магазин, офис, 1-й этаж и подвал 6-этаж, кирпич, дома, общ. площ. 436 м², высота потолка на 1 этаже 4,75 м. Фасад выходит на оживленную проезжую часть. Возможна аренда. 8-916-682-57-89, 767-93-13	ПРОДАЖА м. Юго-Западная, ул. Академика Анохина. Продажа Торгового центра общей площадью 3339 м²; 3 этажа, открытая планировка, 1-я линия домов, все городские коммуникации. www.deltarealty.ru (495) 790-790-5

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 127.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.