

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 9 ноября 2006 № 209 (№3540 с момента возобновления издания)

Земля оптом

Частные инвестиции

Объявлениями о продаже земельных участков площадью в несколько десятков гектаров сейчас увешаны все автотрассы Московской области. Мы решили выяснить, на кого рассчитана эта реклама, может ли приобрести большой участок земли частный покупатель и зачем это стоит делать.

Бывшее сельхозназначение

Истоки сегодняшнего бума продаж подмосковных земель следует искать в 90-х, когда экс-президент Борис Ельцин подписал указ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». Документ позволил распределять земли колхозов и совхозов между их членами. Бывшие колхозники получали земельные пай и не знали, что с ними делать. В 2001 году вышел Земельный кодекс, вслед за ним — закон «Об обороте земель сельхозназначения». После чего началась активная скупка земельных паев коммерческими компаниями. Теперь часть этих земель появилась в открытой продаже.

По оценкам специалистов, большая часть свободно продающихся в Московской области земель — это земли сельхозназначения (до 69% площади Подмосковья). Реже это земли, имевшие тот же статус, но прошедшие одну или несколько стадий оформления. Как то: оформление документов на землю на юридическое или физическое лицо, перевод из сельхоз в ИЖС, дачный статус или под фермерское хозяйство, подвод коммуникаций, организация коттеджного поселка. Чем больше стадий оформления прошел участок, тем выше его цена. И тем больше денег заработает хозяин, получивший ее в статусе сельхозугодий.

«Продает земельные участки прежде всего тот, у кого есть свидетельство о государственной регистрации права на участок, — собственник, — рассказывает Георгий Кулигин, директор департамента земельно-имущественных отношений RIGroup. — Покупает тот, у кого есть средства, причем немалые. Активность продаж возросла вследствие повышенного спроса как юридических, так и физических лиц. Сейчас все устремились в область, поскольку в Москве разгуляться уже негде».

(Окончание на стр. 38)

С развитием рынка загородной недвижимости направления и районы Подмосковья приобретают свою специализацию. Рублево-Успенское шоссе уже прочно закрепилось на рынке как место расселения элиты, а вот другие территории сейчас только определяются со своим статусом. Дальше всех, пожалуй, продвинулось Дмитровское шоссе. Его направленность — спортивно-развлекательная, здесь расположены горнолыжные трассы. Все больше людей стремятся к активному отдыху. Этот сдвиг в интересах обеспеченной части населения не мог не отразиться на рынке загородной недвижимости Дмитровского района, считает Петр Чернов.

Крутые горки

Оазисы

Свои маленькие Альпы

В советские годы горные лыжи были не очень популярны. У москвичей дальше катания с песчаного карьера в Серебряном бору на обычных беговых лыжах дело не шло. Были Домбай, Приэльбрусье, другие курорты, но очень мало кто мог слетать туда на недельку зимой. В братскую Болгарию могли попасть единицы, а Швейцария, Италия и Австрия вообще находились за железным занавесом.

Кататься в Подмосковье тоже было проблематично. И дело не только в отсутствии настоящих гор. Не существовало инфраструктуры и, главное, подъемников. А лезть на гору в горнолыжных ботинках — занятие непотребное даже для советского человека с сизифовыми наклонностями.

Сейчас ситуация кардинально изменилась. По образцу зарубежных горнолыжных курортов на Дмитровском направлении начали обустраивать пригодные для горных лыж склоны, появился достойный сервис, западное оборудование. Горнолыжный спорт из года в год становится популярнее не только у элиты, но и у молодежи.

40 миль не околица

На коттеджном рынке Дмитровское направление начало быстро набирать обороты с 2003 года, планомерно отвоевывая проценты у лидеров — Рублевки и Новой Риги. Причина в уникальных природных ландшафтах и отличных возможностях для активного отдыха. С 2004 года началась реконструкция Дмитровского шоссе, увеличившая его пропускную способность.

Результат налицо — именно на Дмитровском радиусе началось строительство качественных коттеджных поселков бизнес-класса на расстоянии свыше 40 км от МКАД, чего не происходит в таких масштабах ни на одном другом направлении. Если до 25-то км главным магнитом для покупателей являются водохранилища, то после 40-то км — горные лыжи.



«В структуре предложения преобладает жилье бизнес-класса — примерно 45–50%, — говорит Светлана Кондачкова, руководитель направления загородной недвижимости „МИАН-агентство недвижимости“». — В конце 2004 года на Дмитровском направлении на продажу предлагалось 25 коттеджных поселков, в 2005 году

появилось еще пять новых, а сегодня их количество приблизилось к четырем десяткам, причем более половины из них уже полностью заселены».

«Развитая горнолыжная инфраструктура, а также наличие цепи водохранилищ в Дмитровском районе определили развлекательный вектор развития этого направле-

ния, — говорит Марина Маркарова, управляющий директор компании Blackwood. — Безусловно, наличие подобной инфраструктуры повышает класс поселка и его стоимость. Земля по Дмитровке стоит \$2,5–3 тыс. за сотку, но такой же участок возле горнолыжного курорта — \$4,5 тыс.».

(Окончание на стр. 34)

30
страница

Произойдет ли обвал рынка?

32
страница

Экономкласс уходит за город

37
страница

Продается дом Джона Леннона



41
страница

Кому и зачем нужны риэлтеры

42
страница

Все о подвалах



Реклама

Денежные средства физических лиц для строительства жилья не привлекаются

Английский Квартал



«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечья на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.



КУПИКВАТИРУ!
105-77-10 www.pik.ru