

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Чужие среди подмосковных

— территории —

**С1** Специалисты технических областей, переезжающие в данный населенный пункт, имели возможность получить там отдельную квартиру всего за два-три года. Район Восточный, состоящий из поселков Восточный и Акулово, в свою очередь, был образован для обслуживания гидротехнических сооружений Восточного гидроузла столицы. А Внуково вошел в состав Москвы после того, как было принято решение о строительстве на его территории аэропорта.

### Плата за прописку

Московская прописка дорого обходится жителям эксклава. Недостатки эксклава перевешивают их немногочисленные достоинства. Конечно, главный минус — это нехватка рабочих мест, и большинству жителей московских «островов» приходится тратить по несколько часов в день на дорогу до столицы. Впрочем, в этом жизнь зеленоградских или внуковских москвичей не сильно отличается от жизни подмосковных жителей. Однако есть у столичных эксклавов и свои специфические проблемы. Так, проблема Зеленограда — это плохо развитая инфраструктура. Здесь практически нет крупных торговых центров, кинотеатров и театров, невелик выбор предприятий общественного питания. «Можно сказать, что крупные подмосковные города сегодня заметно опережают Зеленоград по уровню развития инфраструктуры», — замечает генеральный директор компании «Домус Финанс» Павел Левиш. — Главная причина такого дисбаланса — сложности с согласованием проектов на территории, которая формально является московской.

По этим же причинам жилое строительство в городе тоже не развито. Как замечает советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов, рынок жилья Зеленограда представлен всего одной новостройкой — микрорайоном «Зеленый бор». Цены в этом комплексе довольно высокие: однокомнатная квартира площадью 44 кв. м стоит 4,4 млн рублей.

В Солнечногорском районе, окружающем Зеленоград, говорит управляющий партнер компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский, расположено на порядок больше новостроек, и цены в них гораздо ниже. Например, в жилом комплексе «Андреевская слобода», который расположен на границе Зеленограда, но со стороны области, стоимость аналогичной по площади однокомнатной квартиры составляет порядка 3 млн рублей. А в проекте «Пятница», расположенном в 5 км от Зеленограда, однокомнатная квартира площадью 40 кв. м продается за 2,9 млн рублей.

В районе Внуково, замечает Мария Литинская, на первичном рынке жилья нет ни

одного объекта. Средние цены на вторичном рынке этого московского эксклава, по данным корпорации «Инком», составляют 107,9 тыс. рублей за 1 кв. м. «Но стоит учесть, что поселок Внуково изначально застраивался низкокачественным жильем, а ничего нового за последние годы практически не построено», — обращает внимание руководитель аналитического центра компании «Инком» Дмитрий Таганов. — В то же время в поселке Московском, где много нового качественно жилья, средние цены не намного выше — 113,9 тыс. рублей за 1 кв. м. В районе Восточный предложения на первичном рынке отсутствуют, замечает заместитель гендиректора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова, а вторичный рынок довольно ограничен. Средняя цена предложения на нем составляет около 113,6 рублей за 1 кв. м.

Однако наиболее показательны проблемы московских эксклавов демонстрирует поселок Акулово, окруженный территорией Пушкинского района Московской области. Как замечает руководитель аналитического центра ОПИН Екатерина Лобанова, его жители испытывают на себе и транспортные проблемы, и изношенность жилищного фонда, и отсутствие полноценной инфраструктуры. «Еще пару лет назад в поселке не было своего участка, а большинство услуг населению оказывается по договору с Пушкинским районом», — сетует эксперт. — В итоге жители Акулово ощущают себя обособленными — и не москвичами в полной мере, и чужими для окружающего Подмоскovieя.

### Двойной эксклав

«Московские эксклавы являются пережитками прошлого, создающими искусственный дискомфорт для населения», — считает Екатерина Лобанова. С ней согласны и другие эксперты рынка недвижимости. Москве, полагает Антон Белобожский, имело смысл сохранять эксклавы лишь до того момента, пока они выполняли возложенные на них при создании функции. «Так, если раньше содержание Зеленограда было оправданным, то сейчас это просто отдаленный район столицы, причем не понятно, зачем его содержать, ведь наукоградом он уже давно не является по факту», — продолжает господин Белобожский. — Логично, если бы Зеленоград был выведен из-под юрисдикции Москвы и передан под управление подмосковных властей.

Впрочем, эти размышления экспертов на данный момент имеют мало общего с существующей действительностью. Москва не отказывается от своих территорий, более того, появляются новые эксклавы. Причем власти перекраивают территорию, опираясь лишь на свою, понятную только чиновникам логику.



В селе Уборы, окруженном московской территорией, земля оценивается так, как будто по соседству — настоящая столица

Летом 2012 года вступил в силу проект расширения границ столицы, получивший название «Новая Москва». В результате изменений Внуково перестал быть эксклавом Москвы, но путаница осталась. Теперь район расположен на территории Новомосковского округа, но административно относится к Западному административному округу столицы и, по сути, является его эксклавом.

Деревня Мачихино, которая находится в Нарофоминском районе, стала новым и самым маленьким эксклавом столицы. До этого деревня административно входила в состав поселка Киевский, который стал частью Новой Москвы в Троицком административном округе.

Но самые сложные для понимания бытателя, далекого от игр власти предрежающих, изменения произошли с территорией, находящейся восточнее подмосковного Звенигорода. Земля предприятия «Конезавод №1» площадью 2718 га, расположенная в окрестностях рублевских деревень Горки-10, Липки и Николина Гора, вошла в состав столицы. Теперь этот участок является частью столичного района Кунцево.

Но ситуация с данным эксклавом оказалась гораздо сложнее. «Мы оказались в окружении», — сетует журналистка и телепродюсер Мария Слоним. Много лет журналистка живет на Рублевке в селе Уборы. А в со-

став присоединенной к Москве территории на Рублевке не вошел ни один населенный пункт. При этом несколько подмосковных деревень — Дубцы, Уборы, Аксиньино — оказались внутри территории, присоединенной к Западному округу столицы. Выглядит территория конезавода как кусок швейцарского сыра с дырками, где сыром является земля Москвы, а дырками — областная. Получилось, что вышеупомянутые деревни являются единственным в своем роде двойным эксклавом — земли Подмоскovieя внутри московских, окруженных подмосковными.

### Игры банкиров

Дом Марии Слоним стоит на самом краю поля, принадлежащего конезаводу. «Мы уже больше семи лет живем в подвешенном состоянии в ожидании бульдозеров», — сетует она. Журналистка не ошиблась. Несмотря на то что эти территории были присоединены к Москве летом прошлого года, корни истории уходят в середину 2000-х годов.

В это время контроль над активами предприятия «Конезавод №1» получила Объединенная промышленная корпорация (ОПК) Сергея Пугачева. На землях предприятия ОПК, вспоминает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, планировала возвести порядка 1 млн кв. м нового жилья — коттеджей, таунхаусов, малоэтажек.

Под строительство жилья на Рублевке землевладельцем был привлечен кредит на \$750 млн в ВТБ, а земельный массив на Рублевке стал залогом. Вскоре банк взялся за

«комплексное» обслуживание Сергея Пугачева. На возведение жилья на Рублевке, а также на реализацию других проектов господина Пугачева ВТБ выдал бизнесмену порядка \$2,4 млрд кредитных средств. Однако в кризис Сергей Пугачев обанкротился, и в 2009 году рублевские земли перешли ВТБ в счет кредита из расчета \$20 тыс. за сотку.

За прошедшие два года новых проектов на территории Конезавода №1 так и не появилось. «В настоящий момент вопрос освоения земель, принадлежащих ВТБ в рамках проекта Новая Москва, находится в стадии проработки», — заявили «Ъ-Дому» в пресс-службе ВТБ. По мнению экспертов, причину неторопливости банкиров можно объяснить тем, что доходы от реализации жилья на землях Конезавода №1 не покроют сумму выданных кредитов. С одной стороны, цены на недвижимость снизились из-за кризиса, с другой — залоговые активы были изначально переоценены. В целом, замечает Константин Ковалев, с позиции загордных объектов эти земли не самые привлекательные: пойменные и в основном без лесного покрова, а с точки зрения локального рынка Рублевки расположены достаточно далеко.

По мнению аналитиков компании Blackwood, после присоединения Конезавода к Москве, земля почти не выросла в цене и сегодня стоит не дороже \$12 тыс. за сотку. Впрочем, местные домовладельцы думают иначе. По крайней мере, за время десятиминутной прогулки по улочкам села Уборы корреспондент «Ъ-Дома» обнаружил на домах и заборах четыре вывески с объявлениями о продаже объектов. Так, участок площадью 12 соток недостроенным домом продается за \$1 млн. Как объяснил риэлтор из агентства Land Capital, которое занимается реализацией участка, собственник берет только за землю из расчета \$30 тыс. за сотку, а стены — в подарок. Я возмущаюсь, пытаюсь сторговаться, привожу в пример коттеджный поселок «Никологорские дачи», расположенный в нескольких километрах от Уборов. Там земля продается по \$26 тыс. за сотку. «Там новый проект, а у нас стародачное место! — заявляет мне продавец. — Ну, если нравится, покупайте там».

На соседней улице старый деревенский дом на четыре собственника с участком 23 сотки продается еще дороже — \$48 тыс. за сотку, правда, агент сразу замечает, что владельцы готовы сделать небольшую скидку. В общем, пока строительство не началось, жители стараются реализовать свои дома подороже. Впрочем, неоправданные ожидания — это, по-видимому, болезнь всех собственников недвижимости на Рублево-Успенском шоссе. От скромных владельцев деревенских домов до крупных лэндлордов.

Денис Тыкулов

# вашему бизнесу нужен огонёк

**Четыре рекламных объявления единого формата в течение рабочей недели в четырех ведущих деловых изданиях:**  
газете «Коммерсантъ»  
еженедельнике «Коммерсантъ Власть»  
еженедельнике «Коммерсантъ Деньги»  
**и впервые — в журнале «Огонёк»!**  
Читатели четырех изданий ИД «Коммерсантъ», которые гарантированно увидят вашу рекламу, — самая большая совокупная бизнес-аудитория на рынке деловой прессы России.

Пакет «Коммерсантъ Business+» — это максимальный охват вашей целевой аудитории за минимальные деньги. Пакет «Коммерсантъ Business+» включен в программу Galileo компании Gallup Media как отдельный рекламоноситель. Рекламные кампании для актуальных целевых групп в «Коммерсантъ Business+» планируются так же, как для отдельного издания

**1 800 000 человек увидят то, что вам нужно!**



**Коммерсантъ Business+**

По вопросам размещения обращайтесь в рекламную службу по телефонам: 8 (499) 943 9108 / 10 komsant.ru



**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ  
УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
**м. Университет**

- **Впервые! Квартиры с отделкой** (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)
- **Охраняемая территория 15 га**
- **Беспроцентная рассрочка** (ООО «Магистрат»)
- **Льготная ипотека** ВТБ24 (ВТБ 24 (ЗАО). Генеральная лицензия Банка России № 1623)



**8 (495) 232-08-08**  
[www.kvartal-dominion.ru](http://www.kvartal-dominion.ru)

