

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

История с ландшафтами

— территории —

Подпал под эту волну застройки также принадлежащий управлению делами президента санаторий «Ватутинки», где тоже были построены коттеджи на продажу. Эти объекты до сих пор несложно найти на свободном рынке. Как замечает руководитель департамента загородной недвижимости агентства Nika Estate Анна Ибатуллина, за \$4,5 млн продается дом площадью около 1 тыс. кв. м, построенный на территории санатория. Еще одним проектом, реализованным на президентских землях, стала застройка дуплексами на территории санатория «Бор» на Каширском шоссе. По словам Владимира Яхонтова, под их строительство был выделен участок небольшой площади: поселок состоял всего из двух улиц. Однако цены на дуплексы доходили до \$3,3 млн, что, по мнению эксперта, было выше рынка в два-два с половиной раза.

Однако самым известным проектом, построенным на территориях, принадлежащих управлению делами президента, стал коттеджный поселок «Сады Мейендорф». Проект был построен на землях санатория «Барвиха». В августе 2001 года власти Подмосковья выпустили постановление, подписанное губернатором Борисом Промовым, о продаже участка площадью 99 га, принадлежащего клиническому санаторию «Барвиха» медицинского центра УДП РФ, а со стороны федеральных властей документ был подписан управляющим делами президента РФ Владимиром Кожиным. Покупателем стала малоизвестная компания «Кантри-Про». Позже на этом участке был построен коттеджный поселок «Сады Мейендорф», в настоящее время, по данным представителя агентства Primelocation Андрея Бизюкина, насчитывающий около 300 домов. Сейчас «Санаторий „Барвиха“» — один из самых дорогих поселков в России, замечает директор департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп» Илья Менжунов. По его словам, стоимость загородных домов, выставленных здесь на продажу, начинается от \$30 млн, а самый дорогой коттедж площадью 4 тыс. кв. м на участке в 120 соток стоит \$130 млн.

«В конце 1990-х инфраструктурная земля доставалась девелоперам практически даром, но время скандалов вокруг коттеджных поселков, реализованных на базе пионерлагерей и домов отдыха, прошло, — подытожил директор департамента загородной недвижимости агентства Tweed Алексей Артемьев. — Все самые „вкусные“ земли давно расхватали, период дележа госимущества завершен, так что сейчас по таким схемам вывести особо нечего: варианты для освоения единичны».

По рыночной цене

Сегодня на рынке достаточно много предложений по продаже рекреационных объектов. В частности, за \$1,46 млн в Солнечногорском районе продается спортивная база площадью 1,5 га на берегу Истринского водохранилища. За \$5,5 млн — санаторий площадью 8,4 га в Дмитровском районе на берегу Икшинского водохранилища. При этом, замечает Тимур Сайфутдинов, как показывает практика, стоимость участков бывших рекреационных объектов в среднем на 10% ниже аналогичных участков «толой» земли.

Однако по рыночной стоимости эти объекты девелоперов уже не привлекают. Конкурентный рынок выявил серьезные недостатки рекреационных объектов. Как замечает Евге-



«Сады Мейендорф» на землях санатория «Барвиха» — один из самых дорогих поселков в Подмосковье



В поселке «Покровское-Рубцово» даже лавочки напоминают о бывшем пансионате им. Чехова...

ний Скоморовский, они связаны с износом инженерных коммуникаций, которые могли не эксплуатироваться 10–15 лет, и со сносом ветхих существующих строений, большинство из которых невозможно использовать. При этом, как замечает Дмитрий Симагин, зачастую продавец, выставяя цену лота, руководствуется тем, что на участке имеются строения и они якобы представляют ценность для покупателя. Тогда как демонтаж этих до-

мов и вывоз строительного мусора, по словам партнера девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, обходится девелоперу в десятки миллионов рублей.

«Девелоперу приходится учитывать множество ограничений, которые не позволяют ему работать также эффективно, как в открытом поле, — говорит генеральный директор Vesco Group Алексей Аверьянов. — Уже на первом этапе формирования концеп-



...а прямоугольный пруд такой же, как и в «усадебные» времена более ста лет назад

ции девелоперы сталкиваются со сложнейшей дорожной и инженерной системами, а также высокой плотностью деревьев и кустарников, вырубка которых, с одной стороны, требует оформления порубочных билетов, а с другой — может нарушить экосистему, ради которой зачастую и приобретается объект». И в конечном итоге реконцепция, как правило, обходится дороже нового строительства.

Еще одна серьезная причина, из-за которой участки земли бывших санаториев с выдающимися природными характеристиками неинтересны девелоперам, — Земельный кодекс РФ. Жилищное строительство на рекреационных землях запрещено.

«Изменить данную категорию очень сложно, поскольку власти негативно относятся к данному процессу, — говорит Илья Менжунов. — Более того, они даже настаивают, чтобы при разработке генпланов отдельных районов больше земель отдавалось именно под рекреационные цели». А если девелопер не может изменить категорию, то возникают другие ограничения — в частности, участки нельзя будет продать, можно только сдать их в аренду на 49 лет.

Последние из могикан

Сегодня на первичном рынке загородной жилой недвижимости Подмосковья еще реализуется ряд поселков, построенных на месте бывших

санаториев и пансионатов. Это, перечисляет Алсу Хамидуллина, поселок «Трувиль» по Минскому шоссе, построенный на землях пансионата «Ликино», расположенный по этому же направлению проект Club 20'71 (территория бывшего оздоровительного комплекса «Жаворонки»), курорт «Пирогово» на Осташковском шоссе (бывший пансионат «Клязьминское водохранилище»), коттеджный поселок «Полуостров» на Пятницком шоссе (бывший санаторий «Прибрежный»), а также проект «Покровское-Рубцово», расположенный на Новорижском шоссе (бывший пансионат им. А. Чехова).

Участки под застройки этих проектов нередко приобретались на свободном рынке уже в середине 2000-х годов. В частности, пансионат им. А. Чехова, на территории которого строится коттеджный поселок «Покровское-Рубцово», «Газпромбанк-Инвест» приобрел в 2006 году. До этого у компании уже был успешный опыт строительства жилья на территориях бывших рекреационных объектов.

По словам руководителя департамента маркетинга «Газпромбанк-Инвеста» Луизы Улановской, из-за того, что усадьба, как памятник архитектуры, находится под государственной охраной, их компании в процессе redevelopment пришлось столкнуться с большим количеством проблем. На этапе согласований, рассказыва-

ет она, был пройден сложный путь от позиции чиновников «застройка запрещена» до «гармоничное приспособление территории с воссозданием утраченных исторических объектов». Была проведена кропотливая работа по согласованию особого статуса проекта, а это десятки историко-культурных экспертиз, которая осложнялась тем, что исторические объекты природно-архитектурного ансамбля включали не только здание усадьбы, но также парк и пруд.

В результате себестоимость работ оказалась гораздо выше, чем в аналогичных загородных проектах, построенных «в чистом поле». Но эти затраты, уверяет застройщик, окупаются. «Есть люди, которые готовы переплачивать за историческую ауру места, — продолжает госпожа Улановская. — И несмотря на то что до сих пор у нас шли закрытые продажи, без какой-либо рекламы, к настоящему моменту из 64 домов продано порядка 30%».

Лагерные отказники

Однако сделать ставку на историческую ауру готовы немногие девелоперы. «Количество поселков, построенных на территориях бывших санаториев, домов отдыха, пионерлагерей, крайне мало, — замечает Илья Менжунов. — Вряд ли вообще можно почитать долю таких объектов: в последнее время загородные застройщики крайне неохотно берутся за реализацию подобных проектов».

Скорее наоборот — девелоперы все чаще отказываются от планов по застройке территорий бывших рекреационных объектов жильем. В Ступинском районе Подмосковья есть пансионат, который не работает последние пять лет, рассказывает Алексей Аверьянов. Главная проблема этого проекта — котельная на мазуте, что само по себе является далеко не самым технологичным решением. Однако модернизация осложняется тем, что котельная обслуживает не только санаторий, но и ряд объектов в соседних населенных пунктах. Изначально инвестор приобрел пансионат, чтобы построить на его территории коттеджный поселок, но сейчас сомневается в рентабельности проекта.

Такие истории уже не единичны. У многих инвесторов завили рекреационные объекты, часть из которых имеет крайне привлекательное местоположение. Так, замечает Тимур Сайфутдинов, владельцы санатория «Переделькино», когда-то планировавшие построить его жильем, отказались от этой идеи. «Дело в том, что сегодня не только непросто выкупить земельный участок у государства или муниципального образования, но и изменить вид разрешенного использования, — объясняет он. — Для изменения вида разрешенного использования собственник должен уплатить разницу между кадастровыми стоимостями земельного участка, которая в Подмосковье может в несколько раз превышать рыночную стоимость». В результате число «лагерных отказников» в настоящее время растет. И в ближайшем будущем их количество будет только увеличиваться, уверен господин Сайфутдинов. Что касается ближайшего будущего, то эксперт видит его довольно пессимистично. «Со временем непрофильные владельцы рекреационных объектов перестанут платить налоги, а еще через несколько лет, когда суммы неуплаты будут существенными, государство через суд начнет массово забирать эти территории у неплательщиков», — подытожил господин Сайфутдинов.

Денис Тыкулов, главный редактор Элитное.ру, специально для «Б-Дома»

СКОЛКОВО ПАРК

КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

0-800 «Заречье-дэвелопмент»
р.к.плана

КЛУБНЫХ ДОМОВ
НА НАБЕРЕЖНОЙ

8 (495) 777 555 4 SKOLKOVO-PARK.COM

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ SKOLKOVO-PARK.COM