

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Островной инстинкт

ЭКСКЛЮЗИВ

Живя на море, пускай это всего лишь Финский залив Балтийского моря, невольно думаешь о том, что неплохо бы обзавестись собственным островом. Корреспондент «Ъ-Дома» Павел Никифоров решил выяснить, насколько это реально. Оказалось, что гораздо проще и дешевле купить большой банановый остров где-нибудь в Карибском море, чем совсем маленький — в России.

Карибы — это просто Естественно, первый шаг к тому, чтобы выяснить, как и где купить остров, — заглянуть в интернет. Поиск не дает ожидаемого результата. В России официально купить остров не удастся. Основные предложения — купить острова либо в Европе, либо на Карибах. Цена колеблется от €10 тыс. до €10 млн.

Например, острова у побережья Канады и некоторые небольшие скандинавские острова стоят меньше \$100 тыс. каждый. Тропический остров где-нибудь в Карибском море вряд ли обойдется покупателю меньше чем в \$1 млн. Что, впрочем, не так уж и дорого. При этом при покупке острова в дальнейшем зарубежом проблем не возникает ни юридических, ни практических. По первому запросу вам пришлют по электронной почте или по телефону перечень островов, которые можно приобрести, в десяти регионах мира. Каждая страна, конечно, устанавливает собственный порядок и перечень бумаг, необходимых для проведения сделки. Но основными документами для российского покупателя являются паспорт и счет в известном западном банке. В редких странах с вас могут потребовать справки о доходах и отсутствии судимости, медико-психологическое заключение. А вот что вы собираетесь делать на пер-

сональном клочке земли, спросит почти наверняка. Не исключено, что даже попросят показать проект будущей застройки. Можно прикупить остров и в ближнем зарубежье. Именно так поступил сын петербургского губернатора Сергей Магвиенко. Еще в прошлом году он с товарищами приобрел небольшой остров площадью 10 га недалеко от Таллина. Такими сделками Эстония не удивилась: островов здесь несколько тысяч, маленьких и больших, и местное законодательство ничего не имеет против их покупки.

Страна больших невозможностей

Европа — это, конечно, хорошо, но что если хочется приобрести остров в России, например, в Финском заливе или на Ладожском озере? Выясняется следующее: полностью чисто и законно остров купить в России нельзя. Но мы попробовали.

Попытка пойти честным путем и обратиться к властям (государство, как известно, у нас основной собственник земли) успехом не увенчалась. Так, в комитете по управлению государственным имуществом Ленобласти (Ладожское озеро и большая часть Финского залива в ведении этого субъекта федерации) корреспонденту «Ъ-Дома» заявили, что сделки с островами не относятся к их компе-



Землю на острове можно получить в качестве приложения к приобретенному зданию ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

тенции, и отослали к представителям федеральных властей в регионе. Правда, не уточнив, кто именно должен этим заниматься. «Мы даже не знаем, можно ли вообще продавать остров. Об этом в российских законах не сказано ничего».

Городские власти, которые контролируют примерно пятую часть акватории Финского залива, также оказались не готовы к решению «островного вопроса». «У нас, по крайней мере, ни одного такого вопроса не проходило. С покупкой острова в России действительно какая-то парадоксальная ситуация получается. Закон это прямо не запрещает. Но нужно соблюсти столько правил, что это становится попросту невозможным. На сегодняшний день нет правовой системы, позволяющей быстро перевести федеральную собственность в муниципальную или частную. Но даже если бы и была, то такой перевод должен совершаться по распоряжению российского правительства», — заявили нам в комитете по управлению государственным имуществом Петербурга.

В ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», которое является основным продавцом госсобственности в Петербурге,

припомнили только один случай продажи острова на инвестиционных торгах: в 2004 году ООО «СТ-Новая Голландия» (структура, подконтрольная Шалве Чигиринскому) получила остров Новая Голландия. Победитель конкурса в консорциуме с известным британским архитектором Норманом Фостером должен создать там культурный центр с гостиницами и торговой зоной, затратив на это не меньше \$319 млн. Но это скорее исключение из правил, так как остров в историческом центре Петербурга отдан в аренду на инвестиционных условиях.

Итак, власти даже не представляют себе, каким образом в России можно стать полноправным островитянином. Может быть, поможет бизнес? Обращаемся в петербургские агентства недвижимости. «В действующем российском законодательстве отсутствует такой обособленный объект гражданских прав, как остров. Таким образом, «остров» является не правовым, а географическим понятием и купить именно остров в России невозможно», — сделал вывод Игорь Лучков, директор департамента оценки и аналитических исследований компании Besag Consulting.

«Теоретически покупка отдельного земельного объекта, находящегося внутри водного объекта, возможна, — оптимистично заявила Ольга Астахова, директор департамента загородной недвижимости корпорации «Авдвек. Недвижимость». — Прямых законодательных запретов на такую покупку нет. Но надо понимать, что есть такие понятия, как природоохранная и водоохранная зоны, и что кроме земельного существует еще и водное законодательство. Так, согласно постановлению 1996 года, которого никто не отменял, природоохранные зоны не могут быть переданы в собственность ни гражданам, ни юридическим лицам. В этом постановлении указано, на каких водных объектах и какой протяженности должны быть водоохранная и природоохранная зоны. Эти земли могут выделяться только в аренду. Если остров достаточно велик, на нем могут быть участки, не входящие в охранные зоны, и такие могут быть переданы физическому или юридическому лицу в собственность. Но остров может весь состоять из природоохранной и водоохранной зон, и, таким образом, там просто не окажется

земли, пригодной для передачи в собственность. Она может быть передана только в аренду».

Если нельзя, но очень хочется

Как уверяют риэлтеры, проще всего стать владельцем острова (или, по крайней мере, его части), когда на приглянувшемся вам куске суши уже есть какие-то строения. Так, при покупке коттеджа на острове земля идет «в нагрузку». Несмотря на то что процесс покупки земли в таком случае упрощается, покупатель может столкнуться с рядом проблем правового характера: земля переходит не в собственность, а в аренду на 49 лет.

«Таких островов в Ладожском озере не более сотни, так что этот рынок ограничен», — говорит Наталья Хмельницкая, руководитель департамента крупных земельных участков Агентства развития и исследований в недвижимости. — Еще один вариант — когда вся земля на острове оформлена единым участком с уже присвоенным кадастровым номером. Сейчас такие варианты появились. Чаще всего это бывшие совхозные и колхозные земли. Раньше на многих островах земля была выделена под пастбища. Сейчас, после того как были оформлены и выделены пани, она начала поступать в продажу. Для того чтобы купить остров в Финском заливе, думаю, надо будет подождать еще лет десять: сейчас большинство островов принадлежит военным, которые постепенно их освобождают».

Сколько в среднем может стоить остров, эксперты сказать затрудняются. Стоимость таких сделок оценить сложно, поскольку это эксклюзив. Однако можно с уверенностью сказать, что жилье на острове будет не дешевле, а может быть, даже дороже коттеджей на материке, при условии что там проложены коммуникации. Если их нет, стоимость окажется в несколько раз меньше. По словам Натальи Хмельницкой, минимальная стоимость земли на

островах — \$10 за сотку — в той части Ладожского острова, которая относится к Карелии. Ближе к Петербургу есть предложения и по \$1000 за сотку. «Но официально острова не выставляются в продажу, и в базах данных найти их невозможно. Это очень ограниченный рынок. Лично я знаю четырех человек, которые владеют островами в Ладожском озере. Всего же их, думаю, не более 50. Но в последние год-два видно, что интерес к такого рода недвижимости растет. Причем интересуются как петербуржцы, так и москвичи», — говорит Наталья Хмельницкая. Привлекает покупателей как красивая природа и хорошая рыбалка, так и возможность полного уединения.

При этом, признают риэлтеры, построить качественный большой жилой дом со всеми коммуникациями на неболь-

шом острове никто не даст. «Никто не рискнет согласовать такое строительство. Если, например, Митволь вздумает прокатиться по Ладоге — проблем не обещается», — признался чиновник районной администрации. Так что в лучшем случае придется ограничиться «охотничьим» либо «фермерским» домиком. Но и его строительство обойдется как минимум в два с половиной раза дороже, чем на «большой земле».

Еще одна проблема — как добраться до собственного острова. Зимой по большей части Ладожского озера можно ездить на автомобиле, летом добираться на катере или яхте. В последнее время появились и другие варианты. «Один мой знакомый купил небольшой гидросамолет и теперь летает на свою островную фазенду», — рассказала Наталья Хмельницкая.

Дальние Дачи
DALNIE DACHI.RU
ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ НА ЛЮБОЙ ВКУС

ЗАЛЕСЬЕ

- готовые дома, действующая инфраструктура
- коттеджи из строганого бруса и оцилиндрованного бревна
- огороженная, охраняемая территория на 138 домов
- мини-маркет, бар-ресторан, часовня, автостоянка, искусственный водоем, 3 детские игровые площадки, обустроенная парковая зона, летняя эстрада
- футбольное поле, теннисный корт, баскетбол, волейбол

МАРЕНКИНО 2

- коттеджи из клееного бруса и оцилиндрованного бревна
- квойный лес
- кино-спортивный комплекс, магазин, спортивные и детские площадки
- зона отдыха и развлекательная
- охрана и служба эксплуатации

ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ ИПОТЕКА 788-3996

ГРАС

АЛЕКСАНДРИЙСКИЙ МАЯК

Элитная курортная недвижимость

Александрийский Маяк

г. Сочи, Морской пер. Всего 116 апартаментов и 107 машиномест в подземном паркинге.
Площадь застройки: 1540 кв.м. 26-этажное монолитное сейсмостойчивое здание, расположенное в непосредственной близости от береговой линии (70 м), 5 уровней паркинга, богатая инфраструктура, огороженная благоустроенная территория, круглосуточная охрана. Отличительной чертой дома являются исключительные панорамные виды на море, горы и город.
Общая площадь: 38 314 кв.м.
Жилая площадь: 21 877 кв.м.
Год реализации проекта - 2007 г.
Застройщик: ООО «Светлячок»

(495) 730-55-11; (8622) 389-389
С проектной декларацией можете ознакомиться на сайте www.fkgras.ru

БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ
www.barkli.ru

775 20 30

Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7720186190-005644-1

КЛАСС «DE LUXE»
«Клубный дом во 2-ом Загатывском переулке»

• Главный фасад дома обращен к старинному Загатывскому монастырю.
 • Количество квартир - не более 30.
 • Площадь квартир от 70 до 225 кв. м.
 • Обшукровые квартиры с отдельным входом.

• «Сады на крыше» - цветники и газоны на крыше дома, большие террасы.
 • Просторный подземный паркинг, вход и выезд с территории свободны.

ЗАО «Баркли Строй», www.barkli.ru

С проектной декларацией можете ознакомиться на сайте www.barkli.ru