

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 29 марта 2007 №51 (№3627 с момента возобновления издания)

## Круговорот земли в народе

### территориальные споры

В феврале столичное правительство одобрило «с учетом высказанных замечаний» Юрия Лужкова проект постановления «О взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы по вопросам, касающимся изъятия земельных участков». Традиционная уже для московских законов, распоряжений и постановлений ссылка на «замечания» означает, что окончательный документ может коренным образом отличаться от одобренного. Это ограничивает возможности его критики со стороны юристов или экономистов, привыкших иметь дело с документами, оформленными «до последней запятой». Возможности журналистов несколько шире. Воспользуемся ими.

**Без нужды изымаемые**  
В общем-то не важно, как закон называется — важна его преамбула, в которой в концентрированной форме излагаются цели и задачи данного акта, условия, обстоятельства и мотивы, послужившие поводом для его принятия. В преамбуле нашего документа недвусмысленно говорится о порядке принудительного изъятия земельных участков для государственных нужд города Москвы. А значит, именно эту цель, задачу и мотив нужно иметь в виду, читая все остальное. Например, крайне важную главу о взаимодействии органов исполнительной власти города при прекращении права собственности (а также постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды) ввиду ненадлежащего использования земельных участков.

Строго говоря, ничего нового здесь нет. Орган госземконтроля вдруг замечает, что владелец участка нарушает земельное законодательство, выносит ему предупреждение, жалуется в департамент земельных ресурсов на неустранимые нарушения. Департамент готовит проект документа об изъятии участка и информирует об этом его владельца. Если владелец соглашается на изъятие, то департамент организует публичные торги по продаже участка. Если владелец не соглашается, то департамент обращается в суд. После государственной регистрации прекращения права на земельный участок (именно «после», а не «в случае»: очевидно, заранее подразумевается, что решение суда будет в пользу изъятия) торги организует уже департамент по конкурентной политике. По результатам публичных торгов по продаже земельного участка земельный участок переходит к новому собственнику, а бывший собственник получает денежную сумму, полученную в результате торгов, за вычетом расходов на проведение торгов.

Вопрос: а к чему все это здесь? В постановлении о порядке принудительного изъятия земельных участков для государственных нужд города Москвы? Какое отношение к «государственным нуждам» столичного стройкомплекса будет иметь победа на торгах гражданина Петрова и его обещание содержать участок в лучшем виде, чем было при гражданине Сидорове? Если, конечно, не подразумевается, что по результатам публичных торгов победителем будет правительство Москвы и никто другой... (Окончание на стр. 32)

Квартиры площадью от 350 до 1500 кв. м пользуются стабильным спросом среди состоятельных москвичей, не желающих менять городской пейзаж и комфорт на прелести загородной жизни. Вот только предложение больших квартир ограничено: на вторичном рынке продаются в основном неудобные расселенные коммуналки, а в новостройках такие квартиры представлены главным образом пентхаусами. Где же искать просторную квартиру для большой семьи?

## Шестисоточные квартирники

### сектор рынка

**Бизнес на коммуналках**  
Термин «большие квартиры» был присвоен коммуналкам в конце прошлого века. Огромные метражи могли себе позволить состоятельные люди, которые с помощью риэлтеров расселили коммунальные квартиры и становились их владельцами. Особой популярностью пользовались квартиры в районах Старого Арбата, Чистых прудов, Пречистенки и прилегающих улиц. 15 и даже 10 лет назад, то есть до начала эпохи элитного домостроения, другой возможности приобрести квартиру площадью свыше 100 кв. м практически не было. Сейчас ситуация изменилась.

«Сегодня квартир, подлежащих расселению, практически не осталось. Предложения формируются за счет перепродаж уже расселенных квартир, а также главным образом за счет полностью реконструируемых или вновь возведенных клубных домов», — утверждает Сергей Баранов, руководитель отдела инвестиций компании «Пересвет-Девелопмент» (входит в ГК «Пересвет-Групп»).

Если кто сегодня и расселяет коммуналки в центре столицы, то совсем не для того, чтобы в них жить. «Хотя старые дома изначально строились как элитное жилье (коммуналки из них начали делать уже в 20-х годах прошлого века), их нынешняя судьба — размещение офисов, представительств или помеще-



ний под малый бизнес, — рассказывает руководитель подразделения «Инком-Недвижимость» Олег Канке. — Ежегодно в столице проводится не менее 20 подобных сделок. В качестве покупателей выступают представители властей крупных городов и республик и владельцы предприятий малого и средне-

го бизнеса, которым необходимо помещение в центре столицы (как правило, это аптеки, дорогие ателье, частные клиники, нотариальные и юридические конторы, хорошие магазины и кафе). Стоимость 1 кв. м в таких объектах находится в диапазоне от \$6 тыс. до \$10 тыс. Инвесторов привлекает не только

удобное расположение зданий, но и возможность любой перепланировки и переустройства помещения (перекрытия в домах смешанные). Кроме того, если помещение находится на первом этаже, можно организовать отдельный вход.

Сколько же можно заработать сегодня на коммуналке? Олег Канке приводит такой

пример. Приобретается бывшая коммуналка на первом этаже на улице Покровка за \$2 млн. В ней делается ремонт (порядка 10–15% от стоимости), плюс еще столько же стоит перевод помещения в нежилой фонд. После чего это помещение реализуется на рынке за \$3,5–4 млн.

(Окончание на стр. 42)

30  
страница

Чем грозят долги по ипотеке

40  
страница

Макеты как инструмент маркетинга



45  
страница

Как приватизировать остров

46  
страница

Дома из лиственницы и кедра

49  
страница

Куда податься вместо Куршевеля

**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.

**ПИК ГРУППА** КУПИТЬ КВАРТИРУ!  
105-77-10 www.pik.ru