

ПОДМОСКОВЬЕ НАНОСИТ ОТВЕТНЫЙ УДАР

АВТОР:

Альберт Акопян

ПЕРВЫЕ СООБЩЕНИЯ ОБ ЭТОМ РЕШЕНИИ ПОДМОСКОВНЫХ ВЛАСТЕЙ ПРОЗВУЧАЛИ ОШЕЛОМЛЯЮЩЕ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НАЛОЖИЛО ТАБУ НА ЛЮБОЕ ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ. АНОНСИРОВАННАЯ ЦЕЛЬ ЭТОГО ШАГА — СТИМУЛИРОВАТЬ РАЗВИТИЕ В ПОДМОСКОВЬЕ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА. ЗАТЕМ ЧИНОВНИКИ ПРИНЯЛИСЬ ЗАПРЕТ РАЗЪЯСНЯТЬ, И СТАЛО СОВСЕМ ГРУСТНО.

Январское заявление губернатора Подмосковья Андрея Воробьева прозвучало сурово: «Решение, о котором я сегодня хочу сказать, — это полный запрет на перевод сельхозземель под многоэтажное строительство». Глава региона добавил, что оно направлено на вовлечение земель в сельскохозяйственный оборот, «что касается инвестиций, производств, мы будем рассматривать».



«В Подмосковье 1,3 млн га земли сельхозназначения, но только 920 тыс. может использоваться под фермерство, только она пригодна»

Больше о будущих инвестициях не было сказано ни слова, зато зампред правительства региона Александр Чупраков тут же поручил муниципальным властям до 1 июня провести инвентаризацию договоров аренды. «В случае выявления неиспользованных земель нужно



будет принять все меры по расторжению договоров аренды. Договоры с нерадивыми сельхозпроизводителями будут расторгаться, и в упрощенном порядке будут заключаться договоры с ответственными собственниками», — сообщил Александр Чупраков.

Дальше совсем удивительно. Через неделю губернатор призвал строить больше жилья в отдаленных районах Подмосковья,

разумеется, открывая там некие новые рабочие места. «Важно начать строить жилье там, где до сих пор, в этих отдаленных районах, не было спроса, а такие районы, к сожалению, есть. Наша задача — прежде всего там начать строить, потому что жилье строится там, где есть работа, где есть достаток, качество жизни, и этот индикатор, строительство жилья, для нас является очень важным», — поделился идеями губернатор.

И не спрашивайте, где лошадь, а где телега. В соответствии с законами агломераций Подмосковье развивается вокруг Москвы и от Москвы. Здесь интересно то, что губернатор предложил нечто новое — необычную кольцевую схему: в центре — Москва, вокруг нее — овес или горох, а за кольцом овса — еще одно индустриально-офисное кольцо.

Андрей Воробьев привел такую статистику: «В Подмосковье 1,3 млн га земли сельхозназначения (по другим данным — 1,7 млн. — Прим. ДН), но только 920 тыс. может использоваться под фермерство, только она пригодна. Из 920 тыс. используем 650–660 тыс. га —

Как минимум треть, а то и почти половина земель, отнесенных в Подмосковье к землям сельхозназначения, просто не подходит для сельского хозяйства

68–70% земли работает. У нас есть потенциал на 200–220 тыс. га земли, которая может заработать и приносить доход собственникам земли. При успешной работе если не за два, то за три года землю удастся ввести в оборот».

Итак, как минимум треть, а то и почти половина земель, отнесенных в Подмосковье к землям сельхозназначения, просто не подходит для ведения сельского хозяйства. Но власти запрещают их переводить в земли поселений, потому что... из тех, что пригодны, от трети до четверти тоже не используются в сельском хозяйстве.

Похоже, губернатору этот пассаж показался логически небезупречным, поэтому он его улучшил: «Там, где невозможно заниматься сельским хозяйством или земля действительно подходит под стройку, мы к этому вопросу вернемся, но не сегодня, а минимум через год». Теперь вся эта затея подмосковных властей вокруг сельхозземель становится слишком



FUTURO PARK*

ШАГ В БУДУЩЕЕ

*Футуро Парк

Рациональный подход, функциональные решения и безупречный стиль воплощены в архитектурной концепции поселка премиум-класса Futuro Park. Таунхаусы свободной планировки с фасадным остеклением и открытыми верандами на кровле — современный и практичный вариант загородного дома.

Для удобства проживания детский сад и начальная школа, бассейн и фитнес-клуб, магазин и медицинский центр разместятся непосредственно на территории поселка. Свободный доступ будет обеспечен к объектам инфраструктуры и роскошным паркам соседних премиальных комплексов Villagio Estate.



«Там, где невозможно заниматься сельским хозяйством или земля действительно подходит под стройку, мы к этому вопросу вернемся, но не сегодня, а минимум через год»

Агентство по страхованию вкладов выставило на торги три участка в Щелковском районе: 32, 31 и 13 га. Оферты принимаются до конца апреля

похожей на плохо организованное оперативное мероприятие: задерживаем всех, потом разберемся.

Кого ловят? Кое-что рассказал Александр Чупраков: «Планируется инициировать изъятие земель из нескольких источников». И уточнил, какие источники имеются в виду: государственные образовательные учреждения Яхромский и Волоколамский колледжи. Кто же не знает, что в колледжах студенты сеют и пахут только ручкой в тетрадке? Обойдутся юные аграрии без делянок. Еще чиновник обнаружил четыре федеральных государственных предприятия: два — в Сергиево-Посадском, одно — в Мытищинском и одно — в Воскресенском районе, которые из-за предбанкротного



состояния не используют часть собственных земель.

Но крик души губернатора Подмосковья («Мы будем делать все: настаивать, просить, умолять, требовать, чтобы отдавать земли и сельхозпредприятиям, и фермерам») относился, конечно, не к студентам и банкротам, а к более серьезным землевладельцам. Одного из них власти региона назвали. Любопытно, что это не какая-нибудь частная структура, а госкорпорация «Агентство по страхованию вкладов». У нее хотят попросить 8 тыс. га земли — четверть того, что власти собираются изыскать уже в этом году. «Мы обратимся с предложением передать безвозмездно эти земельные участки в собственность Московской



Особенность России такова, что у нас каждый кризис — взлелеянный, со своим неповторимым лицом, но и к этому все уже привыкли

области для того, чтобы мы могли вовлечь их в оборот», — заявил Александр Чупраков.

Так получилось, что Агентство по страхованию вкладов на слуху в связи с обращениями граждан, которые хотят быстрее получить от агентства возмещение вклада в банке с отозванной лицензией. Так или иначе, к концу 2010 года объем активов агентства, полученных от санации банков, достиг 94 млрд руб., из них более 20 млрд руб. составили права на земельные участки. Менее чем через год агентство в ходе открытых торгов продало группе компаний МИЦ 34,5 га земли, которые оно получило при санации банка «Союз» Олега Дерипаски. Участок был предназначен для возведения жилого микрорайона рядом с деревней

Предлагаем эффективную рекламу недвижимости



Vseposelki.ru –
специализированный портал
о загородной недвижимости.

Дома и коттеджи
Коттеджные поселки
Элитные поселки
Земельные участки
Новости
Аналитика

Отдел рекламы:
+7 (495) 983-10-64

Говорово в Ленинском районе Подмосковья. Сумма сделки равнялась 3,57 млрд руб. Эти средства пошли на возмещение вкладов.

Были и другие сделки. Какие-то земельные активы уходят легко, какие-то «застревают». Время для агентства сейчас нелегкое: в прошлом году лицензии у банков отзывались пачками, в этом году тенденция продолжилась — возмещений все больше. В декабре прошлого года Агентство по страхованию вкладов выставило на торги три участка размером 32, 31 и 13 га в Щелковском районе. Категория участков — сельхозземли с видом разрешенного использования «для дачного строительства». Оферты принимаются до конца апреля этого года.

Власти Подмосковья в свой регион верят. В том смысле, что земля — замечательный актив, который будет только дорожать. Этого нельзя сказать об игроках рынка: они без особого энтузиазма оценивают перспективы, например, участков без подряда — актива, наиболее среди прочих близкого к чистой цене земли под строительство.

В декабре-январе на головы покупателей (в том числе участков без подряда), мечущихся в ажиотаже ради спасения накоплений, обрушилась целая серия беспощадных комментариев экспертов, которые в стиле Минздрава предупреждали: с участками без подряда чуда не будет, не спасетесь.

«В случае выявления неиспользованных земель нужно будет принять все меры по расторжению договоров аренды с нерадивыми сельхозпроизводителями»

И только вчитавшись в рассуждения (но кто тогда вчитывался?), понимаешь, что рецепт от гуру рынка неизменен: следует оценивать предложение рассудительно, выбирая участки с хорошим расположением, юридически оформленные, в поселках, готовых к застройке, размежеванные, желательны с уже подведенными коммуникациями. И что здесь нового?

Участки без подряда — самый недорогой инструмент на рынке недвижимости, как товар физически и нравственно не устаревает и не требует немедленных крупных вложений в строительство: ставь забор, пропалывай сорняки и копи деньги на дальнейшее



обустройство. Сегодня приличный — ликвидный, с коммуникациями — участок без подряда менее чем в 100 км от МКАД удастся найти за 500 тыс. А за 101-м км участки без подряда предлагаются и за 250 тыс.

Кризис заканчивается тогда, когда он надоест: хватит истерить — пора и делом заниматься, в конце концов. К этому моменту все в шишках и синяках, сделана масса глупостей, но пора их разгрести, приказа жить никто не отменял. Особенность России такова, что у нас каждый кризис — взлелеянный, со своим неповторимым лицом, но и к этому привыкли. Истерика длится никак не больше года.

Остается внимательно следить за телодвижениями федеральных и региональных властей. Как только появляются первые признаки улучшения ситуации и будущего роста, они начинают протестовать против каменных джунглей, наступающих на чернозем, суглинок и супесь. Вспомните, например, идею Мособлдумы и Госдумы в 2013 году запретить перевод «высокоценных» участков сельхозназначения. А до того была инициатива кратковременного губернатора Сергея Шойгу, озвученная зампредом его правительства Дмитрием Куракиным, о запрете строить дачи на сельхозземлях. В феврале этого года депутат Госдумы Елена Николаева предложила завершать дачную амнистию, а власти Подмосковья стали бороться за право распоряжаться областной землей по своему усмотрению. (АН)

Губернатор предложил нечто новое — необычную кольцевую схему: в центре — Москва, вокруг нее — овес или горох, а за кольцом овса — еще одно индустриально-офисное кольцо