

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

«Пятаки» в копилку Рязанской области

Существует ли на сегодняшний день вероятность того, что компания, прежде не занимавшаяся строительством, сможет начать реализовывать в Московской области какой-нибудь интересный и в некотором смысле глобальный проект? Да, но затея слишком затратная. Свободных земель под застройку более чем достаточно, при желании можно найти и вполне достойный, даже с точки зрения видовых характеристик и экологии, участок в непосредственной близости от столицы. Вопрос только в том, сколько будут стоить эти сотки. Активная скупка наделов любой категории началась в этом регионе ещё в середине 90-х годов прошлого века, а к началу нынешнего у каждой сотки уже был свой хозяин. Причём мелких латифундистов в Подмосковье, считайте, что нет. Фактически рынок поделён между 10–15 крупными компаниями и физическими лицами, которые предпочитают если и продавать, то отнюдь не сотками.

Что делать страждущему до строительства клиенту? Идти в близлежащие регионы, скажем, в Рязанскую область,

на земли которой ещё нет такого ажиотажного спроса, как в Подмосковье. Хотя и в этом случае надо поторопиться. Скупка ликвидных участков идёт здесь полным ходом. По оценкам экспертов этого земельного рынка, в каждом районе Рязанской области в частных руках находится уже около 80% площадей, более того, постепенно начал складываться и вторичный рынок: те, кто начинал работу с небольшими площадями, сейчас продают их и вкладываются в большие земельные масси-

2–3 лет, поэтому наличие большого пустыря вовсе не означает, что на него не наложена чья-то рука.

Тем не менее есть существенное отличие земельного рынка Рязанской области от подмосковного. Здесь приобретают участки не только под строительство, но и под ведение сельского хозяйства. Так, ещё 2–3 года назад от общего объёма сельскохозяйственной земли обрабатывалось в лучшем случае 30%, сегодня — 70%. К тому же в российском законодательстве

Есть существенное **отличие земельного рынка Рязанской области** от подмосковного. **Здесь приобретают участки** не только под строительство, но и **под ведение сельского хозяйства**

вы, а пустые наделы, даже на границах с Московской областью, — это лишь видимость. В большинстве случаев они уже кому-то принадлежат, просто юридическое оформление из-за бюрократических проволочек длится около

сказано чётко: «Если владелец сельхозземли не обрабатывает участок на протяжении трёх лет, участок изымается». Поэтому даже те, кто не готов обихаживать землю самостоятельно, сдают её в аренду и живут на дивиденды.

«Стремительный рост спроса на земли в Рязанской области легко объяснить, — считает **Егор Ржевский, генеральный директор компании «Юпитер Капитал»**. — Она непосредственно примыкает к Московской области с её перенасыщенным рынком и чрезмерно высокими ценами. Здесь же цены на земельные участки ниже на порядок. При этом северные и северо-западные районы Рязанской области находятся порой даже ближе к Москве, чем некоторые районы дальнего Подмосковья, а дорожные трассы и инфраструктура ничем не уступают соседям. Плюс пока ещё есть возможность купить не столь дорого действительно большие участки земли. В Подмосковье таких массивов уже нет. Кроме того, власти Рязанской области заинтересованы в том, чтобы привлечь в регион инвесторов и хозяйственников. Да и ка-



чество почвы, и климат в Рязанской области лучше, чем в Московской».

Если говорить конкретнее о ценах, то в Рязанской области гектар земли, пригодной для сельскохозяйственной деятельности, можно купить за 125 000 руб. Надел под строительство дачного или коттеджного посёлка обойдётся в 12 000 – 18 000 руб. за сотку. Для сравнения: в Московской области земля того же назначения обойдётся застройщику в 75 000 руб. за сотку.

Сегодня главные игроки на земельном рынке Рязанской области — банки. Через покупку земельных наделов по сходной цене они увеличивают собственную капитализацию и инвестиционные фонды. Например, приобретая землю за \$1, землевладелец проводит её переоценку, но уже по рыночной цене. Это позволяет заметно увеличить «вес» портфеля банка. А последние новости с мировых и отечественных финансовых рынков заставляют всех искать способ, как сохранить и приумножить свои накопления.

«Помимо банков, для разных целей скупающих землю, особый спрос в крае на сельхозземли, — продолжает Егор Ржевский. — Сейчас весьма благоприятная ситуация для старта, если кто-то собирается делать бизнес в АПК. В стране действуют нацпроекты, есть реальная возможность, купив землю, получить выгодный целевой кредит. Некоторые землевладельцы возводят на своих территориях предприятия, так или иначе связанные с сельским хозяйством, например, хранилища, или принимают у местного населения сельхозпродукцию, сортируют, упаковывают и переправляют в города на продажу».

Постепенно начинает развиваться и строительный бизнес, уже известны факты, когда москвичи покупают наделы и начинают на них самостоятельное строительство жилья. Это интересная группа людей, которые по тем или иным причинам отказались от жизни в столице и переехали в более тихие и экологически благоприятные места. Если есть автомобиль, то добраться отсюда до Москвы — не проблема. Продав небольшую квартиру в столице, бывший москвич может приобрести очень приличный коттедж или собственный благоустроенный дом с большим участком земли.

В перспективе велика вероятность появления в области масштабных про-

ектов, связанных с возведением коттеджных посёлков — мини-городов. Строить дома собираются на больших участках, чтобы у будущего покупателя не было ощущения, что он в городе, только малоэтажном. А наличие довольно больших участков по недорогой цене даёт возможность покупателю по полной программе ощутить прелесть загородной жизни.

Например, сейчас идёт подготовка к реализации проекта «Сфера грифона». Весной 2009 года начнётся строительство посёлка из 50 домов сферической, точнее, яйцеобразной формы. Каждый дом жилой площадью 60–100 м² будет располагаться на участке 20–30 соток. Покупателям такое жильё обойдётся всего в 2 000 000–2 500 000 руб. Проекты, подобные этому, рассчитаны на средний класс, сюда топ-менеджеры крупных компаний перевозят свои семьи. У авторов проекта «Сфера грифона» амбициозные и далеко идущие планы — по сути, Рязанская область станет зачинателем моды возведения домов в форме яйца, такие же посёлки начнут возводиться в Израиле и ОАЭ. И прогнозы делаются весьма смелые: дома, построенные по проекту «Сфера грифона», станут массовым явлением и в России, и за рубежом.

Модное нынче слово дауншифтинг (*Добровольный отказ от высокой должности и доходов ради простой и неторопливой жизни в кругу семьи.* — Прим. ред.) в Рязанской области воплощается в совершенно конкретное явление. Здесь покупают земли

туры и обустройство собственной усадьбы, — считает Егор Ржевский. — Кроме того, часто те, кто приобрёл землю под собственное имение, разбивают сады, иногда заводят подсобное хозяйство. Хотя это и делается, как правило, для личного пользования, но... кто знает».

Проблем с покупкой земель в Рязанской области гораздо меньше, чем в той же Московской. Областное законодательство не отличается от других регионов: здесь приняты абсолютно те же процедуры межевания и оформления, более того, и делопроизводство в местных учреждениях проводится очень профессионально. Вообще, административный климат в Рязанской области заметно мягче, администрация очень лояльно настроена к землевладельцам, губернатор поощряет любые инвестиции в регион, рассматривая рынок земли как один из стратегических.

Экономика смежных с Московской областью регионов развивается довольно равномерно, и Рязанская область идёт, как говорится, в общем темпе. Однако в глазах землевладельцев у этой области есть целый ряд преимуществ. В первую очередь это хорошие дороги. Через область проходят две трассы федерального значения: М5 («Урал») и М6 («Каспий»). По протяжённости автодорог Рязанская область — один из самых развитых регионов, примыкающих к Московской области. Второе, что важно отметить, — коммуникации. Они хорошо

В Рязанской области уникальная экологическая ситуация: регион изначально был ориентирован на сельское хозяйство – нет крупных промышленных предприятий, которые могли бы негативно влиять на окружающую среду

развиты и находятся в приличном состоянии. Большинство деревень газифицировано, нет проблем с подключением электричества. Кроме того, здесь сложилась уникальная экологическая ситуация: регион изначально был ориентирован на сельское хозяйство, здесь нет крупных промышленных предприятий, которые могли бы негативно влиять на окружающую среду. Ну и гостеприимство местной администрации — ещё один «пятаяк» в копилку Рязанской области. ■

преуспевшие, довольно обеспеченные люди, которые кардинально поменяли образ жизни и сферу применения своих талантов. Вчера они занимались бизнесом или политикой — сегодня выращивают капусту или занимаются творчеством в «деревенской тиши».

Так называемый формат недвижимости имение или более возвышенно «родовое гнездо», получает в регионе активное развитие. «Основные затраты таких землевладельцев направляются на строительство инфраструк-

развиты и находятся в приличном состоянии. Большинство деревень газифицировано, нет проблем с подключением электричества. Кроме того, здесь сложилась уникальная экологическая ситуация: регион изначально был ориентирован на сельское хозяйство, здесь нет крупных промышленных предприятий, которые могли бы негативно влиять на окружающую среду. Ну и гостеприимство местной администрации — ещё один «пятаяк» в копилку Рязанской области. ■