



На минувшей неделе мэр столицы Юрий Лужков утвердил среднесрочную программу развития территорий, находящихся в зоне действия электроподстанций и воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛЭП). Власти согласились отдать под застройку жильем и коммерческой недвижимостью более 4 тыс. га. Город и пожелавшие закопать ВЛЭП под землю девелоперы смогут построить на этих участках около 100 млн кв. м. Как стало известно РБК daily, участвовать в этой программе помимо "Интеко" и Mirax Group сможет AFI Development Льва Леваева. Однако для инвесторов этот грандиозный проект будет актуален лишь через два года, считают эксперты.

Принятая на 2009-2011 годы программа освоения земель под ВЛЭП и электроподстанциями получила статус приоритетной задачи по реализации мероприятий генплана развития Москвы до 2025 года. В документе определены территории, занятые электромагнитными полями, которые могут быть использованы для строительства жилья, коммерческой недвижимости, объектов коммунального хозяйства и инженерного обеспечения, а также дорожной и социальной инфраструктуры.

Из 9 тыс. га московской земли, занятых электромагнитными полями, планируется освоить более 4 тыс. га. Как рассказал РБК daily высокопоставленный источник в правительстве Москвы, эти площади включают также прилегающие к ВЛЭП и электроподстанциям территории, в том числе промзоны. Согласно генплану существующая площадь технических зон ВЛЭП и их длина составляют 1,7 тыс. га и 1,1 тыс. км соответственно. До 2025 года эти показатели могут быть уменьшены до 0,9 тыс. га и 0,7 тыс. км. "Перечисленные показатели являются расчетными, носят ориентировочный характер", - предупреждает чиновник.

На 4 тыс. га можно построить около 100 млн кв. м недвижимости - из расчета 25 тыс. кв. м на 1 га, считает старший вице-президент компании Knight Frank Андрей Закревский. По его данным, изначально эти территории планировалось отдать под строительство качественного жилья - от бизнес-класса и выше. В пользу этого говорит расположение "электроучастков" в обжитых местах с развитой инфраструктурой и готовыми коммуникациями.

Базовый перечень территорий, находящихся в зоне действия ВЛЭП и электроподстанций, насчитывает 199 и 60 участков соответственно. По словам источника в правительстве Москвы, планируемые к освоению земли разбиты на 20 лотов, которые могут быть в том числе выставлены на торги. Согласно принятой программе до конца 2011 года столичные власти намерены инвестировать в переустройство ВЛЭП 7,3 млрд руб. бюджетных средств, в том числе 550 млн руб. в этом году. Эти средства должны пойти преимущественно на разработку отраслевых схем и проработку территорий. По словам собеседника РБК daily, сегодня эти цифры могут корректироваться в меньшую сторону.

Привлечение сторонних инвесторов предполагается в случае коммерческой застройки и комплексного освоения территорий ВЛЭП в рамках частно-государственного партнерства и смешанного финансирования. Помимо этого инвесторы понадобятся для перекладки ВЛЭП в подземный кабель и реконструкции электроподстанций, которые будут вестись при участии Московской объединенной электросетевой компании и ФСК ЕЭС. Источник в правительстве Москвы говорит, что перекладка ВЛЭП под землю может выступать обременением для инвестора при реализации коммерческого проекта.

Эксперты не решаются оценить требуемые инвестиции в обустройство земель под ВЛЭП и электроподстанциями, объясняя это невозможностью просчитать экономику девелоперского проекта в условиях кризиса. По словам г-на Закревского, каблирование 1 км ЛЭП до кризиса требовало 1 млн долл., а инвестиционная себестоимость строительства 1 кв. м недвижимости в рамках реорганизации территории ВЛЭП оценивалась в 1,5 тыс. долл. Затраты на освобождение от ЛЭП 1 га земли эксперты ГУП "Управление перспективных застроек" в конце 2007 года оценивали в 20,8 млн руб.

По словам собеседника РБК daily, в 2009 году столичные власти намерены провести несколько торгов: "Это конкурсы на разработку предложения по использованию территорий, занимаемых ВЛЭП, схем их переустройства, а также градостроительной документации". Он добавляет, что торги по разработке граддокументации могут быть перенесены на 2010 год.

Первый конкурс на разработку схемы планирования территорий под ВЛЭП состоялся в 2008 году, победителем стала Российская инжиниринговая энергетическая сетевая компания (РИЭСК). Ее учредителями являются в том числе "Интеко" (31%) и Mirax Group (32%). По словам собеседника РБК daily, тогда на аукционе было реализовано три лота (из 20 сформированных) общей площадью 674,3 га. РИЭСК также является инвестором пилотного проекта по застройке 100 га под ВЛЭП в Бибиреве-Бескудникове. Он был

запущен в 2006 году и, по словам московского чиновника, в среднесрочную программу не входит.

Источник в правительстве Москвы утверждает, что в ближайшее время столичные префектуры должны определить список земельных участков под ВЛЭП, которые будут освоены в первую очередь, в том числе с привлечением сторонних инвесторов. По его словам, уже сегодня к переустройству ВЛЭП могут привлекаться инвесторы-застройщики участков, которые прилегают к территориям линий электропередач. В качестве примера собеседник РБК daily назвал проект строительства транспортно-пересадочного узла (ТПУ) в районе Кунцево. Осваиваемый участок площадью 22,2 га прилегает к Аминьевскому, Рублевскому и Можайскому шоссе. Инвестором этого проекта выступает компания Льва Леваева AFI Development.

Гендиректор AFI Development Александр Халдей сообщил РБК daily, что соответствующих переговоров с городскими властями еще не было, но возможность участия компании в переустройстве ВЛЭП не исключается. "Сегодня говорить об этом рано", - заметил г-н Халдей. По его словам, проект ТПУ в Кунцево находится на ранней стадии реализации: в феврале-марте ожидается общественный градсовет, после чего должен быть подготовлен проект планировки.

Опрошенные РБК daily участники рынка высоко оценивают привлекательность проектов застройки территорий под ВЛЭП, однако скептически относятся к возможности их реализации сегодня. "Приступить к активной реализации этого проекта можно не ранее чем через два-три года, когда проснется рынок", - говорит Андрей Закревский. С ним соглашается Александр Халдей: "В целом освоение земель под ВЛЭП интересно, но сегодня из-за экономической ситуации неактуально".

"Олимпстрой" тянет с подрядчиками

Госкорпорация "Олимпстрой" на минувшей неделе отменила отбор исполнителей на оказание инжиниринговых услуг по объектам программы олимпийского строительства (Лот №3-ИНЖ), говорится в сообщении на сайте корпорации. Подвести результаты конкурса планировалось 25 февраля. Также "Олимпстрой" пролонгировал на месяц, до 16 марта, сроки предоставления заявок подрядчиков на строительство в Имеретинской низменности Малой ледовой арены для хоккея с шайбой на 7 тыс. мест (Лот №1-СМР) и Ледового дворца спорта на 12 тыс. мест с ледовой ареной и тренировочным катком для фигурного катания и соревнований по шорт-треку (Лот №2-СМР). Получить официальный комментарий по этим вопросам в ГК "Олимпстрой" не удалось.

Власти включили AFI Development в программу застройки Москвы

Автор: Administrator
28.11.2012 20:56 -

НИКОЛАЙ МИХАЛЕВ