



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

## ЧЬЯ ЗЕМЛЯ ПОД ФУНДАМЕНТОМ?

Как известно, Закон города Москвы «О землепользовании и застройке в г. Москве» был принят в 2003 году. Ждали его с нетерпением не только те, кто строит жилье, но и те, кто в жилье нуждается. Как повлиял закон на жилищное строительство? Отвечает на этот вопрос заместитель начальника ГлавАПУ, руководитель службы градостроительного кадастра Москвы Сергей МЕЛЬНИЧЕНКО.

принадлежности этого собственника и иных прав на землю. Другими словами, правила, установленные городом и отраженные в Генеральном плане развития, - территориальное зонирование, градостроительные регламенты, ограничения и обременения - это и есть единая система учета частных и общественных интересов, система построения разумного управления устойчивым развитием города, создание среды обитания, комфортной и для общества, и для каждого москвича.

Да, ты собственник, но если находишься в промышленной зоне, значит, можешь строить здесь только промышленные предприятия, как предписывает генеральный план города. Такая логика абсолютно понятна, она и прекрасно себя оправдала во всем мире. Пример - Париж: строить в исторической части Парижа можно не выше четко установленного уровня. Ограничение по высоте козырька стимулировало творческую фантазию архитекторов. Результат известен: в Париже появились мансарды. В Вашингтоне есть законодательно установленное ограничение: выше Капитолия строить здания нельзя! А вот в Нью-Йорке ограничение по высоте нет, и он застроен чудовищными «сундуками», превращающими людей в муравьев...

**- А как обстоят дела с подобными ограничениями в Москве?**

В Москве с ограничениями полный порядок. Например, в центре Москвы ни один собственник никогда небоскреб не поставит - действуют ограничения, учитывающие множество памятников архитектуры, истории и культуры. Мэр Юрий Михайлович Лужков в свое время предугадал развитие событий: Москве понадобится генеральный план. И новый Земельный кодекс России мы встретили во всеоружии - у нас есть генеральный план, есть три регламентные схемы - функционального, строительного и ландшафтного зонирования, устанавливающие четкие и понятные каждому правила использования любого участка городской территории. Функциональное зонирование определяет назначение территории: жилые зоны, общественные, промышленно-коммунальные зоны, зоны отдыха и т.п. Строительное зонирование - ограничения по плотности и высоте застройки. Ландшафтное зонирование - нормативы процентов застройки предоставленного участка и базовых обязательств по его благоустройству.

Это цивилизованный порядок! Кстати, качество подготовки исходно-разрешительной документации имеет для инвестора решающее значение. Вспомогая, как в тот же период - я работал в Москомземе - продавали земельные участки, право аренды земли. Предоставляли заказчику кальку формата А-4. Приходили инвесторы - и за 3 млн. долларов покупали эту кальку с двумя, тремя подписями. И все! А тогда начинали оформлять участок, выяснялось: там подземные коммуникации, которые

не подлежат перекладке, или природный комплекс, или нет согласований с СЭС, Москомприродой и т.д.

Теперь это - история. И посмотрите, как тщательно прорабатываются участки, выставляемые на продажу сейчас! «Продажа» - профессиональный жаргон, правильный термин: продажа права на заключение договора аренды земли. Участок, который идет на конкурс, выливается до последней запятой - ни единой претензии! Точное описание разрешаемого строительства, учет всех ограничений, все согласования, все подземные коммуникации, условия подключения к ним - предлагается товар высочайшего качества.

Сегодня у нас есть градостроительный и земельный кадастры, содержащие юридически чистую, официальную информацию о градостроительном зонировании и оформленных правах на землю.

Сравнивая день вчерашний и сегодняшний, понимаешь, какой колоссальный рывок мы сделали: за 10 лет прошли путь, на который другие затратили столетия. Конечно, не без ошибок. Шишек набрали немало. Но, должен сказать, перемены разительные...

**- И тем не менее, Сергей Порфирьевич, вокруг собственности на землю споры не утихают. То в политической передаче ТВ один из лидеров КПРФ заявит: смотрите, дескать, в какое положение поставлены простые русские люди - землю под их домами скупают толстосумы. Хуже того, до сих пор от некоторых чиновников можно услышать, что, дескать, земля под жилыми муниципальными домами хозяевам квартир не принадлежит...**

Типичная спекуляция и пропаганда! По Конституции России, по Гражданскому кодексу, по Земельному и Градостроительному кодексам - по этим четырем «китам», на кои держится правовая основа нашего государства, имущественные права на здание являются основанием для оформления имущественных прав и на землю!

Это в СССР были разведены имущественное и земельное право. Ошибка! Она исправлена. Земля оформляется только на тех жителей, которые живут в этом доме...

**- Во всем мире строительный бизнес считается прибыльным делом. Насколько выгодно строить в Москве жилье с появлением частной собственности на землю?**

В Москве строить жилье очень выгодно! А частная собственность - прежде всего гарантии на вложенный капитал. Появление в нашей жизни такого понятия, как «моя земля» - это шаг к стабильности.

Гарантии и стабильность - вот главные условия для привлечения инвестиций, для строительства того же жилья.

И закон, о котором мы говорили, стал серьезным шагом, кардинально улучшившим инвестиционную привлекательность столицы...

**Василий ДВОРЫКИН**

## ГАРАЖАМИ ПЕРЕПЛЕТЕННЫЕ

Именно о таких «архитектурных изысках» шла речь на заседании коллегии, прошедшей 28 января в префектуре Центрального административного округа.

Округ отличается от остальных почти полным отсутствием свободной земли, поэтому решать проблемы жилищного и гаражного строительства здесь приходится по-особому. Например, по статистике УВД, в округе стоят на улице без гаражей 80 тысяч автомобилей. Учитывая, что каждое место для машины займет около 30 квадратных метров, чиновники разводят руками: таких площадей в центре нет.

Трудно представить, как выполнять программу «народные гаражи». Можно, например, пересмотреть санитарные нормы и разрешить лепить гаражи к стенам дома, а можно использовать подземное пространство, как было сделано при строительстве Лефортовского тоннеля - там попутно построили гаражи. Но это дорогой способ...

Единственные резервные площади, оставшиеся в центре - пространства между путями железных дорог, пустыри возле стадионов и других объектов. Еще одна возможность - использовать новые технологии, строить во дворах подземные гаражи, над которыми с помощью современных гидроизолирующих материалов можно не только сохранить сквер, но и посадить новые деревья. Такие гаражи уже есть в Олимпийской деревне.

Важная проблема центра - снос пятиэтажек. Здесь он проходит особенно болезненно, поскольку нового строительства крайне мало, и оставлять людей после сноса дома жить в том же районе - немалая проблема.

В точечных застройках внутри существующих микрорайонов помимо дороговизны много других проблем: и жителям близлежащих домов не нравится (свет загораживают), и смотрится иногда ужасно. Особенно «отличился» построенный на Верхнекресносельской 16-этажный дом. Поэтому в округе, где можно, решено перейти от точечной застройки к поквартальной реконструкции. Такие проекты сейчас реализуются на Нижегородской.

Прозвучало на заседании коллегии и предложение пересмотреть нормы на положенную каждому дому придомовую территорию - конечно же, в сторону уменьшения. Но оно не получило поддержки. Трудно представить каменные коробки, облепленные гаражами...

На коллегии речь шла о возможном ускорении процесса строительства. Оказывается, это только кажется, что весь город уже перестроили, а вот специалисты считают, что строят недостаточно быстро. Поэтому в Центральном округе разработали сетевую модель, по которой все работы с документами ведутся ведомствами параллельно, и проект готовится значительно быстрее.

В заключение заседания префект ЦАО Сергей Байдаков поблагодарил представителей стройкомплекса за выполнение планов по жилому и гаражному строительству. Так, в прошлом году в ЦАО возвели 1 миллион квадратных метров площадей, из которых 329,7 тысячи метров - жилых.

**Ольга МАТВЕЕВА**

Строительство, и в первую очередь жилищное - барометр экономического благополучия общества; поэтому руководство города придает ему особое значение. И в этом смысле Закон «О землепользовании и застройке в г. Москве» - базовый: он создал ясные, прозрачные процедуры, улучшил инвестиционный климат и обеспечил устойчивое развитие города как целостного образования.

**- Что в этом законе особого?**

Во-первых, в нем четко сформулированы принципы использования земли теми, кто ее уже имеет, и правила проведения нового строительства, реконструкции. Он разумно упрощает процедуры предоставления и покупки земли, согласования проектов. Надо заметить, что во всем мире оформление прав на землю не самая простая процедура. Например, в той же Германии, у которой мы многое заимствуем, возникла надобность строительства новой федеральной трассы Мюнхен - Дюссельдорф. Шесть лет они оформляли права на землю под трассу, два года проектировали, а строили чуть больше года! Другой пример: по законам штата Канзас вашу заявку будут рассматривать 78 дней и, лишь детально «просветив» вас и ваши предложения, ответят, будут с вами работать или нет.

Естественно, возникает вопрос: почему так долго? Потому, что ошибки в градостроительстве очень дороги. Наглядный пример - гостиница «Интурист». Не случайно этот памятник «эпохи стекла и бетона» снесли, он чудовищным образом нарушал историческую среду. Если бы в то время, когда она строилась, существовали территориальное зонирование и градостроительные регламенты, этого бы не произошло...

**- Вы сказали: необходимо научиться управлять городом при наличии множества собственников на землю. Есть представление о том, как это делать?**

Традиционное российское представление о собственности таково: поставил забор - и что хочешь, то ворочай. Ничего подобного! Существует баланс общественных и частных интересов, и на этом балансе держится весь цивилизованный мир.

Ответ на ваш вопрос дан в 85-й статье Земельного кодекса. Там сказано, что градостроительные регламенты, устанавливаемые на любую территорию города, обязательны для исполнения всеми собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земли вне зависимости от формы собственности и

### 12 квартирных советов от компании «Пересвет-Инвест»

## Совет № 2: когда вы покупаете квартиру...

### Новостройки

Итак, вы приняли решение о покупке квартиры в новостройке. Первый вопрос, с которым вы столкнетесь: где взять информацию о квартире? Это не самый сложный вопрос.

Раньше дефицит информации сквозил практически во всем, что касалось жизни советского гражданина. Сегодня любые необходимые сведения можно получить на каждом шагу: от объявлений в газете до Интернета. Десятки агентств готовы бесплатно предложить вам самые последние данные о всех новостройках Москвы и Подмосковья. Главное, определиться, что нужно именно вам.

Если вы хотите улучшить свои жилищные условия, но не имеете на руках необходимой суммы и можете подождать 1,5 - 2 года, конечно, лучше купить квартиру на стадии строительства. Она и обойдется дешевле процентов на 15, и значительно вырастет в стоимости к моменту заселения. Так что, если передумаете, можете продать недвижимость с существенной выгодой для семейного бюджета.

Если вы не хотите ждать, тогда решайте для себя следующую дилемму: какой дом выбрать - панельный или монолитный? Благодаря стереотипам прошлых лет панельные

дома теперь ассоциируются с холодными и неудобными квартирами с огромными щелями между строительными плитами. Однако современные строители не могут позволить себе такой «роскоши» - другие технологии, ГОСТы. Современные «панельки» уже не похожи ни на «хрущевки», ни на «брежневки»: в них и кухня побольше, и холл, и лоджия есть. Строятся они быстрее и стоят дешевле, чем монолитные, и считаются наиболее значимым с социальной точки зрения типом жилья.

Домами «среднего класса» считаются современные монолитные дома, которые все больше пользуются спросом у населения и уже вытесняют дома панельной застройки с рынка. Многие считают, что именно за этими домами будущее. В монолитном строительстве присутствует куда больше возможностей в планировочном решении. Квартиры в таких домах могут быть практически любой формы - квадратными, многоугольными, сферическими. Срок службы монолитных домов - 300 лет, тогда как у панельных он всего 75. Кроме того, монолитные дома обладают большей тепло- и звукоизоляцией, более устойчивы, способны выдержать землетрясение силой 8 баллов. Так что решение за вами.

После того как вы наконец-то поняли, чего же хотите именно вы, теперь это надо доходчиво объяснить продавцам жилья и просле-

дите, чтобы ваши желания и возможности продавца совпали.

Первое, что можно посоветовать, - это выбрать достойного партнера. То есть начать с компании-продавца: посмотреть на перечень оказываемых услуг, историю компании, как долго она на рынке, какими проектами занималась до этого. Если компания сама строит, у нее больше возможностей повлиять на ход строительства, а у покупателя, соответственно, больше гарантий получить квартиру в срок. В случае, когда компания сделала свое имя только на рынке вторичного жилья и это ее первый опыт на рынке новостроек, вы рискуете остаться без квартиры еще долгое время. Обычно это проблема маленьких компаний.

Важно понимать специфику рынка новостроек: главную роль играет инвестор. Основной документ - инвестиционный контракт. Обратите внимание на то, чтобы он был заключен и зарегистрирован. В контракте должны быть указаны четкое разграничение обязанностей участников проекта и сроки. Этот контракт вам обязаны показать по первому же требованию.

Многие советуют требовать у компаний документы, перечень которых занимает несколько листов. Однако не все компании, даже самые крупные, могут этот перечень представить. Например, в прошлом году от 60 до 100% новостроек раскупались на уровне

«котлована», а весь пакет документов может быть готов только к началу строительства 1-2 этажей жилого здания. Конечно, полный перечень не мог быть представлен. Опытные риэлторы, зная особенности своего бизнеса, всегда акцентируют внимание опять-таки на репутацию компании, ведущей строительство.

Практически у всех компаний, что бы вам ни обещали их представители, могут быть задержки со сроками строительства. Зачастую это объективные причины. Однако могут быть и субъективные причины, влекущие за собой замораживание инвестиций на долгие-долгие годы. Именно сотрудничество с компанией, давно и успешно работающей на рынке недвижимости, дает гарантию, что вы не попадете в такую ситуацию.

Желаем вам стать новоселами уже в этом году!

**Агентство недвижимости «Пересвет-Инвест»**



Телефоны агентства недвижимости:  
м. «Пролетарская» - т. 277-10-05, 277-10-06  
м. «Третьяковская» - т. 786-61-88  
м. «Багратионовская» - т. 737-59-57  
м. «Менделеевская» - т. 780-21-58