



КТО ХОЗЯИН ЛЕСА: ЧЕЛОВЕК, КОРОЕД ИЛИ ЧИНОВНИК?

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Москвичи любят леса и реки. Первые – «зеленые легкие» города, вторые – чистая вода из-под крана. Экология – это наше все, священная корова и путеводная звезда. Другое наше все – незабываемое право пользования общенародной собственностью, то есть право гулять, валяться и жарить шашлыки там, где хочется. Есть и третья любовь: самому построить домик в лесу и у реки, чтобы «не шастали тут всякие».

Такие вот мы противоречивые. Правда, противоречие постепенно стирается, причем варварским способом: $\frac{3}{4}$ береговой линии водохранилищ ближнего Подмосковья уже застроено или предварительно огорожено. Спутниковые карты с запозданием показывают, сколько леса вырублено. Поселки, строительство которых велось бы в лесу, но без уничтожения деревьев, можно пересчитать по пальцам. Ведь это требует, во-первых, профессионализма одних, а во-вторых, развитого экологического самосознания других.

Так или иначе, леса и берега все равно будут застроены. Нельзя по закону — в обход законов. А по старой традиции,

если что-то досталось не совсем честным путем, то используется следующий аргумент: «Я заплатил: что хочу, то и ворочу».

У каждого квадратного метра леса и каждого метра речного побережья должен быть хозяин. Дом на огороженном участке берега — наименьшее зло для водохранилища, дом на огороженном участке леса — наименьшее зло для леса. С этим согласится каждый, кто понимает, что пикник — язва на теле леса, что одна тропинка длиной 100 м равносильна уничтожению 10–20 деревьев. Пожары, мусор, переуплотнение почв означают для лесов смерть.

Можно бесконечно долго спорить о том, что первично: хорошие законы



или самосознание населения, но это разговоры про курицу и яйцо. Самосознание подталкивает общество к решительным шагам в законодательстве, а законы должны поддерживать самосознание. Состоятельному человеку надо предоставить право законным образом построить дом на берегу. Но при этом он обязан понимать, что гарантированно потеряет целое состояние, если чуть-чуть сэкономит на канализации или очистке ливневого стока.

Для общественных нужд необходимы общественные пляжи, оборудованные элементарными благами цивилизации. То же с лесопарками. Купили билет, получили «участок № 47», доехали: там машиноместо, беседка для барбекю, шале, площадка для бадминтона, туалет и т. п. Отдохнули, собрали мусор, выкинули в контейнер у КПП. Лес вокруг, всего в нескольких метрах, но заходить в него не рекомендуется — это чужой дом. Грибы, ягоды, палатки и песни у костра — на максимальном удалении от городов. Да, не совсем привычное понимание отдыха на природе.

Морализаторство на тему народного самосознания не наш формат, поэтому вопрос к экспертам был один: что следовало бы изменить в законодательстве, чтобы убрать противоречия между защитой лесов и рек и их неизбежным использованием. Ответы удручают: прорехи в законодательстве на стыке природоохранных и строительных норм столь велики, что без преувеличения стоит говорить о его отсутствии.

Генеральный директор управляющей компании Clever Estate Сергей Креков считает, что с советских времен ничего не изменилось: «Четкие нормы, регламентирующие, как



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» — коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосковья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5-161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич BRAER.

+7(495) 221 21 91

www.artekland.ru



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ WWW.ARTEKLAND.RU 22 МАЯ 2012 ГОДА.



Как убрать противоречия между защитой лесов и рек и их использованием? Ведь прорехи в законодательстве на стыке природоохранных и строительных норм столь велики, что стоит говорить о его отсутствии

«Запреты Водного кодекса касаются только капитального строительства, что оставляет лазейки в деле юридического оформления домовладения в водоохранной зоне»

должна проводиться застройка на территориях лесного фонда и водоохранных зон, так и не были сформулированы».

Почти не регулируется даже то, что возводится в чистом поле. Как известно, новые поселки чаще всего получают один из дачных статусов: оформлять статус ИЖС сложнее и дороже. В сентябре тогдашний губернатор Подмосковья Сергей Шойгу высказал намерение объединить схему отведения участков под дачное строительство и под ИЖС, установив единую плату в зависимости от размера участка и единые требования к коммуникациям. Получит ли эта инициатива развитие при новом главе региона, неясно.

Пока же, по словам Сергея Крекова, проекты застройки дачных участков не согласуются практически ни с одной структурой. Существуют строительные нормативы для зданий, но требований

к инфраструктуре дачных поселков нет: главное и почти единственное условие — подъездная дорога. «На сегодня все вопросы и проблемы, которые возникают при застройке и дальнейшей эксплуатации дачных поселков, контролируются только добросовестностью застройщика и внимательностью покупателя», — отмечает эксперт. Понятно, что лес и побережье — зона особого риска. Но на что не пойдешь, если тянет к реке и соснам? «Лесная зона и водоем способны поднять стоимость домовладений на 20–30%, — говорит руководитель отдела продаж компании Villagio Estate Алексей Коротких. — Запреты Водного кодекса касаются только капитального строительства, что оставляет лазейки в деле юридического оформления домовладения в водоохранной зоне. Если подводить коммуникации поверху и возводить



дом из легких конструкций на ленточном фундаменте или бетонной плите, то объект вполне реально зарегистрировать как движимое имущество — разбираемое и переносное».

Похоже, загородное строительство в наименьшей мере зависит от перипетий кризиса и прогнозов на его последующие волны. Свой дом стал воплощением основного жилища для миллионов людей разного достатка. Но совершенно ясно, что при существующей законодательной базе экологические проблемы, связанные с малоэтажным строительством, нарастают, как снежный ком.

Какие это проблемы? Во всех поселках (особенно бюджетных) они общие. Конечно, это вода. Ее получение и качественная очистка как от примесей, так и от химических соединений и микроорганизмов стоит довольно дорого, а домашние фильтры — скорее психологическая, нежели реальная защита. Сложность в том, что не только отдельные поселки, но и отдельные жители берутся решать проблему собственными силами в меру разумения и достатка. Результатом ха-

отического и неправильного бурения становится перемешивание водоносных слоев без естественной фильтрации. Вода в водохранилищах от этого чище не становится.

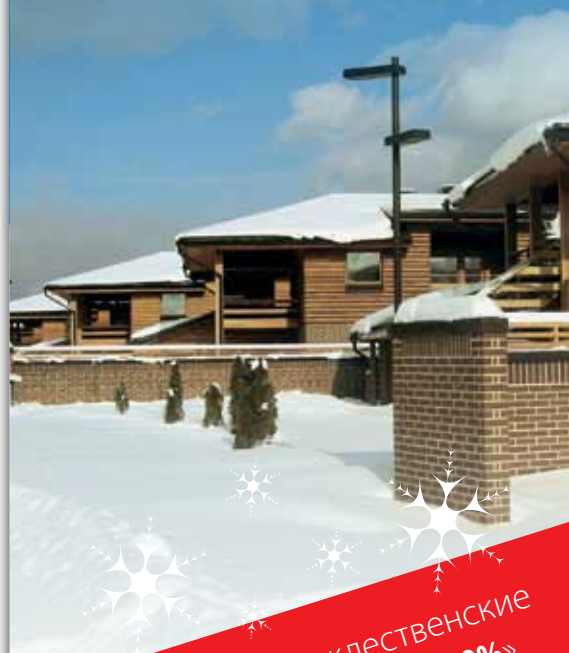
Еще одна трудность — работа канализации, в том числе ливневой, которая не является заботой первой необходимости ни для застройщиков, ни для покупателей. В «лучшем» случае зловонной клоакой становится близлежащий овраг. В худшем (как в нашем случае, поскольку речь идет о водоохраных зонах) — сток отправляется прямо в водоем.

Разумеется, в поселках высокого класса обустраивается прием «ливневки», воды сбрасываются в канализацию. Что касается частных «дворцов», то классность значения не имеет: культовая Николина Гора наносит урон Москве-реке не меньше какой-нибудь забытой богом Мерзязевки. Например, с 2004 года длится тяжба местных жителей с некой гражданкой США «местного разлива», которая застроила участок на берегу Клязьминского водохранилища. Наконец, Мосводоканал выяснил, что

По-Рижская Мечта

«Новый год!

**Новая мечта о новом доме,
О новом доме на Новой Риге,
О новом доме на Новой Риге
В КП «По-Рижская Мечта»**



**«Новогодне-рождественские
скидки на коттеджи — 10%»**

**КП «По-Рижская Мечта»
Московская обл.,
Истринский р-н,
Ивановский с/о,
д. Борисково
Телефоны офиса продаж:
(495) 748-68-30,
(495) 798-15-86
www.porige.ru**



Для общественных нужд необходимы общественные пляжи, оборудованные элементарными благами цивилизации. То же с лесопарками. Купили билет, получили «участок № 47», доехали: там машиноместо, беседка для барбекю, шале, площадка для бадминтона, туалет и т. п. Отдохнули, собрали мусор, выкинули в контейнер у КПП. Лес вокруг, всего в нескольких метрах, но заходить в него не рекомендуется – это чужой дом. Грибы, ягоды, палатки и песни у костра – на максимальном удалении от городов. Да, не совсем привычное понимание отдыха на природе

дама вывела трубы ливневой канализации в водохранилище, и это стало одним из главных козырей борцов за экологию.

Еще один общий камень преткновения — вывоз мусора. Об обострении этой проблемы в последнее время свидетельствует тот факт, что стаи бродячих собак мигрируют уже не в Москву, а в обратном направлении, в Подмоскowie. «Кормовая база» вокруг поселков, а также продукты жизнедеятельности ее потребителей вносят свои три копейки в загрязнение водоемов и лесов.

Еще в марте прошлого года Мособлдума подготовила проект федерального закона с поправками в Жилищный кодекс и Кодекс об административных правонарушениях, обязывающий владельцев загородных домов заключать договоры на вывоз мусора. Но на каком основании? Ведь дача не является жильем. Мусор сжигается или выбрасывается на обочину. А если бы подобные договоры заключались, та же психология («я заплатил») с варварской практикой покончила бы.

Гибнут леса. В большинстве случаев поселок в лесу — это обман: лес вырубается, а после строительства высаживаются другие деревья. Поселков, где архи-

тектура зданий подстраивается под существующие природные условия, очень немного: дорого. Но ведь лес представляет собой экосистему. «Неграмотная вырубка леса под застройку способна привести к катастрофическим последствиям: нарушается природный баланс, исчезают целые леса, — сетует Сергей Креков. — В Подмоскowie жуком-короедом было заражено и погибло 34 тыс. га леса. Если не провести необходимую профилактику, в следующем году этот показатель достигнет уже 47 тыс. га».

Что делать? Коммерческий директор УК «Своя земля» Игорь Богданов полагает, что в первую очередь следует составить реестр охраняемых земель с четко структурированными данными, чтобы изначально сформировать систему этих фондов: «В отношении использования земли в законе должны быть прописаны все нормативы и правила, фиксированное нарушение которых влечет за собой безвозмездное изъятие земельных участков в государственный фонд».

Управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василиса Баженова переносит в словосочетании «государственная собственность» акцент



Тел.: +7 (495) 229-68-29
Web: www.rozhd.ru

Клубный поселок «Рождествено»

Клубный поселок «РОЖДЕСТВЕНО» — воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосквы, в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается в соответствии с единой архитектурной концепцией современными монолитными домами. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, — гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» совмещает в себе также и преимущества городского комфорта проживания — в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года.

Клубный поселок «Рождествено» — победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства **«Поселок года 2012»** в номинации **«Лучший поселок бизнес-класса»**.

Основные преимущества

- Высокое качество строительства.
- Единый архитектурный стиль.
- Высокая степень готовности.
- Статус земли — собственность, земли населенных пунктов под ИЖС.
- Все коммуникации.
- Собственная инфраструктура.
- Безопасная и охраняемая территория.
- Собственная служба эксплуатации.

ЦЕНА: от 15,5 млн руб.



Состоятельному человеку надо предоставить право законным образом построить дом на берегу. Но он обязан понимать, что потеряет целое состояние, если сэкономит на канализации или очистке ливневого стока

Поселки, строительство которых велось бы без уничтожения деревьев, можно пересчитать по пальцам. Ведь это требует профессионализма одних и развитого экологического самосознания других

на второе слово: «За любым имуществом, в том числе за природным, надо следить, в противном случае оно придет в упадок. Если у государства нет для этого достаточных средств, то разумно было бы передать его в частные руки».

По словам эксперта, важнейшая задача — соблюсти баланс интересов всех пользователей природного имущества. То есть разделить переданные в эксплуатацию территории на разные категории комфортности отдыха, где посетителям предоставлялись бы соответствующие услуги. Вариантом могла бы стать социальная нагрузка в виде обустройства рядом с поселком общедоступных зон. В качестве примера Василиса Баженова приводит поселок «Гагаринлэнд», а Алексей Коротких — «Риверсайд», где был очищен, обустроен и взят на баланс управ-

ляющей компанией небольшой водоем за периметром поселка.

А заместитель руководителя юридического отдела девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов уверен, что если какие-то законодательные шаги и будут предприняты, то тема не исчерпается: «Принятие каких-либо новых законов само по себе не гарантирует их соблюдения. Следует скорее не улучшать законодательную базу, которая в целом неплохая, а ужесточать контроль за исполнением ранее принятых законов».

Правовое сознание населения базируется на справедливости и законе, напоминает эксперт. Поэтому в правоприменительной практике важно, чтобы закон был одинаков для всех и применялся справедливо к каждому независимо от статуса. **ИИ**





Тел.: +7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02

Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

- Газ
- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

Стоимость объекта от 4,1 млн руб.