



ПРЯЧЕМСЯ! ЧИНОВНИКИ СЧИТАЮТ ДО ШЕСТИ

АВТОР:
Альберт Аюбян

РОССИЯ ВХОДИТ В ЧИСЛО СТРАН С НАИМЕНЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫМИ УСЛОВИЯМИ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА. МОЖЕТ БЫТЬ, ПРИЧИНА В НЕВНЯТНОЙ ПОЗИЦИИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И МЕСТНЫХ ЧИНОВНИКОВ, КОТОРЫЕ ПОСТОЯННО МЕНЯЮТ ПРАВИЛА ИГРЫ? ДОПУСТИМ, МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН ЗАПРЕТИЛ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЦЕНТРЕ, А НА ЗАВЕРШЕНИЕ УЖЕ НАЧАТОГО ОТВЕЛ ТРИ ГОДА. НО ПОЗЖЕ ПРОШЛА ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОМ, ЧТО МЭРИЯ РАССМАТРИВАЕТ НЕСКОЛЬКО ВАРИАНТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦАО ДО 2 МЛН м² НЕДВИЖИМОСТИ.

Свежий пример — проблема «многоэтажек на шести сотках». О ней громко заговорили года четыре назад. В некоторых садоводческих товариществах появляются целые улицы коттеджей, которые удивительно напоминают четырехэтажные многоквартирные дома на 20, 40, а то и 60 семей.

Не будем тревожить прах неоднозначного императора Павла Петровича, обязавшего дворников Российской империи по утрам докладывать урядникам о всяком строительстве на вверенной территории. Каждый день, пока строят. Урядники в свою очередь сообщали в канцелярию градоначальника. Тоже каждый день. Так это всех изнурило, что приходилось следить, чтобы строили быстро и законно.

Со скоростью строительства у многоквартирных новостроек на дачных участках проблем не было. Что касается законности, то краткосрочному губернатору Подмосковья Сергею Шойгу сразу после его вступления в должность подчиненные услужливо доложили: незаконные объекты на вверенной территории находятся по 363 адресам. Ну, с 33 вопрос вскоре решился — отошли к Москве, а что было делать с остальными? В качестве предупреждения снесли один такой объект. В Вешках. По решению суда. Но по какому праву?

Дом должен быть индивидуальным и не превышать трех этажей? А в таких домах не более трех этажей — пусть и каждый на два уровня. В Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ указано, что жилье в таких объектах предназначено для проживания одной семьи? Верно. Но в российском законодательстве нет юридического понятия «семья», есть определение, что это лица, ведущие совместное хозяйство. И что мешает 60 семьям построить общий дом?

В общем, суд принял во внимание то, что дом не заключил договоры на подключение коммуникаций и не оборудовал перилами часть лестничных пролетов.

Что будет с остальными незаконными новостройками? С Новой Москвой все ясно: как заявил общий префект Троицкого и Новомосковского административных округов Алексей Чельшев, снос начнется уже в этом году. Несомненно, его словам стоит верить — снесет. Так же, как, будучи префектом ЮЗАО, снес деревню Бутово. А вот подмосковные власти после ухода Сергея Шойгу тут же сняли с себя ответственность: решение по самострою будут принимать местные органы власти.



Подмосковные власти после ухода Сергея Шойгу тут же сняли с себя ответственность: решение по самострою будут принимать местные органы власти

В администрации Ногинского района уже заявили, что дадут «садовым девелоперам» шанс привести документацию в порядок. Но как минимум в трех других районах власти постукивают кулаком по столу, а цены в пенобетонных «высотках» уже значительно упали — похоже, жилье в них скупается организованно.

Те, кто следил за борьбой вокруг «Речника», помнят, что в самый разгар «освобождения» парка «Москворецкий» от самостроя на жителей поселка обрушился вал предложений о выгодной покупке. Кампания борьбы за соблюдение законности свелась к показательному сносу одного дома, после чего об этой истории благополучно забыли.

Кстати, о «Речнике» и соседнем элитном поселке «Остров фантазий», который строился на особо охраняемой природной территории (ООПТ) как детско-юношеская спортивная школа с гостиничными номерами коттеджного типа. Скоро к ним добавятся два новых поселка в том же ООПТ парк «Москворецкий» — в Строгинской пойме, севернее Серебряного

бора: яхт-клуб, спа-центр с номерами (рекреация и оздоровление), конюшня с манежем и музей качелей (эколого-просветительская деятельность) — все по закону. Так же, как в Мневниковской пойме предусмотрено строительство аквапарка и сафари-парка.

Будем честными: парки Москвы еще как-то справляются с экологической нагрузкой в виде миллионов отдыхающих граждан, но поймы превратились в свалки. Чистые развитые общественные зоны отдыха — справедливая компенсация одним за право других иметь достойное жилье. И чем больше будет посажено деревьев для приватности, тем лучше. Но все эти действия служат лишь прикрытием для создания коттеджных поселков. Фактически это будет жилье, но на сомнительной правовой основе.

Сегодня кажется немыслимым, что кто-то посмеет покуситься на такие поселки. Но ведь такое было с тем же «Речником» всего три года назад. И кто даст гарантию, что еще через три года в Москву не придет мэр, имеющий свое представление о справедливости? Кстати, новые власти Москвы расторгли инвестконтракты на 9 млн м². Кто мог представить такое пару лет назад? Закона нет — просто данность.

Или хорошо, что нет? Для верящих в великую силу разума сегодня не лучшие времена. Например, в январе в Мосгордуму был внесен законопроект с поправками в столичный закон «Об основах жилищной политики». Они разрешают мэрии продавать по рыночной цене жилье, полученное от застройщиков по инвестиционным

«Девелоперы будут счастливы, если процесс согласования пойдет быстрее и проще. Но текущие законы и процедуры согласования не так уж плохи, по ним можно работать»

«Ключевой фактор — время. Необходимо установить четкие сроки согласования. При их нарушении той или иной стороной применять санкции»



контрактам в виде доли города. Если закон будет принят, то, по мнению экспертов, только за два года столичный бюджет заработает почти 238 млрд руб., а мэрия сможет занять до 20% рынка новостроек и влиять на цены.

Но уже около 10 лет в новостройках город берет свою долю — как правило, 30% — не квартирами, а денежным эквивалентом по рыночной стоимости, причем жестко навязывая девелоперу свое видение рыночной цены. Раньше на эти деньги город покупал для очередников жилье, построенное по госзаказу. Теперь денег станет меньше.

А затраты города? Это ведь не просто агентство недвижимости открыть. Это нагрузка на управляющие и контролирующие органы, это с десяток территориальных офисов и пункты продаж на площадках, это аналитические, маркетинговые, рекламные структуры. Понадобится переманить лучших специалистов рынка, провести с ними воспитательную работу, объяснить: то, что в частной компании называется «нагреть фирму», здесь — статья и срок. Трудно представить, что попадет в городской бюджет из тех вожаемых миллиардов.

В нашей стране трудно провести границу между политической властью и правом собственности. Как вы видите честную конкуренцию между ГУП «Агентство недвижимости «Мэр и Ко» и частными компаниями? Например, вот новостройка: 70% квартир продает девелопер или уполномоченное агентство недвижимости, а 30% — город. Что-то подсказывает, что первые будут продаваться лучше.

Девелопер не ангел, но часто деньги ему нужны здесь и сейчас, ему известно, что такое индивидуальный подход к покупателю и т. п. А у продавца тех 30%: «Ценник на товаре! Глаза



«Дубровка» дарит сани летом, а велосипед — зимой!

В течение всей акции будущим юным жителям квартир в новом квартале подарят особый подарок: велосипед или санки. Выбор названия акции не случаен. Поселок «Дубровка» в большей степени ориентирован на проживание семей с детьми. Здесь созданы все условия для счастливого детства: благоприятная экология, полностью развитая инфраструктура, круглосуточная охрана. На территории поселка в 54 га сохранена парковая зона, есть зоопарк и пруд, в котором разводятся карпы для рыбалки, а в теплое время здесь живут лебеди и утки. На лесной поляне располагается большая детская площадка, есть беседки для барбекю и дорожки для бега. В поселке представлены все необходимые социально-бытовые объекты — детский сад, школа, ТЦ, бары, рестораны и многое другое.

ЖК «Дубровка» — уникальный мультиформатный проект, сочетающий в себе городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка. Сегодня реализуется проект строительства нового квартала, включающего в себя 8 монолитных многоквартирных домов, фитнес-центр с бассейном и торгово-развлекательный центр. Три первых дома в ближайшее время будут готовы принять своих жильцов. Эксплуатируемая кровля, панорамное остекление, эксклюзивные лифты от ThyssenKrupp, мраморная отделка входных групп, котельные, позволяющие самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, — это лишь некоторые особенности комплекса. Квартиры можно приобрести в рассрочку или по ипотеке.

жилой комплекс
ДУБРОВКА

Адрес: 5-й км Калужского ш.
Тел.: +7 (495) 720-93-93
Web: www.dubrovka.info

Цена: от 95 тыс. за м²



«Причин незаконного строительства и незаконной реконструкции исторических зданий две: есть возможности и отсутствует ответственность»

разуйте!» (ведь иначе статья и срок). Ну что мы вам политэкономии социализма расписываем.

И вот «Аналитический центр недвижимости «Тверская,13»» докладывает руководству, что девелопер продал $\frac{2}{3}$ своих квартир в новостройке, а город — лишь $\frac{1}{3}$ своей части. «Мэр и Ко» будет лучше работать? Нет. «Мэр и Ко» заставит конкурентов работать хуже. Это политэкономия российской разновидности капитализма, построенного на административном ресурсе. А следующим городским законом в этой сфере способен стать запрет на новогодние скидки или что-нибудь в этом роде — настолько фантастическое, что заранее и не предскажешь.

Или вот утверждение, что исторические здания теперь под защитой. Но за две недели 2013 года снесено три из них. Москва и Московская область подписали соглашение о передаче столице 175 объектов культурного наследия, расположенных на территории Новой Москвы. Из них 20 объектов эксперты...

не нашли. Глава департамента культуры Москвы Александр Кибовский признал: «Есть некоторые усадьбы, которые фактически утрачены, мы должны это признать, и это печально».

«За год у нас перестали сносить историческую застройку — это важный итог. Еще год назад такого позитива и такой уверенности было гораздо меньше», — рассказал советник руководителя городского департамента культурного наследия Николай Переслегин, выступая в декабре прошлого года на круглом столе, посвященном итогам 2012 года в архитектурной сфере столицы.

Разделить печаль первого и поверить второму трудно. Общественное движение «Архнадзор» насчитало десятки потерь 2012 года: от интерьеров и атриума универмага «Детский мир» в прошлом году до двух корпусов Ново-Екатерининской больницы на Страстном бульваре в ночь на 1 января уже этого года.

Проблема все та же: политика в России строится не вокруг идей, борьбы за их воплощение в законы, а вокруг персоналий и личных отношений, договоренностей. Лужков грубо обрывал: «Не нужен городу этот ширпотреб XIX века!» Собянин несколько раз возмутился самоуправством девелоперов, чем покорила сердца москвичей. Но законов-то как не было — так и нет.

«За год у нас перестали сносить историческую застройку — это важный итог. Еще год назад такого позитива и такой уверенности было гораздо меньше»



Россия входит в число стран с наименее благоприятными условиями для ведения бизнеса. Может быть, причина в невнятной позиции федеральных и местных чиновников, которые постоянно меняют правила игры?

**Генеральный директор управляющей компании CleverEstate
Сергей Креков:**

— Причин незаконного строительства и незаконной реконструкции исторических зданий две: есть возможности и отсутствует ответственность. Отчасти застройщиков на это толкает безвыходность ситуации. На согласование строительства в исторической зоне могут уйти два-три года. Поэтому параллельно с согласованием застройщики начинают строительство. Если речь идет о реконструкции исторических зданий, процедура становится еще длиннее.

Директор департамента рисков компании НСКА Борис Шаронов:

— Пока чиновник будет считать свою работу бизнесом (либо сочетать ее с ним), а остальные винтики системы — законодательство, органы контроля, правоохранительные и следственные органы, судебная система — будут стоять на страже его и своих интересов, вряд ли реальные успехи в этой неравной борьбе.

**Генеральный директор управляющей компании CleverEstate
Сергей Креков:**

— Ключевой фактор — время. Необходимо установить четкие сроки согласования. При их нарушении той или иной стороной применять санкции. Если городские структуры задерживают

согласование — штрафовать. К примеру, лишать доли объекта, которая принадлежит городу. Требуется мотивация и для застройщика и для государственных структур. Второй момент — нужно упростить процедуру управления историческими зданиями, подобный опыт есть в Европе.

**Управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи»
Василиса Баженова:**

— Рядом с нашим поселком «Гагаринлэнд» была замечательная усадьба Голицыных в приемлемом для реставрации состоянии. В свое время усадьбу хотели купить многие предприниматели: кто-то планировал использовать как частное домовладение, кто-то собирался открыть там гостиницу. Но закона о продаже памятников архитектуры нет. Нет и усадьбы — она развалилась. Вероятно, гостиница не лучший вариант, но это дало бы усадьбе шанс.

Генеральный директор GalaxyGroup Евгений Штраух:

— Конечно, девелоперы будут счастливы, если процесс согласования пойдет быстрее и проще. Но текущие законы и процедуры согласования не так уж плохи, по ним можно работать. Главное, чего надо добиться на этом рынке, — цивилизованных отношений, соблюдения законов всеми без исключения. (DH)

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 43 до 104 м²

Цена от 56 тыс. руб./м²

Киевское шоссе
32 км от МКАД



+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru