

О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КУХНЕ С ПОЛИТИКАМИ И НЕ НА КУХНЕ

АВТОР:

Альберт Акоян



ПОХОЖЕ, КАМПАНИЯ ПО ВЫБОРАМ МЭРА МОСКВЫ ПЛАВНО ПЕРЕКЛЕКАЕТСЯ В КАМПАНИЮ ПО ВЫБОРАМ В МОСГОРДУМУ, НА КОТОРЫХ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ УСТУПАЮТ БОЛЬШЕ МЕСТА ПРОБЛЕМАМ ГОРОДА. ОТДАДИМ ДОЛЖНОЕ СЕРГЕЮ СОБЯНИНУ: ОН ДВАЖДЫ ПОВТОРИЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЛИДЕРАМ ОППОЗИЦИИ ПОРАБОТАТЬ В СТОЛИЧНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ. И ЕЩЕ ОДНА ЕГО ФРАЗА: «Я ОБЕЩАЮ УЧИТЫВАТЬ МНЕНИЕ ВСЕХ ИЗБИРАТЕЛЕЙ: И ТЕХ, КТО ЗА МЕНЯ, И ТЕХ, КТО ПРОТИВ».

Мнение избирателей выражено в программах тех кандидатов, которых они поддержали. Мы выбрали несколько идей трех оппозиционных кандидатов на выборах мэра, связанных с темой градостроительства. Эти идеи наверняка прозвучат и на выборах в Мосгордуму. Перед вами по два программных предложения трех политиков: Сергея Митрохина (РОДП «Яблоко»), Ивана Мельникова (КПРФ), Алексея Навального (РПР-ПАРНАС). Несмотря на радикальность, ни одно из них не встретило у наших экспертов ни однозначной поддержки, ни безоговорочного отторжения. Рациональное зерно есть — значит, менее чем через год Москва снова будет их обсуждать.

Сергей Митрохин:

«Исправление градостроительных ошибок предыдущих администраций, в том числе путем сноса зданий и сооружений, переуплотняющих городскую застройку и портящих облик города».

«Если разрешение на строительство и документы на ввод в эксплуатацию были получены на законных основаниях, то возникает логичный вопрос: почему за ошибки чиновников должен отвечать бизнес?» — недоумевает генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова. Она напоминает: если документы оформлены ненадлежащим образом или объект не соответствует заявленному, то у властей есть все основания потребовать, чтобы застройщик привел здание к первоначальному проекту или снес его. В остальных случаях отвечать должны люди, согласовавшие подобное «ошибочное» строительство.

Руководитель пресс-службы компании «НДВ-Недвижимость» Мария Елова прогнозирует колоссальные расходы города и массовые протесты жителей и собственников коммерческих площадей сносимых зданий. Против примера, который приводит Мария Елова, не возразишь: жаркие споры вокруг памятника Петру I три года назад. Очень многие ратовали за то, чтобы его перенести, но после того, как было подсчитано, что перенос обойдется в сумму от полумиллиарда до миллиарда рублей, разговоры сами собой стихли.

А юрист девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов просто перечисляет основания для сноса здания. Среди них не значится чье-то мнение о том, что здание портит облик города.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

АРТЕК

НОВОГОДНИЕ МОРОЗЫ

ЧЕМ ХОЛОДНЕЕ, ТЕМ НИЖЕ ЦЕНЫ!

3я очередь уже в продаже

5.0 млн руб.

4.9 млн руб.

4.8 млн руб.

ТАУНХАУСЫ

Расположен в самом сердце Подмоскovie -
Красногорском районе,
в 17-ти километрах от Москвы

- Таунхаусы от 97 до 170 кв.м.
- Участки без подряда от 8 до 40 соток
- Конструктив таунхаусов - поризованный кирпич
- Готовая система отопления
- Центральные коммуникации
- Ипотека и беспроцентная рассрочка

(495) 221-21-91

ARTEKLAND.RU

СБЕРБАНК
Всегда рядом
(800) 555-55-50 www.sberbank.ru

«Исправление градостроительных ошибок непопулярно и дорого, но если брать большой временной отрезок, то совершенно не факт, что это так. Не надо бояться наводить порядок у себя дома, — делится неожиданным взглядом на проблему управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate Вадим Ламин. — Но судьи кто? А есть еще и непростые



собственники подобных объектов — они всегда «особенные». Для принятия таких решений нужна политическая воля и еще один бронези-лет для мэра: в одном, по его словам, он уже собирался спать после событий на Матвеевском рынке».

Сергей Митрохин:

«Сегодня инвесторы получают необоснованные прибыли, приобретая в аренду или безвозмездное пользование земельные участки по ценам, многократно ниже рыночной

стоимости земли, которую они затем в полном объеме закладывают в стоимость квартир.

При мне такие прикормленные властями инвесторы перестанут наживаться на земле».

Юрист Василий Шарапов принципиально остается в рамках законодательства. Арендная плата за землю для застройщиков устанавливается исходя из кадастровой стоимости земельного участка, объясняет эксперт. Кадастровая стоимость земель в Москве утверждена по состоянию на 1 января 2012 года, пересматривается один раз в пять лет, она приближена к рыночной. В первый год аренды земли девелопер в зависимости от плотности застройки арендованного участка обязан заплатить в городской бюджет до 80 % кадастровой стоимости участка. Что в этих рамках способны «нахимичить» чиновник с девелопером, не совсем понятно, но ведь бес всегда в деталях.

«Давно пора привлечь международных подрядчиков, хватит кормить местных спецов с повышенной наглостью вместо образования и усердия»

Генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая с политиком, кажется, согласна, хотя и подчеркивает, что дело не в инвесторах — существуют определенные механизмы, которые позволяют реализовывать подобные схемы. «Государство само предоставляет инвесторам различные лазейки в законодательстве, — говорит эксперт. — Конечно, это порочная практика. Но инвесторов наказывать не нужно. В данном случае надо разработать мероприятия, которые позволят сделать всю систему более прозрачной, чтобы передача земельных участков не проводилась на непонятных условиях».

То, что бюджет города не должен терять там, где может заработать, Вадим Ламин под сомнение не ставит, хотя саму идею оценивает не слишком высоко: «Прикормленные инвесторы — это, конечно, плохо, но где взять других? К тому же от прикормленных ясно, чего ожидать. А еще мне кажется, что стоимость квартир не станет сильно ниже, если земля будет приобретаться по прозрачным и всем понятным конкурентным правилам или даже если ее застройщику просто подарят. Цену определяет спрос».



**А я уже
переехал**

Данила, 1 год



Жилой комплекс «Москва А101»

Чистый воздух, престижное юго-западное направление, просторные квартиры в самом центре Новой Москвы — именно этими преимуществами обладает ЖК «Москва А101», расположенный в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Школы, детские сады, паркинги, спортивный комплекс в сочетании с благоустроенной территорией и организованными местами отдыха создали здесь полноценный жилой район. Недаром проект заслужил статус лучшего в категории «Комфортная среда» и «Доступное достойное жилье» по версии национальной премии в области недвижимости.

Возведение монолитно-кирпичных домов и объектов социальной, бытовой и спортивной инфраструктуры в шаговой доступности для жителей ЖК «Москва А101» осуществляется по передовым технологиям. Вы можете выбрать квартиру

свободной планировки и организовать пространство по своему вкусу и желанию. Для тех, кто не располагает временем для ремонтных работ, в проекте представлены квартиры с дизайнерской отделкой, расположенные в отдельном корпусе.

Первые этажи домов предназначены для коммерческих помещений. Множество магазинов, кафетериев, отделений банков — это удобный сервис для современного москвича, шанс работать вблизи дома или даже организовать собственный бизнес.

Приобрести квартиру в жилом комплексе так же легко и удобно, как и жить в нем: многочисленные партнерские программы с ведущими российскими банками позволяют совершить покупку на выгодных условиях. Сотни покупателей, которые заинтересованы в качественном жилье по доступной цене, уже высоко оценили достоинства ЖК «Москва А101».



+7 (495) 221-40-19

moskva-a101.ru

**Цена: от 350 тыс. руб.
первоначальный взнос**



В рамках одного из исследований аналитики выявили структуру спроса по федеральным округам в микрорайоне «Царицыно». Наибольшую долю (85% покупателей) составляют жители Центрального федерального округа

Иван Мельников:

«Организуем государственные предприятия для строительства массового социального жилья».

Вадим Ламин категоричен: «Государственные корпорации у нас уже есть. Основная часть населения не испытывает ничего, кроме досады и злости по поводу их эффективности, растрат и зарплат руководства. К сожалению, глубоко уважаемый мной и, наверное, очень порядочный господин Мельников переоценивает роль нынешнего государства».

Более позитивно эксперт относится к альтернативным планам властей — массовому строительству жилья для целей некоммерческого найма. При этом он обращает внимание, что проектирование и обоснование необходимых площадей, а главное — эксплуатация и содержание такого жилья являются тонкими моментами, которые следует прорабатывать. «Иначе в условиях использования контингентом с ограниченными финансовыми

возможностями данное жилье быстро превратится в худшие варианты советских общаг», — опасается Вадим Ламин.

Мария Литинецкая, напротив, идею поддерживает: «Давно пора создать подобные предприятия. Возведение социального жилья коммерческим организациям не очень интересно, потому что существуют определенные ограничения по конечной стоимости, что исключает получение достаточной прибыли. А вот у государства вполне получится реализовать эту идею и даже немного заработать на ней».

По словам Марии Литинецкой, практически в каждом муниципалитете есть свободные участки в госсобственности. И если бы существовала корпорация, подконтрольная властям, то, получив эти участки через Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, она строила бы на них социальное жилье. Подобные решения позволили бы государству более активно реализовывать различные социальные программы.

Зато Василий Шарапов намекнул на другое любопытное обстоятельство: «Массовое строительство социального жилья способно оказать негативное влияние на рынок ипотеки. Это затрагивает интересы банков как поставщиков ипотечных услуг». А что? Если тройка крупнейших банков и стоящие за ними товарищи протащили закон о долевом строительстве № 214-ФЗ, чтобы застройщики кредитовались у них, а не беспроцентно у покупателей жилья, то кто же позволит снять с ипотечной иглы миллионы покупателей жилья экономкласса? Впрочем, мы уже обсуждаем не само предложение, а его шансы.

Иван Мельников:

«Введем разумные ограничения на продажу квартир гражданам из других регионов».

«Законных путей ограничить рынок нет. В соответствии с конституцией РФ каждый гражданин имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства», — уверена Надежда Хазова. «Как показывает статистика продаж, выходцев из регионов среди покупателей не так уж и много», — отмечает Мария Елова. — Например, в рамках одного из исследований аналитики выявили структуру спроса по федеральным округам в микрорайоне «Царицыно». Наибольшую долю (85% покупателей) составляют жители Центрального федерального округа. Причем 64% — это москвичи». А Мария Литинецкая не только назвала высказывание политика антиконституционным,



Поселок Green light: бизнес-класс в гармонии с природой!

Поселок Green light — это комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта. Площадь территории поселка Green light составляет 2,7 га. Комплекс 6-7-этажных жилых домов с многоэтажной стоянкой расположен на севере Подмосковья — эта местность является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.

Green light расположен в 7,5 км от Москвы. Дороги позволяют доехать до поселка за 10-15 мин как по Осташковскому, так и по Дмитровскому шоссе. Также курсирует и общественный транспорт, связывающий поселок с Москвой и Мытищами. Спроектирован поселок по индивидуальному оригинальному проекту, который не имеет аналогов. Эксклюзивные проект

фасадов и дизайн-проект подъездов. Все остекление (окна, лоджии) — витражное (от пола до потолка). В каждой квартире есть лоджия (10 м²), балкон (до 7,5 м²) или терраса (до 17 м²). Высота потолков — более 3 м. В домах устанавливаются бесшумные лифты Kleemann (модель L530 производства Германии).

Благодаря лесам, которые окружают поселок, воздух здесь чистый и свежий, кроме того, он содержит ароматические смолы хвойных деревьев, благотворно влияющие на здоровье. Водохранилища — Клязьминское и Пироговское — в сочетании с лесами и лесопарками поселка Поведники создают особый микроклимат. Зеленый, элегантный, высокотехнологичный поселок малоэтажных жилых домов. Почтенные соседи и комфортное проживание.

Добро пожаловать в поселок Green light!



ЗАО «Стройсевер»

+7 (499) 136-67-67

+7 (903) 136-67-67

www.gldom.ru

Цена: от застройщика

но и добавила, что это будет «чем-то напоминать геноцид, направленный против собственной нации».

Василий Шарапов снова подошел к проблеме с неожиданной стороны: «Предлагаемые ограничения не касаются аренды квартир, поэтому неясно, какие именно градостроительные проблемы помогут решить запреты (особенно если учесть арендные альтернативы для иногородних граждан). В любом случае спрос сместится за границы Москвы, где бюджет покупки ниже и не будет подобных ограничений. Соответственно, пригороды столицы будут застраиваться еще активнее, а угроза транспортного коллапса возрастет».

Очень многие ратовали за то, чтобы перенести памятник Петру I, но после того, как было подсчитано, что перенос обойдется в сумму от полумиллиарда до миллиарда рублей, разговоры сами собой стихли

«А еще меня поражают огромные площади тротуаров на Университетском проспекте, вымощенные плиткой и без единого пешехода в зоне видимости»



«Вполне разумная декларация, — удивил Вадим Ламин. — Почему бы и не ввести, проработав юридическую сторону вопроса? Ведь нельзя же уплотнять столицу до антисанитарного состояния, нагружать транспортную и другие инфраструктурные сети». Эксперт напоминает, что конституцию и законы пишут люди. Они же и переписывают. Действительно, в этом контексте стоит вспомнить заявление мэра Москвы о том, что он «не исключает разового применения мер, аналогичных визовому режиму». «Хотя, конечно, я за экономические рычаги, а здесь, на мой взгляд, нет альтернативы ускоренному развитию регионов и доведению условий жизни в них до московского уровня, — подчеркивает Вадим Ламин. — Тогда и ограничения не понадобились бы. А волнения профессионального сообщества, связанные с ограничениями продаж жилья для иногородних, очень даже понятны: с большой долей вероятности это обрушит цены».

Алексей Навальный:

«Москва снимет все ограничения на привлечение международных подрядчиков к проектированию, строительству дорог и систем общественного транспорта».

Такой подход специалистам понравился. «Подобную практику я бы только поддержала. Всем известно состояние российских дорог, и шутка про две беды давно уже не вызывает смеха», — говорит Мария Литинецкая. «С одной стороны, это усилит конкурентную среду, иностранные компании зачастую готовы выполнить работы более качественно, профессионально и при этом дешевле, — согласна Надежда Хазова. — С другой стороны, это приведет к тому, что некоторые российские компании



КРОСТ
концерн

КВАРТИРЫ

KROST-REALTY.RU

795 0 888

100 КВАРТИР
по 110 000 руб./м²

Акция:
**«Попади ✓
в сотню!»**

Приближающийся Новый год – это пора невероятных чудес и исполнения самых заветных желаний. Именно поэтому жилой комплекс ART подготовил настоящий калейдоскоп подарков, которые доставят удовольствие не только Вам и Вашим близким, но и сделают покупку квартиры особенно приятной!

ТОЛЬКО С 1 ПО 31 ДЕКАБРЯ ВАС ЖДУТ СКАЗОЧНЫЕ СЮРПРИЗЫ:

- ✓ Сертификат на сумму 200 000 руб. при покупке машино-места в течение 1-3 месяцев!
- ✓ Сертификат на сумму 100 000 руб. при покупке машино-места в течение 3-6 месяцев!

ART*



PUBLIC ARTS TOWERS™

**ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
В ПАВШИНО**

Информацию об организаторе акции, сроках, правилах ее проведения можно узнать на сайте www.krost-realty.ru или по тел. 8 (495) 795 0 888. Проектная декларация на сайте www.krost-realty.ru.
Лицензия № МСЛ 047620. Сроки проведения акции: 01.12.2013 - 31.12.2013.
Реклама. *АРТ, *Паблик Артс Тауэрс.



«Спрос сместится за границы Москвы, где бюджет покупки ниже и не будет подобных ограничений. Соответственно, пригороды столицы будут застраиваться еще активнее, а угроза транспортного коллапса возрастет»

останутся без подряда, а их служащие — без работы. Хотя, по моему мнению, пора расшевелить рынок и заставить российские компании задуматься о качестве и стоимости предоставляемых ими услуг».

Вадим Ламин делится личными впечатлениями: «Не идеализируя западные реалии, должен сказать, что недавно наблюдал замену труб водоснабжения в пригороде Берлина. Был потрясен культурой труда, качеством работ и материалов. Яркость впечатлениям добавил сходный ремонт около моего дома по улице Ефремова практически в центре столицы России. Длительность работ, ужасная грязь и дичайшее качество покрытия, которое местами сразу же провалилось. Давно пора привлекать, ситуация перегрета, хватит кормить местных спецов с повышенной наглостью вместо образования и усердия».

А Василий Шарапов снова предпочел уйти в сухую юриспруденцию: «Аукционы на городские подряды по строительству объектов инфраструктуры являются открытыми по составу участников. Закрытые аукционы проводятся, если только предмет торгов имеет отношение к государственной тайне, а также в иных прямо указанных в законе исключительных случаях».

Алексей Навальный:

«Все проекты стоимостью дороже одного миллиарда рублей пройдут независимую международную экспертизу. Итоговые обоснования проектов со всеми необходимыми расчетами сможет увидеть любой москвич».

И здесь Василий Шарапов осторожничаёт: «Если проекты частные, то значительная доля информации в них обычно является

конфиденциальной и защищена законодательством о коммерческой тайне. Если проекты городские, то решение об открытости тех или иных сведений зависит от властей Москвы и содержания договоров с застройщиками и проектировщиками».

Марии Литинецкой идея кажется здоровой: «При реализации крупных государственных проектов в России постоянно возникают проблемы: либо плохо построили, либо смету завысили, в результате чего получили «самую дорогую стройку во вселенной». Крупные проекты обязательно должны проходить независимую экспертизу — это нормальная практика во всем мире. И если Россия не будет двигаться в этом направлении, мы так и останемся на до-историческом этапе развития».

Надежда Хазова рубит с плеча: «Данная инициатива добавит прозрачности в работу властей, которые не должны службу обществу подчинять личным интересам».

«Независимая экспертиза необходима, — поддерживает политика и Вадим Ламин. — Ведь порой непонятно, по какому принципу принимаются те или иные решения, а главное, кто тот москвич, о котором так заботятся власти. Единственное, что пока вырисовывается, — он точно не автолюбитель! Это понятно, когда стоишь в пробке на Садовом рядом с центральным ГИБДД, с тоской думая, что же будет, когда заселят огромную этажерку офисного центра. А еще меня поражают огромные площади тротуаров на Университетском проспекте, вымощенные плиткой и без единого пешехода в зоне видимости. Иногда и другое непонятно, но об этом лучше на кухне». (АН)