

СОХРАНИТЬ ЛИЦО ПОСЕЛКА: ОТ УСТАВА ДО СУДА

АВТОР:
Альберт Акопян



ПЕРВЫЕ КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ПОЯВИЛИСЬ В ПОДМОСКОВЬЕ В САМОМ НАЧАЛЕ 2000-Х, ВЫЗВАВ СПОРЫ: НУЖЕН ЛИ НАМ ЭТОТ КОЛЛЕКТИВИЗМ, РАЗУМНО ЛИ ОТКАЗЫВАТЬСЯ ОТ ПРИНЦИПА «МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПОСТЬ»? ОДНИМ ИЗ КАМНЕЙ ПРЕТКНОВЕНИЯ БЫЛ ЕДИНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ПОСЕЛКОВ. ГОТОВЫ ЛИ СЕГОДНЯ ЖИЛЬЦЫ ТРЕБОВАТЬ И СОБЛЮДАТЬ ЭТУ ОПЦИЮ, ПОМОГАЮТ ЛИ ИМ В ЭТОМ ДЕВЕЛОПЕР И УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ?

Застройщики в последние пять-семь лет осознали необходимость жестко контролировать облик жилого комплекса после его заселения, особенно это характерно для поселков таунхаусов. Меры, принимаемые девелоперами, вынужденно непопулярны: запреты на установку кондиционеров на фасадах и изменение колористических решений, требование согласовывать с управляющей компанией возведение дополнительных построек (на-

«Приезжая в поселок после сдачи в эксплуатацию, чаще всего видишь очень дорогой шанхай вместо строгого и продуманного начального проекта»

весов, пристроек, чуланов, бань и т.п.), если они видны со стороны мест общего пользования.

Ограничивая подобную самодеятельность еще на этапе продаж, девелопер поступает мудро и дальновидно: заселенный проект, который сохраняет задуманный архитектурный облик и выглядит красиво, украшает портфолио любого застройщика, а для компании, торгующей образом жизни, репутация — это жизненная необходимость.

Вторая причина пресекать на корню желание изменить внешний вид объекта — маркетинг в чистом виде. Продавец обычно гордо заявляет потенциальному покупателю: «Видите, как у нас все строго? Никто вам в нашем поселке жить не помешает, все соседи имеют похожие взгляды на жизнь, потому что несогласным с нашими условиями мы просто не продаем коттеджи». А это весомый психологический фактор



для принятия решения о покупке: проживание в социуме единомышленников, к тому же примерно одинакового статуса и мировоззрения — явная потребность любого индивида.

«Я знаю много очень дорогих поселков, застройщики которых не смогли или не захотели ограничивать «творчество» владельцев, — рассказывает генеральный директор Good Wood Development Игорь Тучков. — Приезжая в такой поселок спустя три-четыре года после его сдачи в эксплуатацию, видишь очень дорогой шанхай вместо строгого и продуманного начального проекта. Разномастные заборы, гаражи, выходящие прямо на дорогу, самовольные шлагбаумы, перекрашенные фасады домов. Получается этакое luxury садовое товарищество».

В то же время, отмечает эксперт, есть масса комплексов таунхаусов экономкласса стоимостью 3—6 млн руб., в которых просто замечательные правила проживания — даже спустя пять лет там все соответствует задумке проектировщиков и архитекторов. Разница между двумя примерами — в четкой позиции застройщика и грамотной управляющей компании.

Но не все так просто. В соответствии с Жилищным кодексом застройщик не вправе ограничить собственника в пользовании участком, запретить на ней что-либо строить или вести дополнительные работы, более того, он не может применять штрафные санкции. Как только покупатель становится собственником земли, он начинает делать на ней все, что считает нужным и удобным.



«Девелоперы составляют документ, касающийся правил общежития: устав, регламент или даже закон, но если покупатель откажется его подписывать, редкий продавец из-за этого передумает заключать сделку, — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. — Еще один вариант: покупатель восторгается прекрасным концептуальным видом поселка, подписывает документ, а потом приходит решать споры в досудебном или даже судебном порядке: почему это ему на собственной земле управляющая компания или девелопер не разрешают баню построить». И суд скорее всего встанет на сторону собственника.

То есть любые ограничения — способ нарисовать условные границы, тоже своего рода креатив со стороны девелопера, но в правовом отношении менее защищенный, чем креатив собственника участка. «Управляющая компания не имеет права отключать такого собственника от коммуникаций без судебного решения, если даже он, скажем, каждый вечер жарит на вертеле барана на двух сотках во дворе своего таунхауса, — признает Дмитрий Котровский. — Фактически единственный цивилизованный путь, который остается у девелопера или управляющей компании — договариваться».

Впрочем, не будем сгущать краски. Есть девелоперы, которые не собираются в дальнейшем управлять поселком — им по большому счету все равно, как построенный поселок будет дальше существовать и эксплуатироваться. Репутация такого девелопера страдает только

«Разномастные заборы, гаражи, выходящие прямо на дорогу, самовольные шлагбаумы, перекрашенные фасады домов. Получается этакое luxury садовое товарищество»



НОВОРИЖСКИЙ



ДУПЛЕКСЫ И УЧАСТКИ ПО ВЫГОДНОЙ ЦЕНЕ

Новая очередь в поселке Новорижский!

Современные двухэтажные дуплексы 110 кв. м и участки 6 соток предлагаются по выгодной стоимости.

Поселок Новорижский расположен возле живописного леса. Здесь есть всё для комфортной загородной жизни:

- просторные дома для всей семьи
- благоустроенный парк
- спортивные и детские площадки

Новые дуплексы будут возведены с отделкой под кирпич и дерево и расположатся к северу от заселенных коттеджей поселка. Участки 6 соток предлагаются без подряда.

Не упустите возможность приобрести недвижимость по выгодной цене уже сегодня!

✓ Дуплексы от
5,9 млн руб.

✓ Участки от
5,4 млн руб.

(495) **363-0163**

www.riga23.ru

Новорижское ш., 23 км



В одном элитном поселке в уставе написано о недопустимости прихода посторонних (то есть гостей) на территорию. Поселок на 100 домов. Эти правила установили сами жильцы и соблюдают их



в том случае, когда в инженерных сетях или конструкциях вдруг обнаруживается брак или какие-то ранее скрытые недолелки. Этот девелопер не обозначает пределы ни для жильцов, ни для управляющих компаний: не его это дело.

В подавляющем большинстве случаев управляющую компанию выбирает застройщик. Поэтому устанавливаемые правила чаще касаются не эстетики фасадов, а вполне конкретных вещей: регламентирования мест общего пользования, проезда личных и гостевых автомобилей, их парковки на территории коттеджного комплекса, использования сетей и коммуникаций, объема потребления электроэнергии и воды, порядка допуска на территорию, соблюдения чистоты, правил пожарной безопасности.

И тут есть достаточно серьезные механизмы обуздания творческих порывов собственника, подчеркивает генеральный директор УК Clever Estate Сергей Креков: «Владельцу запрещено проводить какие-то серьезные работы, например, по надстройке дома на один этаж, без согласования их с ТСЖ или управляющей компанией. Конечно, формально запретить

«Покупатель восторгается прекрасным концептуальным видом поселка, подписывает документ, а потом приходит решать споры в досудебном или даже судебном порядке: почему это ему на собственной земле управляющая компания или девелопер не разрешают баню построить»

нельзя, но, как минимум, будет проведена экспертиза, не ухудшается ли из-за этого качество жизни соседей (допустим, инсоляция), не увеличивается ли из-за этого уровень потребления электроэнергии во всем поселке и т. д.»

Исполнительный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов напоминает, что основной аргумент управляющей компании — иск в суд. Но существуют и другие разнообразные рычаги воздействия на нерадивого собственника: перестать убирать у дома, вывозить мусор, снег и прочее. Иногда проводят общее собрание и на нем объявляют имена тех, кто не соблюдает правила проживания в поселке, или вывешивают

списки с их именами на видном месте — мало кому это понравится».

Тем не менее эксперт уверен, что лучший вариант для застройщика — максимально пойти навстречу покупателю, тщательно продумав рекомендации так, чтобы они отвечали общим и индивидуальным интересам. Необходимо предусмотреть такую высоту и такой материал забора, которые обеспечат приватность внутри, не создавая ощущения каменных джунглей снаружи. Если концепция поселка предусматривает для участков прозрачные ограждения, то отличное решение — пустить по забору вьюн и посадить крупномеры. Разумеется, исключения в плане архитектуры делаются для домов, скрытых от глаз лесными насаждениями.

«В рамках законодательства застройщик не имеет права ограничивать собственника в эксплуатации жилья. Собственник может выйти из состава членов кооператива и не соблюдать устав, — констатирует заместитель директора департамента продаж Kaskad Family Александр Разин. — Но предписывающие акты, такие как Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, строительные нормы



«Существуют разнообразные рычаги воздействия на нерадивого собственника: перестать убирать у дома, вывозить мусор, снег и другие способы»



В мае не майся,
а покупай!

Майские скидки

15%

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
**ПО-РИЖСКАЯ
МЕЧТА**

КП - ПО-РИЖСКАЯ МЕЧТА -
МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ИВАНОВСКИЙ С/О, Д. БОРИСОВО
ТЕЛЕФОНЫ ОФИСА ПРОДАЖ:
+7 (495) 748-68-30, +7 (495) 796-15-66

*подробности акции на сайте WWW.PORIGE.RU



и правила, — красные линии, которые нельзя переступить».

А коммерческий директор компании Villagio Estate Алексей Коротких напоминает эти законодательно закрепленные нормы: «Например, хозяйственные сооружения на участке должны находиться на расстоянии не менее 3 м от границы соседнего участка, жилые здания — не менее 7,5 м. Кроме того, должен быть отступ 10 м от основной дороги. Так каждый житель получает максимум личного пространства, без тесного соседства с незнакомыми людьми».



В общем, если требования проработаны и максимально опираются на действующее законодательство, то даже излишне творческий сосед будет не в силах сильно испортить вид дома и поселка. К тому же появятся действенные инструменты его воспитания через коллектив и, наконец, хорошие судебные перспективы.

Ваша задача как покупателя — определить, по такому ли пути мягкой силы пошел девелопер с его управляющей компанией. Ведь вы хотите получить спокойную жизнь в красивом месте, а не дразги с соседями, пусть и имеющие отличные шансы закончиться чувством вашего глубокого удовлетворения от выигранного судебного дела.

Мечтая о жизни в поселке европейского стиля, будьте реалистами. Есть коттеджные поселки, где, по словам Алексея Коротких, жителям запрещено держать собак, запускать фейерверки или заезжать в поселок на грязном автомобиле. В одном элитном поселке в уставе написано о недопустимости прихода посторонних (то есть гостей) на территорию. Поселок на 100 домов. Эти правила установили сами жильцы и соблюдают их.

Андрей Хазов настаивает на том, что достаточно строгие правила характерны не только для элитной загородной недвижимости, и приводит в пример поселок «Западная долина», который относится к классу доступных: «однако заборчики, внешний вид домов — все в едином стиле».

Соблюдение единства архитектурного стиля особенно актуально для поселков таунхаусов. Здесь, как полагает Александр Разин, компромисс исключен: «Клиентам, которые интересуются приобретением таунхауса, мы

«Владельцу запрещено проводить серьезные работы, например, по надстройке дома на один этаж, без согласования их с ТСЖ или управляющей компанией»

говорим: если вы готовы жить на территории с одной управляющей организацией и едиными правилами добрососедства (нельзя, например, на придомовом участке поставить баню или гараж), то этот поселок для вас. Но если вы хотите перекрасить стену или построить дополнительную мансарду, то вам не стоит покупать квартиру в поселке таунхаусов: в будущем у вас возникнут проблемы с соседями».

Что касается участков без подряда в организованных поселках, то приглядитесь, обеспечивается ли соблюдение СНиПов на застройку дачных объектов: размещение домов относительно соседних, этажность, противопожарные нормы и т.д.

Оптимальной покупкой для не слишком богатого человека с тонкой эстетической организацией будет либо коттедж в одном из немногих поселков с сильной управляющей компанией (как правило, не очень близко от МКАД), таунхаус либо квартира в малоэтажном многоквартирном комплексе, гдестройки вообще исключены. (PH)



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).

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

СОБСТВЕННИК

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

Цена: от застройщика