

## ДОМ законодательство

## Фасадом к городу



## административный ресурс

Московские власти уже довольно давно озаботились внешним видом столичных новостроек, ограничив не только установку антенн и кондиционеров, но и самовольное застекление балконов. Однако, по словам застройщиков, реализовать эти запреты на практике довольно сложно. А городская администрация отвечает таким же равнодушием жильцам, которые фактически не получают на руки никакой компенсации за использование крыш и фасадов своих домов в качестве рекламных площадок.

## Правила присмотра

Частный собственник привык самостоятельно распоряжаться своей квартирой. По словам директора департамента жилищной политики компании «ПИК-Комфорт» Николая Яценко, «застройщик может накладывать какие-то ограничения на покупателя только лишь до оформления ими прав собственности». После того как документы оформлены, все отношения регулируются решением общего собрания собственников, ТСЖ или управляющей компании, а надзор осуществляет Москилинспекция. Согласно Постановлению правительства Москвы от 31 июля 2007 года № 651-ПП «Об утверждении нормативов города Москвы. Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений», все вышеперечисленные учреждения обязаны согласовывать изменения внешнего вида фасадов, в том числе «пробивку или заделку оконных или дверных проемов, остекление с изменением формы окон, тональности стекол, рисунка перелестов, а также самовольное остекление балконов и лоджий».

Фактически речь идет о любом изменении внешнего облика фасада здания. В свою очередь установка кондиционеров на фасадах зданий должна производиться по проектно-сметной документации в соответствии с требованиями п. 11.4 СНиП 2.04.05-91, предусматривающими организованный от-

вод конденсата. Самовольная их установка в итоге также недопустима. «Московские застройщики обязаны сдавать объекты с единым остеклением. Жильцам запрещается производить изменения фасада дома, установку или замену окон и оконных рам, решеток, установку кондиционеров или телевизионных тарелок вне квартиры, или возведение иных конструкций», — говорит руководитель отдела новостроек бюро недвижимости «Агент 002» Дмитрий Иванов. Все согласования необходимо получать в Москилинспекции.

Ответственность за исполнение этих обязательств несет не только владелец квартиры, но и ТСЖ или эксплуатирующая организация в лице управляющей компании. «За состоянием фасада дома после его передачи на баланс ТСЖ следит эксплуатирующая организация. У застройщика только остается ответственность на срок действия гарантии на конструктивные элементы здания», — говорит директор по маркетингу и продажам компании «Квартал» Сергей Лушкин. По его словам, «несанкционированное внесение изменений в фасад дома: от остекления балконов до размещения спутниковых тарелок влечет за собой административную ответственность, установленную законодательством», — уверяет эксперт.

Вышеперечисленные правила относятся в первую очередь

к многоэтажным городским домам, однако на частные подмосковные коттеджи также накладываются некоторые ограничения. По словам руководителя подразделения «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость» Антона Архипова, если вы купили дом в коттеджном поселке, и он целиком и полностью принадлежит вам, то это не значит, что с фасадом дома можно делать все, что угодно. Правила содержания фасадов частных домов определяются Законом № 249/2005-03 «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области».

«Законом установлено, что собственники частных домов обязаны поддерживать в чистоте и порядке территорию домовладения, в том числе и фасады дома. По закону, владельцы частных домов должны найти время и деньги на своевременное проведение текущего и капитального ремонта фасада дома, а также ремонт и покраску фасадов построек на придомовом участке. Это же положение относится и к владельцам дач и домов в некоммерческих товариществах», — говорит эксперт. Однако, по его словам, данное положение носит декларативный характер и, по сути, никого ни к чему не обязывает. Во-первых, в законе нет критериев, определяющих, когда владельцу загородного дома необходимо проводить текущий или капитальный ремонт. Во-вторых, термин «своевременный» носит

очень расплывчатый характер: когда владелец дома должен заняться ремонтом растрескавшейся штукатурки — на следующей неделе, в следующем месяце или следующей весной, если погода позволит?

Во многих районах Московской области принимаются соответствующие закону подзаконные акты, но ясности они также не вносят. Например, в решении совета депутатов Наро-Фоминского района от 25 июня 2004 года указано, что владельцы частных жилых домов обязаны обеспечить надлежащее состояние фасадов зданий. Однако что является надлежащим состоянием, а что — нет, документ умалчивает. Похожая практика применения, по словам эксперта, сложилась и на рынке городского жилья.

## На практике

В действительности, по данным участников рынка, все эти ограничения по единообразию фасада не работают. «Теоретически размещение на фасадах зданий различных устройств и конструкций должно быть согласовано, но это долгий и нудный процесс, поэтому им никто не занимается. В свою очередь надзорные органы также сквозь пальцы смотрят на спутниковые тарелки и кондиционеры на жилых домах — иногда даже на домах — памятниках архитектуры», — говорит руководитель проекта компании «Масштаб» Игорь Сим. По его словам,



Надзорные органы сквозь пальцы смотрят на спутниковые тарелки и кондиционеры даже на памятниках архитектуры ФОТО НИКОЛАЙ ЦЫГАНОВА

накладывание определенных ограничений на покупателя очень сложно еще и потому, что «психология российского покупателя сводится к тому, что если он купил квартиру, значит, делает ее внешним видом все что хочет. Поэтому в последнее время застройщики пошли по другому пути. Чтобы не уродовать фасады домов «наростами» кондиционеров, при проектировании в конструктиве фасада предусматриваются ниши для размещения кондиционеров, при отсутствии в здании центральной системы кондиционирования и вентиляции. В этом случае установка на фасад таких систем проходит незаметно». Более того, в таком случае установка кондиционеров становится абсолютно законной.

Такую же точку зрения высказывает и Николай Яценко. По его словам, такой метод является

одним из немногих способов хотя бы частично направить в законное русло стремление разнообразить фасады. Как отмечает эксперт, ГКПИК старается следить за выполнением общих правил, например, при строительстве домов по адресам: Филипповский пер., д. 13, стр. 2, Проспект 60-летия Октября, д. 8. «Существует система штрафов и возможностей демонтажа по решению суда, но эффективность данных мер крайне низка», — признается Яценко.

Если таких ниш нет, то возникает сложность, например, для спутниковых тарелок, так как для них никаких особых ниш традиционно не предусмотрено. «Установка спутниковой антенны предполагает использование общего имущества многоквартирного дома, в частности кровли, фасада, а поэтому требует разрешения об-

щего собрания членов Товарищества. С ТСЖ оформляется договор на предоставление в пользование части общего имущества», — говорит генеральный директор MIRAX Service Анна Троя. Однако, по мнению участников рынка, эти требования обычно не выполняются.

## Реклама — двигатель прогресса

Если жильцы равнодушны к требованиям столичных властей по единообразию фасадов, то столичная администрация в долгу не остается, а отвечает им практически тем же. Фасады и крыши жилых домов нередко используются для установки рекламных щитов. «Размещение средств наружной рекламы и информации на имуществе, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, может быть неплохой статьей доходов. Причем размещать рекламу и информацию можно и на наружных конструкциях здания — на фасадах, крыше, наружных элементах входных групп — и внутри него — в вестибюлях, лифтовых холлах и т. д.», — говорит Сергей Лушкин.

Более того, для этого было издано распоряжение правительства Москвы от 12 апреля 2006 года № 585-ПП «О размещении средств наружной рекламы и информации на имуществе, принадлежащем товариществам собственников жилья». Согласно этому документу, Комитет рекламы, информации и оформления города Москвы должен заключать с ТСЖ договоры о размещении рекламных конструкций на принадлежащем им имуществе. «В результате жители получают деньги за предоставление в аренду мест общего пользования. Договор на установку рекламных конструкций может быть заключен как непосредственно с ТСЖ, так и с управляющей компанией, с которой у ТСЖ заключен договор управления», — говорит Николай Яценко.

В случае заключения прямого договора на размещение рекламы денежные средства перечисляются на расчетный счет ТСЖ. В случае заключения договора на рекламу с управляющей компанией денежные средства переводятся ею на счет ТСЖ или расходуются на цели, предусмотренные договором управления.

Однако реальные деньги, по данным экспертов, до жильцов не доходят. «Установка рекламных конструкций на практике не предполагает денежную компенсацию для жильцов дома. Обычно с жителями расплачиваются путем облагораживания территории, небольшого косметического ремонта в подъезде и других изменений. Речь идет о непропорциональности такого способа компенсации», — говорит Дмитрий Иванов. По его словам, это не означает, что в Москве нет примеров рационального использования средств, полученных ТСЖ за счет размещения рекламы. «В некоторых домах на заработанные деньги делают капитальный ремонт и предоставляют дополнительные услуги для жильцов, например, оплачивают услуги охраны или консьержа. В большинстве же случаев именно руководство ТСЖ причастно к непрозрачности использования средств», — продолжает эксперт. По словам Игоря Сима, «очень многие дома вдоль Рублевского шоссе, „украшенные“ рекламными макетами, именно таким образом решают финансовые вопросы содержания своего дома».

Участники рынка отмечают, что в Москве существуют примеры того, как жильцы согласовывают остекление лоджий, но, как и в случае с распределением «рекламных средств», подобные примеры являются большой редкостью.

**Алексей Лоссан,** журналист «Компания» — специально для «Ъ-Дома»



## ПРЕМЬЕР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Ул. Фотиевой, д. 6, корп. 1

## ЭКСКЛЮЗИВНОСТЬ

Комфорт, уникальность, высокий стиль присущи как архитектуре жилого комплекса «Премьер», так и образу жизни в нем. Местоположение в престижном районе столицы, ультрасовременная архитектура, эффективные планировки квартир, интерьеры мест общественного пользования, ландшафтный дизайн и панорамные виды на красивейшие места столицы — все это привлекает успешных людей, ценящих современный стиль и ритм жизни.

В обстановке «Премьера» сочетаются роскошь и комфорт: просторные и светлые квартиры, по-европейски стильные интерьеры входных групп, выполненные с использованием высококачественных отделочных материалов, продуманная и удобная организация жизни — все говорит об уникальности не только жилого комплекса, но и об особом стиле жизни в нем.

Соответствуя своему названию, «Премьер» (с франц. — первый, новейший) станет проектом, предусматривающим новый уровень жизни, новое понимание престижа и комфорта.

## ВЫСОКИЙ СТИЛЬ

Ультрасовременная архитектура «Премьера» отмечена смелостью новаторских идей и вместе с тем строгой простотой и выверенной четкостью, присущим классике, которая остается актуальной во все времена. Интерьеры общественных зон — пример модной эклектики, органичного сочетания стилей. Дизайнерам удалось объединить два популярных направления: модернизм с лаконичными линиями и четкими силуэтами и эко-те, где в декоре присутствуют элементы природы.

## КАЧЕСТВО ДЕТАЛЕЙ

Авторский дизайн-проект интерьеров мест общего пользования от специалистов архитектурного бюро DUCK (Германия) воплощен в престижных высококачественных материалах.

Мраморный пол Crema Marfil (Испания), стойка ресепшн, отделанная пластиком Thatch, настенные панно из шпона Zebrano и вставки из 3-Form (США) с бамбуковой соломкой, подсвеченные мягким светом, покрытие стен StonaLook Effetto (Sto AG Германия), колонны, обрамленные мрамором HP Marble (Турция), кабины лифт ThyssenKrupp Elevator, декорированные ярко-красными панелями и зеркалами — все это элементы уникального стиля «Премьера»!

Детали интерьера здесь радуют взгляд каждый день и создают приподнятое настроение, а практичные высококачественные материалы дарят комфорт и ощущение уюта.

## ГАРМОНИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

Ландшафтный дизайн образует единый ансамбль с архитектурой здания, продолжая тему комфорта, достигаемого за счет неординарных решений и высококачественных современных материалов. Вместе с тем ландшафт «Премьера» — это маленький оазис природы, украшенный малыми архитектурными формами, арт-скульптурами и декоративными элементами. Четкие формы ландшафта подчеркивают геометричные площадки и прямые дорожки.

Разнообразные цветники и кустарника соседствуют с удобными скамейками, на которых можно отдохнуть и днем, и вечером при свете ночных фонарей.

Архитектурная подсветка — разных цветов, с использованием необычных «светящихся камней» — делает «Премьер» одним из самых эффектных зданий ночной столицы.

Неподалеку от «Премьера» расположен Гагаринский парк с прудом и стадионом. Гулять с семьей и друзьями, играть с детьми, заниматься спортом на свежем воздухе, любоваться молодой листвой или первым снегом — здесь хорошо в любое время года!

## ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:



ЗАО «Банк ВТБ 24»

ЗАО «Райффайзенбанк»

ОАО «Банк УралСиб»

ОАО «Российский Обеспеченный Союзный Европейский Банк»

ОАО «Московский Банк Реконструкции и Развития»

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 04/7620  
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомьтесь с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

СЕМЕЙНЫЕ ЦЕННОСТИ — ОДНИ ИЗ ОСНОВОПОЛАГАЮЩИХ В КОНЦЕПЦИИ «ПРЕМЬЕРА». ПРОСТРАНСТВО И ПЛАНИРОВКА КВАРТИР ПРОДУМАНЫ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ СЕМЬИ В ЦЕЛОМ И КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА В ОТДЕЛЬНОСТИ. ВМЕСТЕ СОЗДАВАТЬ ДОМ СВОЕЙ МЕЧТЫ, ОБЩАТЬСЯ С ДРУЗЬЯМИ И СОСЕДЯМИ, ГУЛЯТЬ В ПАРКЕ, ЛЮБУЯСЬ ПРУДОМ В ОБРАМЛЕНИИ ПЫШНОЙ ЗЕЛЕНИ ДЕРЕВЬЕВ ИЛИ ИГРАЯ В СПОРТИВНЫЕ ИГРЫ, — ЗДЕСЬ ВСЕ В УДОВОЛЬСТВИЕ И РАДОСТЬ ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ И ДЕТЕЙ!



ВХОДНАЯ ГРУППА



МЕЖКВАРТИРНЫЙ ХОЛЛ



ЛИФТОВЫЙ ХОЛЛ



ПАРКИНГ

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)

2

3

4

МЕТРАЖ (КВ. М)

93 - 97

118

150-157

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 920 7108



www.krost-realty.ru

795-0-888