

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Поставить на вид

## конфликт интересов

С месяц назад активно осуждалась история о продаже примадонной российской эстрады принадлежащей ей квартиры в одном из небоскребов Майами. Поводом для сбыва недвижимости стал изменившийся вид из окон: раньше из них можно было любоваться океаном, вид на который впоследствии перегородил построенный за это время небоскреб. Хоть Москва и не Майами, но истории с меняющимися не в лучшую сторону видами из окон случаются не реже. Причем иногда такой «сюрприз» новоселам подбрасывают девелоперы, возводя в рамках одного и того же жилищного комплекса новые очереди.

## Перекрытая застройка

Ни для кого не секрет, что удачные виды из окна влезают в копеечку, повышая «базовую» стоимость квартиры на 20–100%. Наиболее востребованными традиционно остаются просматривающиеся исторические красоты и фрагменты живой природы: водоемы, лесопарки и пр. Самые же непопулярные картинки из окна — промзоны и свалки. Конечно, по причине уплотняющейся московской застройки делать ставку на вид (и, соответственно, переплачивать за него), досконально не изучив план развития прилегающей территории на ближайшее десятилетие, довольно рискованно. Так, покупатели квартир в ЖК «Режиссер» очень радовались открывающимся из него видам на МГУ и Воробьевы горы. Однако, как вспоминают в компании Vesco Realty, прошло совсем немного времени, и оплот науки и знаний оказался перегороданным ЖК «Дом на Мосфильмовской». Трудно сказать, начали ли после этого жильцы «Режиссера» по примеру Аллы Борисовны избавляться от своей недвижимости, но желания смотреть в окна у них наверняка побавилось. А если цены на квартиру в доме и не подползли вниз, то лишь исключительно в силу общероссийских тенденций и наличия у проекта иных достоинств.

На первый взгляд глобальных изменений видовых характеристик в худшую сторону можно избежать в том случае, когда строительство ведется одной компанией сразу на большом участке, дающем возможность возвести жилой комп-



Пятый «парус» закрыл виды на город жителям первых очередей

лекс из нескольких корпусов. Это одна из причин популярности такого вида недвижимости. «На сегодняшний день предпочтение девелоперов по строительству многокорпусных комплексов объясняется желанием обустройства и создания закрытой территории», — говорит Мария Литинская, исполнительный директор компании Blackwo-

od. — Таких домов в столице достаточно много. Это, например, жилой комплекс на Озерковской набережной, 26, который представляет собой четыре корпуса по шесть-семь этажей; жилой комплекс «Долина грёз», расположенный недалеко от станции метро «Крылатское». Он включает в себя пять домов переменной этажности (пять-семь); жилой комплекс

«Воробьевы горы» включает в себя семь корпусов. Проект «Ближние дачи» рядом с метро «Парк Победы» также представляет собой семикорпусный проект переменной этажности (5–9–16). Переменная этажность сооружений, как правило, не влияет на видовые характеристики. Девелоперы стараются предусмотреть все нюансы в будущем проекте, размещая окна на противоположные стороны. Если же сложность все-таки возникает — например, боковые окна имеют недостаток красивых видов, в таких помещениях предполагается разместить нежилые пространства, например кухню или санузел».

## Сплошная видимость

Но это теория. На практике все может получиться совсем иначе. Пиар-менеджер одной известной строительной компании поведал такую историю. Их компания возводила ЖК в непосредственной близости от церкви. Правда, просматривался храм плохо: его частично загромождала имеющаяся застройка. Тем не менее из части квартир первого строящегося корпуса купцы были различимы, на чем и сыграла, разрабатывая рекламный текст для продвижения объекта. И ход вполне успешно сработал. Его собиравшись использовать и применительно к последующим зданиям, входящим в этот же жилой комплекс. Однако когда дошло дело до второй очереди строительства ЖК, оказалось, что встроены корпус на этот раз окончательно перекрыл обзор святого места. Пришлось виды из окон создавать искусственно: во дво-



ЖК «Шуваловский»: окна в окна ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ре соорудили фонтан. Иными словами, продать один и тот же вид два раза не получилось. Хотя иногда удается и это. В качестве примера можно привести состоящий из семи корпусов ЖК «Шуваловский», расположенный на пересечении Митуринского и Ломоносовского проспектов. «Его начали строить не от Ломоносовского проспекта, а из глубины микрорайона», — рассказывает Андрей Ровкач, руководитель инвестиционных проектов HomeHunter Vesco Realty. — В результате в ходе реализации проекта новые корпуса обрезают виды предыдущих объектов на МГУ».

Чуть лучше ситуация с видами на природные территории. Так, по мере появления новых корпусов в ЖК «Алые паруса» (на сегодняшний день их пять) они частично отрезали предыдущим виды на водоем. Впрочем, из-за протяженности водной глади тут обошлось малой кровью: из большей части окон река по-преж-

нему видна. Зато те жители первых очередей «Алых парусов», которые в свое время покупали виды не на реку, а на городскую панораму (тоже в принципе неплохие), теперь имеют перед глазами окна нового, пятого корпуса. Когда они лет семь назад приобрели свои квартиры, пятый корпус уже существовал в проекте, но, понятно, никто их в известность об этом не ставил.

Вообще, все зависит от протяженности расположенной по соседству с домом «природной» линии и от расположения корпусов. Иногда такие виды можно перегородить полностью. Как случилось, например, с состоящим сейчас из трех корпусов ЖК на шоссе Энтузиастов. Первым построили дом 53, из окон которого можно было любоваться на Измайловский парк. Однако выстроенный позднее соседний корпус, дом 51, полностью лишил собственников ранее возведенного объекта возможности любоваться зеленой.

## Перспективная помойка

К счастью, бывают и обратные ситуации, когда видовые характеристики дома улучшаются. Так, некоторое время назад в Новогиреево начали строить ЖК «Терлецкий лесопарк». Как явствует из названия, в непосредственной близости от дома размещается зеленая зона: собственно Терлецкий лесопарк. Квартирам же с окнами на другие стороны изначально повезло меньше. С домом граничит воинская часть, а также крайне ветхие здания, виды на которые не столь колоритны. Однако ситуация изменилась. На месте развалин тот же девелопер получил право на строительство другого жилого комплекса — «Терлецкий парк», который сейчас и возводится. Правда, воинская часть пока остается на своем месте. Примерно такая же ситуация с ЖК бизнес-класса на улице Климашкина. Ранее напротив него располагался не радующий глаз своим архитектурными формами завод. Сейчас на его месте идет

строительство современного жилого комплекса, благодаря которому обзор из окон соседних домов станет гораздо привлекательнее. Правда, в отличие от предыдущего примера, оба комплекса возводит разные застройщики, что, впрочем, для покупателей не имеет никакого значения, зато добавляет существенных козырей обем строительным компаниям.

Но самый яркий пример волшебного превращения более чем невзрачных видовых характеристик в самые топовые — это ситуация с ЖК «Митинский оазис». К моменту окончания строительства никаким оазисом здесь и не пахло, а пахло бытовыми отходами: по соседству с жилым комплексом располагалась обширная свалка. Зато сейчас на ее месте ведутся работы по созданию самого большого в Европе ландшафтного парка. На что изначально и намекало название ЖК. Но все же подобных примеров меньшинство.

Наталья Павлова-Каткова

## прямая речь

## Можно ли обезопасить виды из окна?

Николай Вопиловский, руководитель департамента правовой поддержки компании «Мизь-Новостройки»:

— Документально «защитить» видовые характеристики квартиры не удастся. В настоящее время данный вопрос никак не урегулирован законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Договор купли-продажи квартиры — это документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение определенной площади и планировки, в котором невозможно учесть неизменность вида из окон, так как застройщик никаким образом не может гарантировать,

что перед окнами квартиры не будет построен жилой дом, производственное предприятие или другое здание. Это относится к компетенции местных органов власти, регулирующих застройку и планировку территорий. В связи с этим застройщики не имеют возможности закрепить в договоре условие о неизменности вида и, соответственно, не могут нести за это ответственность. Судебные дела, возбужденные в связи с попыткой компенсировать испорченный вид из окна, как правило, проигрывают.

Ирина Безрукова, директор департамента новостроек компании «Инком-Недвижимость»:

— Покупатель, сумевший заработать достаточную сумму для покупки квартиры бизнес-класса, наверняка обладает и деловой хваткой, и хотя бы минимальными знаниями документооборота как такового, чтобы понимать, что дома в столице вырастают не по прихоти застройщика, а в результате длительных согласований проектов и получения разрешительной документации в различных инстанциях. Поэтому, если вид из окна принципиален, необходимо получить доступ к докумен-

там, рассказывающим о судьбе не только дома, но и района. Если возводится жилой комплекс, то у застройщика должны существовать его планы. Если реконструируется район, в районной администрации должен быть план реконструкции. Выяснить место расположения будущих зданий и их этажность не такая уж сложная задача. Но если на ее решение не хочется тратить силы и время, можно оговорить с профессиональным риэлтером возможность получения дополнительного пакета услуг — попросить его навести справки и получить доступ к интересующей документации.

Виктор Козлов, коммерческий директор ОАО «Авгур Эстейт»:

— Приступая к строительству на новом участке, девелопер знает точное количество корпусов данного проекта. И при начале продаж в этом проекте не должен вводить покупателей в заблуждение относительно будущих видовых характеристик дома. Другой вопрос, что все земли находятся в федеральном и московском владении и в любой момент рядом с проектом строительства одного девелопера

может появиться проект другого застройщика. Строительство второго нового дома может частично лишить видовых характеристик жителей дома, построенного ранее. Избежать такой ситуации можно при комплексной застройке района или выбирая недвижимость в проектах строительства на набережных. Наличие водного пространства перед домом — высокая гарантия того, что недвижимость сохранит заявленные с самого начала видовые характеристики. Кроме того, правительство Москвы выпускает постановления о новом строительстве, которые выходят за год-полтора до начала строительства — с ними также имеет смысл ознакомиться будущему покупателю новостройки. По действующему законодательству девелопер не обязан информировать покупателя об изменениях в видовых характеристиках дома. Но в подавляющем большинстве добросовестные застройщики дорогого жилья стремятся заранее извещать об изменениях своих покупателей, так как порядка 30% покупок в их новых проектах — это так называемые повторные покупки, совершаемые людьми, уже приобретавшими недвижимость от этого застройщика.



**ДОМ У МОРЯ**  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА DE LUXE

Крестовский остров  
Набережная Мартынова 74

Срок сдачи дома ГК IV квартал 2007 года  
[www.martynova.ru](http://www.martynova.ru)

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА | 688 8888 | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36 | ОФИС РАБОТАЕТ С ПОНЕДЕЛЬНИКА ПО СУББОТУ | [www.kvartira-lux.ru](http://www.kvartira-lux.ru)

ГАЗПРОМБАНК | СБЕРБАНК РОССИИ | РОСФИНАНС

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОБЪЕКТА, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: ПЕТРОГРАДСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН, КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ, НАБЕРЕЖНАЯ Д/П. ГАЗЕТА «ВЕЩЬ» №1123 (08/11) от 05.07.2007. РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ ЮРИДИЧЕСКИМ ПИЛ.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

АКАДЕМИЯ ЛЮКС  
Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84  
[www.academy-lux.ru](http://www.academy-lux.ru)  
(495) 363 7545

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ»