ДОМ законодательство

Как в воду глядели

природопользование

(Продолжение. Начало на стр. 25)

То же самое касается и второй по «лакомости» для соседства индивидуальной недвижимости группы водоемов — водохранилищ. Общая длина их берегов около 76 тыс. км. Правда, сами берега те еще, в том числе и в Подмосковье.

«Ни для кого не секрет, что нынешнее состояние берегов подмосковных водохранилищ, искусственно созданных при строительстве канала имени Москвы около 70 лет назад, весьма плачевно,— делится своими впечатлениями руководитель проекта M.O.N.A.K.O.V.O Валентин Остроумов.— Налицо тенденции к ухудшению технического состояния гидросооружений, инфраструктуры, эрозия берегов. Любой водоем — это живой организм, а если он еще и судоходен, используется населением в спортивно-оздоровительных целях и служит источником питьевого водоснабжения для такого мегаполиса, как Москва, то ему просто необходима помощь».

Нашумевшие рейды чиновников Росприроднадзора по подмосковным водоемам не решили главного — у воды так и не появился единый хозяин, которому небезразлична судьба водных ресурсов. Позиция чиновников «не разрешать» не решает вопроса предохранения берегов от эрозии, а лесополос по берегам — от подтопления и заболачивания. Только достаточное финансирование со стороны государства и инвесторов, проведение комплекса мероприятий по уборке берегов от мусора, берегоукреплению и дноуглублению акваторий, обеспечение организованного отдыха на берегах позволят изменить ситуацию к лучшему.

Плотность у воды

Впрочем, спрос на недвижимость у воды столь велик, что состояние береговой линии мало кого смущает. А на московские и подмосковные берега спрос особый. «На рынке загородной недвижимости порядка 20–35% поселков — в зависимости от направления — расположены вблизи водохранилищ, а в Москве из всех жилых объектов у воды находятся примерно 5–7%»,— уверяет директор по развитию компании ITF Development Алексей Самсонов. Вне зависимости от месторасположения и комфортности водоемов чем ближе они располагаются к крупным городам, тем плотнее застроены их берега. «Однако как именно велика плотность застройки побережий Подмосковья, наверное, не скажет никто,— уточняет консультант по загородной недвижимости компании Kirsanova Realty Ирина Дресвянникова.— Дело в том, что реестр этих объектов начали составлять сравнительно недавно, и поэтому он далеко не полный. Пока можно давать лишь приблизительные оценки. Например, берега водохранилищ, расположенных в Московской области, застроены на 30–70%».

Очевидно, что интересных для застройки мест осталось совсем немного. Поэтому если всего несколько лет назад ежегодно объявлялось о выходе на рынок чуть ли не десятков коттеджных поселков у воды, то сегодня доля новых объектов куда скромнее, а самые интересные можно пересчитать буквально по пальцам одной руки.

«В качестве примеров таких можно привести два поселка по Дмитровскому направлению — M.O.N.A.K.O.V.O, расположенный на Икшинском водохранилище, и „Зеленый мыс“ на соседнем Пестовском водохранилище,— говорит руководитель департамента инвестиционного консалтинга компании „Усадьба“ Иван Шульков.— Оба проекта предусматривают отдельную пляжную зону. Кроме того, существенным фактором является возможность заниматься яхтенным спортом. Достоин упоминания проект „Рузская Швейцария“, реализуемый по Новорижскому шоссе. Здесь также планируется строительство яхтенных причалов».

В компании «Терра-недвижимость» в этот ряд добавляют и расположенный на берегах Пестовского водохранилища поселок «Пестово», на территории которого проектируется яхт-клуб на 400 стояночных мест с отапливаемым эллингом. Совершенно иная водная составляющая обещает привлечь внимание к поселку «Витро Кантри». «Специфика этого дачного поселка, расположенного под Звенигородом, на берегу Москвы-реки, состоит не столько в наличии береговой линии, сколько в ее протяженности — порядка 1050 м,— рассказывает управляющий проектом „Витро Вилладж“ Олег Маринин.— Благодаря этому стало возможным создание более 20 участков, которые имеют прямой выход к воде. Поселок предусматривает наличие самой масштабной в Подмосковье рекреационной зоны, в том числе прибрежной, которая включает организованные охраняемые пляжи и многое другое». К интересным приводным объектам в черте Москвы можно отнести, например, «Покровский берег», который располагается буквально на полуострове. С одной стороны канал имени Москвы, с другой — Химкинское водохранилище, с третьей стороны замыкает река Химка. Особенно привлекателен благоустроенный пляж с прилагаемой к нему инфраструктурой.

На подмосковные берега спрос особый: около 20% дорогих загородных поселков расположены вблизи водохранилищ

Берег на горизонте

Кроме собственно близости к водоемам, все эти немногочисленные объекты отличает тщательное соблюдение законодательства, а по сути, целой плеяды законов, регулирующих строительство у воды. «Это прежде всего Земельный и Водный кодексы и федеральный закон „Об особо охраняемых природных территориях“»,— поясняет главный юрист юридической компании Berger & Partners Юлия Кондратенко. На практике они взаимодействуют следующим образом.

«Действующим водным законодательством определяется в основном порядок использования и охраны земель водного фонда,— рассказывает руководитель юридического департамента агентства элитной недвижимости „Новое качество“ Дмитрий Аверин.— Что же касается использования водоохранных зон, то есть земель, примыкающих к водным объектам, в том числе для строительства, данный вопрос частично регулируется Земельным и Градостроительным кодексами, по которым водоохранные зоны относятся к землям с особыми условиями использования территорий, на которых запрещена или ограничена деятельность, несовместимая с основным назначением этих земель, положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, а также нормативными актами территориальных органов. В Москве, например, действует временное положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, по которому устанавливается ширина данных зон, а также размеры прибрежных защитных полос — с дополнительными ограничениями природопользования».

Так, для рек размер водоохранной зоны устанавливается в зависимости от ее протяженности: 400 м для Москвы-реки, для рек Яуза, Сетунь, Раменка, Сходня, Чертановка — 100 м, для остальных — 50 м. Что же касается водохранилищ, здесь играет роль размер акватории. Если ее площадь составляет менее 2 кв. км, то ширина водоохранной зоны 300 м, если 2 кв. км и более, то 500 м. Например, акватория Химкинского водохранилища составляет примерно 4 кв. км, следовательно, водоохранная зона данного водохранилища — 500 м.

Строительство на данных территориях разрешено только с его обязательным согласованием с уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, по специальному разрешению и при строгом соблюдении санитарных и экологических требований.

Подобные нормы действуют и по всей территории России. Таким образом, построить дом на берегу в полном смысле этого слова, то есть так, чтобы до воды можно было дотянуться рукой чуть ли не из окна, официально никто не разрешит (например, в том же «Витро Кантри», несмотря на то что каждый участок имеет свой выход к берегу, расстояние от построек до воды составляет 100–150 м). Но ведь от приближенной недвижимости именно этого и хочется! «Не зря же по мере удаления участка от воды его стоимость может снижаться на 45–65%»,— говорит Алексей Самсонов. А раз соблазн так велик, то и объекты, построенные в нарушение законодательства, найдутся. Именно их в последние несколько лет с завидной регулярностью фиксируют по всей стране сотрудники Росприроднадзора. В одной только Московской области их «отловили» более полутора тысяч. «В пределах города это прежде всего район Серебряного бора,— говорит господин Шульков.— На загородном рынке также существует изрядное количество жилых объектов, балансирующих на юридической грани. Во многом это связано с тем, что большинство из них были построены в те времена, когда водоохранное законодательство не принималось в расчет».

Сносный дом

У прибрежной недвижимости есть масса возможностей попасть в зону повышенного интереса природоохранных структур. «В первом приближении органы надзора заинтересуют все жилые объекты, которые расположены в водоохранной зоне,— объясняет руководитель аналитического отдела компании „Новая площадь“ Дмитрий Попов.— Особенно это касается объектов, расположенных в непосредственной близости от первой и в пределах второй зоны водоохраны тех водоемов, из которых осуществляется забор питьевой воды (водохранилища, крупные реки, реки, питающие водохранилища, и прочее).

(Окончание на стр. 34)

Новые подмосковные поселки у воды

Поселок	Шоссе	Удаленность от Москвы (км)	Срок сдачи поселка	Водные ресурсы	Кол-во домов (шт.)	Площадь дома (кв. м)		Площадь участка (соток)		Стоимость объекта ($ тыс.)	
						от	до	от	до	от	до
«Золотой город»	Дмитровское	10	Сдан	Клязьминское водохранилище	51	350	880	11	18	1400	2500
«Аврора»	Дмитровское	17	2008	Канал имени Москвы вблизи Пироговского и Химкинского водохранилищ	118	200	275	15	100	10 за сотку	20 за сотку
«Пестовская гавань»	Ярославское	18	III кв. 2007	Пестовское водохранилище	82	404	505	15	50	480	2500
«Немо»	Дмитровское	25	2007	Икшинское водохранилище	61	Индивид. проект		22	80	12,5 за сотку	25 за сотку
«Пестово»	Дмитровское	22	Конец 2008	Пестовское водохранилище	413	250	600	15	38	474	1800
«Фортуна»	Дмитровское	24	I кв. 2007	Пяловское водохранилище	26	209	367	18	20	632	765
M.O.N.A.K.O.V.O	Дмитровское	26	IV кв. 2007	Икшинское водохранилище	51	500	1000	17	56	925,12	3214
Деревня Озерна	Новорижское	95	I кв. 2007	Озернинское водохранилище	41	190	240	17	36	350	590

Источник: данные компании Blackwood.

Водораздел

Согласно законодательству **Украины,** береговые полосы не подлежат приватизации. Статья 88 Водного кодекса конкретизирует размеры береговых полос для рек и озер (25–100 м), морей и лиманов (не менее 2 км). Земельный кодекс уточняет, что эти земли могут передаваться физическим и юридическим лицам на праве аренды и использоваться только для определенных видов деятельности (сенокошение, рыбохозяйственные нужды, туристические цели и т. д.).

Конституция **Турции** предусматривает, что берега морей, рек и озер находятся в распоряжении государства. Закон «О берегах» 1990 года определяет морские, речные и озерные берега как полосы между кромкой воды и естественной границей песчаного или иного пляжа. К ним прилегает как минимум стометровая береговая полоса, в которой действует ограниченный режим пользования. Бизнес решает проблему госсобственности на берега с помощью долгосрочной аренды. Значительное число туристических объектов, построенных в Турции с 1980-х годов, используют земли, арендованные у государства на 49 лет (с возможностью пролонгации).

В **США** статус берегов регулируется законами штатов и решениями судов. Они могут находиться как в государственной, так и в частной собственности. Многие штаты применяют принцип судоходности. Например, конституция штата Вашингтон предусматривает, что дно и берега судоходных рек и озер находятся в собственности штата. Несудоходные воды и прилегающие к ним земли подлежат приватизации. В отношении морских берегов часто используется деление на зону влажного песка (wet sand belt) и зону сухого пляжа (dry sand beach area), границей между которыми служит отметка средней высоты прилива. По этой отметке проходит граница между государственной собственностью и землей, подлежащей приватизации. В более редких случаях частные земли распространяются до линии отлива (штаты Массачусетс, Мэн).

Принятый в 2004 году закон «О прибрежной зоне и морском дне» (Foreshore and Seabed Act) **Новой Зеландии** закрепляет право собственности на прибрежную зону за государством и запрещает ее приватизацию, кроме отдельных случаев, требующих принятия специального акта парламента. В то же время он не отменяет права собственников на прибрежные участки, приобретенные до его вступления в силу. Берега рек и озер могут быть как в государственной, так и в частной собственности. Однако на всех прибрежных участках выделяется 20-метровая полоса (marginal strip), прилегающая к воде, к которой гарантирован всеобщий доступ.

Испанская конституция предусматривает, что прибрежная зона и пляжи находятся в собственности государства. В 1988 году в Испании был принят национальный закон «О берегах» (Ley de Costas), подтверждающий и расширяющий права государства на прибрежную зону. Он определил границу береговой зоны верхней точкой прилива или пространством, которое перекрывается волнами сильных штормов. К ней прилегает зона с ограниченным режимом пользования, где, в частности, запрещено строительство. Однако закон не затрагивает права собственников, возникшие до его вступления в силу, что мешает ему эффективно противостоять активной застройке побережья.

В **Великобритании** государство является собственником береговой полосы между линией отлива и линией прилива. Об этом еще в XVII веке заявляли английские юристы. В XIX веке это подтвердила палата лордов британского парламента, добавив, что лицо может претендовать на участок берега только в случае передачи права королевой. Земли у рек и каналов могут передаваться в частную собственность. При этом у собственников возникают определенные права и обязанности в отношении самих водоемов (reparian rights), примыкающих или протекающих по их участкам.

КУНЦЕВО

ул. Ярцевская, 27В

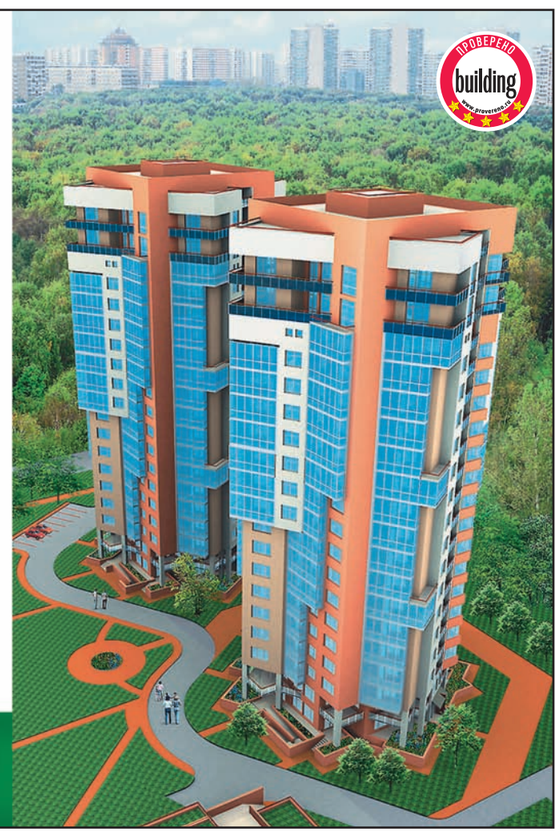
(495) 785-7777

www.e–valley.ru

СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

- Престижный экологически чистый район Кунцево
- Дома расположены рядом с Серебряноборским лесничеством
- 2 минуты ходьбы от станции метро «Молодежная»
- Удобная транспортная развязка – Кутузовский проспект, Рублевское шоссе, МКАД, строящееся Звенигородское шоссе
- Развитая инфраструктура района – школы, детские сады, торговые центры
- Индивидуальный проект, монолитная технология строительства, вентилируемые фасады, большие поверхности остекления
- Площадь квартир – от 75 до 167 кв.м, пентхаусы на верхних этажах
- Двухуровневая подземная автостоянка с пассажирскими лифтами
- Свободная планировка квартир, дополнительная полезная площадь – террасы и лоджии
- Оформление сделок согласно новому закону «Об участии в долевом строительстве»

С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте www.e–valley.ru



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ИЗУМРУДНАЯ ДОЛИНА ВЫКЛЮЧИ ГОРОД!

MIRAX PARK
на Вернадского

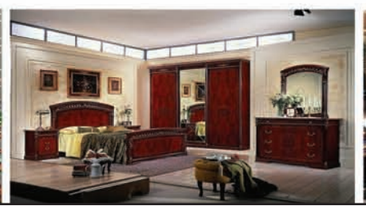
Новые М²
НАЧАЛО ПРОДАЖ

Многосекционный дом переменной этажности — завершающая очередь строительства великолепного жилого комплекса MIRAX PARK. Это идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи природной зоны на территории Западного округа — одного из самых престижных и экологически чистых районов столицы — с ритмами шумного города.

Фрагмент входной группы.

квартиры свободной планировки ★ панорамное остекление от пола до потолка ★ высота потолков 3,1 м рядом лесопарк Тропарево-Никулино ★ развитая инфраструктура ★ детский сад ★ школа поликлиника ★ физкультурно-оздоровительный комплекс ★ бассейн ★ собственный заповедник

Уникальный ландшафтный дизайн. Изысканные интерьеры.



БРЭНД ГОДА / EFFIE 2005

MIRAXGROUP
ГС-1-99-02-27-0-77-04229640-018404-1

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU