

ДОМ законодательство

Как в воду глядели

природопользование

(Окончание. Начало на стр. 25, 32)

При более подробном рассмотрении у природоохранных организаций живой интерес вызовут те объекты, которые не используют или используют несоответствующую нормативам систему очистки сточных вод (поверхностный сток). Особый интерес также вызывают системы канализации (водоотведения), поскольку имеется множество различных типов и технологий, но не все они применимы в зонах водоохраны. Так, например, категорически запрещено использование так называемых природных септиков. В этой технологии предусмотрен выход очищенных вод на поверхность (относительно небольшое поле фильтрации) и последующий свободный сток по рельефу. В некоторых случаях допускается использование закрытых резервуаров, где происходит накопление продуктов жизнедеятельности проживающих с последующим вывозом на специальной технике. Также имеется отдельная группа объектов, которые вызывают повышенный интерес у природоохранных организаций по совершенно субъективным причинам. И, по нашим оценкам, самую многочисленную группу составляют объекты, построенные без необходимых согласований или разрешений, то есть самострой.

Замеченных в нарушении ждут штрафные санкции, требования адаптировать постройку под действующее законодательство и многое другое. Иными словами, такой дом потребует дополнительных и порой довольно изрядных финансовых вливаний. Правда, до карательных мер, подобных произошедшему в «Екатерининских валах», дойдет едва ли. «Даже если будет принято судебное решение о сносе такого дома, судебные приставы едва ли смогут его исполнить. Поэтому у нас проблема не только с тем, как разграничить водные и земельные ресурсы, а дело непосредственно в исполнении самого закона», — негодует главный юрист бюро недвижимости, «Агент 002» Максим Бородин. — Это только по телевизору красиво показывают, как приезжают трактора, автобусы с омонами и с судебными приставами. Но применить силу они не имеют права. Да, решение суда есть, но собственник чихать хотел на это решение. В итоге вся прибывшая гвардия разворачивается и уезжает. Но с другой стороны, непонятно, почему всю ответственность пытаются возложить на собственника строения, а чиновники, разрешившие и допустившие строительство, остаются безнаказанными».

И все же положительные последствия кампания Росприроднадзора принесла. Сегодня на рынке коттеджных поселков, расположенных у воды, появился своеобразный знак качества — «проверено Митволе». Нынешние покупатели обращают внимание именно на такие проекты. Действия



Риск конфликта с Росприроднадзором по-прежнему не останавливает застройщиков береговой линии ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАЕВА

Росприроднадзора не повлияли на изменение спроса на жилье у воды, однако они изменили подход клиента к выбору объекта при покупке, — замечает Алексей Самсонов. — Теперь сами клиенты стали внимательно анализировать пакет документов, проверяя юридическую чистоту сделки, а также изучать прошлую деятельность застройщика. После шумихи со сносом строений в некоторых коттеджных поселках клиенты стали более внимательно относиться ко всем предлагаемым объектам и особо обращают внимание на их соответствие требованиям у водоохраных зонах. Теперь при выборе коттеджа вблизи водоема потенциальный покупатель прежде всего узнает, насколько близко участок граничит с водоохранной зоной, чтобы потом не возникло спорных ситуаций. Клиент хочет по максимуму исключить риски, связанные с приобретением недвижимости».

Вилками по воде

Иначе как тщательно проверив всю документацию на дом у воды, минимизировать свои риски покупатель и не сможет. «Застраховать риск утраты права от вступления в силу какого-то законодательного акта (закона) собственник вряд ли сможет», — говорит госпожа Кондратенко. — Такой риск, по моему мнению, относится к категории форсмажорных обстоятельств, то есть когда имеют место обстоятельства, непредотвратимые по своей природе, в данном случае принятие соответствующего акта органами государственной власти. Более того, не удастся и переложить ответственность на застройщика, поскольку при строительстве тот имеет, как правило, лишь право аренды на земельный участок, а за законность постройки всегда несет ответственность собственник земли, а в случае самовольной постройки лицо, которое ее возвел».

Но все это в большей степени касается ранее построен-

ных объектов. Сейчас застройщики и сами не очень-то хотят нарушать законы. «Естественно, девелопер стремится извлечь максимум от фактора близости к воде, но при этом понимает, что любое нарушение регламентирующих норм может снизить привлекательность поселка для будущего покупателя», — полагает начальник отдела загородной недвижимости компании Soho Realty Максим Сухарьков. Однако это ничуть не останавливает их желание искать лазейки в законодательстве. В качестве примера можно привести ситуацию на побережье Черного моря.

«В Сочи, который имеет статус города-курорта федерального значения, действующие местные нормы устанавливают запрет на строительство жилья в первой и второй зонах санитарной охраны курорта», — поясняет вице-президент компании «ДИАЛ Строй Инвест» Александр Пляцовой. — Границы зон утверждены действующей градостроительной документацией. Характерная особенность Сочи — наличие большого числа природоохранных территорий. Проведенные в прошлом году в Сочи рейды Росприроднадзора выявили многочисленные нарушения требований природоохранного законодательства при строительстве жилых объектов. По разным оценкам, доля построек в черте города, осуществляемых с нарушением действующего законодательства, составляет от 30 до 70%. Инвесторы и застройщики идут на эти нарушения из-за высокого спроса на земельные участки, расположенные вблизи пляжей. Пользуясь тем, что строительство пансионатов в этих зонах разрешено, застройщики иногда могут обойти ограничения, продавая жилье, построенное в прибрежных зонах, не как постоянное жилье, а как номера «апартаментов» или долевою собственность в «апартаменте» или пансионате».

Если такое уклонение от норм можно даже в каком-то смысле назвать изысканым, то действия чиновников куда грубее. Самая интересная реакция на требование заместителя главы Росприроднадзора Олега Митволя отменить разрешения на строительство жилья в водоохраных зонах недавно последовала от власти Ленинградской области. Свой отказ они мотивировали ожидаемым вступлением с будущего года в силу Водного кодекса, которым, по их мнению, такое строительство будет разрешено.

Кодекс в чести

Как говорят участники рынка недвижимости, это довольно странная позиция. «Водный кодекс в минимальной степени затронет сегмент жилой недвижимости», — уверяет господин Шульков. — Большинство его положений направлено на регулирование инфраструктурных проектов, таких как, например, прокладка трубопроводов и прочее».

Более подробный комментарий дают в компании «Новое качество». «Главное, чего ожидают от будущего Водного кодекса, — устранение разночтения в законе, которое существует в настоящий момент. Теперь приобретение воды будет возможно только вместе с земельным участком», — поясняет Дмитрий Аверин. — Тем самым законодатели стараются наладить цивилизованный гражданский оборот земель водного фонда. Самым же важным моментом является то, что новый Водный кодекс императивно устанавливает требования к режимам использования водоохраных зон, что в данный момент регулируется разными нормативными актами. То есть в нем четко прописаны размеры водоохраных зон и перечень видов разрешенной деятельности на них, в том числе и строительство».

Не станет неожиданностью и норма публичного сервитута,

то есть свободного доступа к водоему. Условия его установок ранее были прописаны в уже функционирующем Земельном кодексе. Таким образом, для добросовестных застройщиков, работающих сейчас у «большой воды», с введением нового Водного кодекса ничего не изменится. Они и сейчас выполняют все требования по максимуму.

«Создание инфраструктуры яхтенного сервиса рядом с коттеджным поселком М.О.Н.А.К.О.В.О будет осуществлено в строгом соответствии с действующим природоохранным законодательством, после проведения экологического аудита и анализа текущего состояния прибрежной защитной полосы Икшинского водохранилища и Марфинского лесопарка», — рассказывает господин Остроумов. — К проработке разделов проекта берегоукрепления, дноуплобления, реконструкции существующих причальных сооружений и благоустройства прибрежной защитной полосы мы приступили после получения в конце апреля положительного заключе-

ния Государственной экологической экспертизы. Проект, в частности, призван решить вопросы создания необходимой инфраструктуры для комфортного отдыха у воды: строительство берегоукрепительных сооружений, освещенной пешеходной набережной, благоустроенного пляжа, пункта сервисного обслуживания отдыхающих, спортивной и детской площадок, беседок для отдыха, причальных сооружений для сезонного размещения яхт, оборудованных сервис-колонками для подачи электроэнергии и питьевой воды на маломерные суда. Необходимые службы по проводке и обслуживанию яхт в марине, яхтенный клуб, ресторан и мини-гостиницу мы предполагаем разместить на специально оборудованном для этих целей дебаркадере. Обеспечение системы жизнеобеспечения городского цикла будет осуществляться с берега посредством прокладки коллекторов и врезки в инженерные коммуникации коттеджного поселка. Утверждение проекта в полномоченных инстанциях также позволит решить вопрос альтернативной транспортной доступности коттеджного поселка путем строительства вертолетной площадки на акватории водохранилища. Для реализации этих мероприятий, обеспечения подходов к водоему, получения лицензии и заключения договора на пользование поверхностным водным объектом мы планируем оформить аренду участка лесополосы, разработать проект организации лесопользования для защиты и сохранения живописного лесного массива на берегу. Мы предполагаем, что сможем убедить уполномоченные организации в необходимости проведения этих мероприятий и уберечь природные объекты от негативного влияния при проведении строительных работ».

Покупательский интерес

Никакие дополнительные запреты не накладываются и на строительство у небольших закрытых водоемов. «Напротив, новый Водный кодекс, проект которого еще не утвержден, значительно расширит

Вклад основных ценообразующих факторов в прирост цены на жилую недвижимость (%)	
Местоположение	45
Лесные деревья на участке	40
Близость водоема	35
Архитектура	25
Размер участка, инфраструктура	25
Однородное социальное окружение	12

Источник: данные компании Soho Realty.

право частной собственности на водные объекты, а именно позволит иметь их в собственности с соблюдением ряда условий, — объясняет Юлия Кондратенко. — Одним из таких условий является нахождение водного объекта на территории владельца участка, другим — его размер». И уж вообще никак не отразится новое законодательство на возможности строить водоемы самостоятельно. Примером поселка с таким водным ресурсом может служить «Княжье озеро».

«Каскад проточных озер создавался в нем руками мастеров ландшафтного проектирования», — рассказывает директор по маркетингу поселка «Княжье озеро» Ирина Мошева. — Рукотворная работа по созданию озер позволила избежать всех трудностей, связанных с разрешительной документацией на строительство объектов в водоохранной зоне, хотя водных объектов на территории поселка получилось немного. Четыре небольших пруда с общей площадью водной глади 5000 кв. м переходят одно в другое, образуя цепочку водоемов, природной основой для которых стал родник, берущий свое начало в основном бору — в самой высокой точке поселка. Далее ручей втекает через березовую рощу, протекает мимо школы. Таким образом, часть школьной рекреационной зоны также примыкает к воде. Набережная самого большого — Рыбцацкого — пруда предусматривает благоустроенный пляж, небольшую лодочную станцию, ресторан с видом на воду, роллердром. А на берегу Детского пруда расположен детский городок «Княжий замок».

На те же объекты, которые были введены в строй до вступления в силу Водного кодекса РФ, действие новых норм и вовсе распространяться не бу-

дет. «Закон обратной силы не имеет. По крайней мере, это зафиксировано в Конституции РФ», — говорит Юрий Синяев. — Поэтому если объект застраивается в рамках действующего законодательства и на абсолютных законных основаниях, то никаких проблем возникнуть не должно».

Компаниям-инвесторам и застройщикам нечего беспокоиться, если все разрешительные документы, а также все строительные работы были проведены согласно действующему законодательству. Есть сомнения в том, что принятие Водного кодекса серьезно образом повлияет на динамику спроса и предложения в этом сегменте рынка. Рост цен на такие площадки всегда был и будет выше, нежели на аналогичные, но без доступа к воде. Дополнительные согласования увеличивают время и стоимость строительных работ, но спрос по-прежнему высок. При правильно оформленной документации возрастет ликвидность объекта и, соответственно, его стоимость — примерно на 10–15%.

Таким образом, никакого принципиального влияния на рынок недвижимости новый кодекс не окажет. Объекты, попавшие в черный список Росприроднадзора, останутся в нем и по новому законодательству. «Поэтому потенциальным покупателям таких объектов не стоит дожидаться принятия нового Водного кодекса для того, чтобы их приобрести. Принятие нового Водного кодекса не предполагает изменений в использовании прибрежной защитной полосы и водоохранной зоной», — говорит заместитель директора управления загородной недвижимости компании «Мизаль-недвижимость» Владимир Яхонтов.

НАТАЛЬЯ ПЛАВОВА-КАТКОВА

прямая речь

Кому мешает частный берег?

Валентин Степанков, замминистра природных ресурсов России:

— Никому. Мешать он начинает тогда, когда частные интересы ставятся выше общественных. Благодаря новому Водному кодексу появилось четкое разделение водоохранной и береговой зон. В водоохранной зоне действительно нельзя производить никакого строительства, а в береговой зоне это делать можно, но с учетом все же интересов остальных жителей этого района.

Юлий Гусман, художественный руководитель премии «Ника»: — В Америке, например, береговую зону запрещено продавать в частные руки, а в Италии можно спокойно купить кусочек пляжа. Но в этих странах нет такой коррупции, как у нас. Если этот кодекс пройдет, то рядовому гражданину испускать будет негде. Все территории раздадут под частные яхт-клубы и дома отдыха.

Вячеслав Дудка, губернатор Тульской области:

— Пока никому, жалоб на чиновков, которые имеют в частном владении участки берега Оки, я пока не получал. К тому же у нас таких участков очень мало, и за время моего губернаторства ни одного такого участка в част-

ную собственность не передавалось. Берега водоемов — это не предмет частного владения — по крайней мере, сегодня, — потому что в обществе нет единого мнения по этому вопросу.

Фархад Ахмедов, член Совета федерации, совладелец компании «Нортгаз»:

— Тому, кто с корыстной целью добивается частной собственности на природные ресурсы. Сегодня литр бензина стоит дешевле, чем литр питьевой воды. Но в нашей стране, пока не наступит дефицит чаю, об эффективном собственнике никто даже не задумывается. На мой взгляд, воду и лес все-таки надо разрешить приватизировать, потому что все то, что у нас сейчас коллективно-бесхозное, так и будет продолжать гибнуть. Но другое дело, что нужно создать необходимое законодательное обеспечение, решить вопросы регулирования и налогообложения.

Владимир Кузьмин, певец:

— Я живу за городом, но у меня нет частного берега. Мне кажется, что не надо приватизировать частный берегам. Частник всегда будет облагораживать свою территорию, а ничейные земли всегда завалены мусором. Поэтому было бы лучше не запрещать частные берега, а делить

берега на частные и муниципальные. Последние же сдавать в аренду на условиях свободного доступа народа к воде. И с арендаторов требовать чистоту и порядок.

Александр Лебедев, депутат Госдумы:

— Никому не мешает, а те, кто имеет к нему доступ, извлекают из этого исключительно пользу, поэтому и стараются изо всех сил не упустить ни пяди земли. Я убежден, что с точки зрения общественного пользования должна быть какая-нибудь полуса — условно говоря, как во Франции пляжи. Необходима доступность для публики, ведь, если пустить все на самотек, все захватят и перекроют.

Василий Дума, зампред комитета Совета федерации по природным ресурсам:

— Пока, может, и не мешает, но со временем будет мешать всем и очень сильно. Поэтому сейчас нельзя его распродавать за три копейки. Если уж мы с нефтью натворили бог знает что, то хотя бы с водой надо быть осторожнее. Вода — это общее богатство, и она должна остаться достоянием народа. В Европе курортные земли — в собственности государства, это достояние народа. Если кому-то нужен водоем, пусть его сами и сделают.

Елена Андреева, президент холдинга охранных предприятий «Бастион»:

— Мне мешает, хотя и теоретически. В той же Испании даже отели запрещено частные строить, и пляжей частных нет. А у нас все больше закрытых территорий, несмотря на активность господина Митволя. Люди захватывают берега, потому что знают, что отнимать собственность проблематично. Видимо, скоро наступит пора национализировать частные обихожённые пляжи.

Сергей Остроумов, член Российской академии естественных наук:

— Он должен мешать всем образованным людям. Хотя береговую зону по закону не разрешили приватизировать, но практически отменили понятие водоохранной зоны, которая лежит сразу же за береговой. Я, как человек, разбирающийся в экосистемах водоемов, утверждаю, что отдавать водоохранную зону частникам категорически нельзя. Дело в том, что жизнь водоема зависит от прибрежных трав, деревьев, даже от животных, которые приходят пить воду. Нужно вспомнить также о выбрасываемых нечистотах, которые через грунт попадают в воду, и непосредственных загрязнений окружающей среды.

(812) 348-32-03 Санкт-Петербург
(812) 380-05-25 Богатырский пр., 2

www.lenspecsmu.ru
ЛенСпецСМУ
region@lenspecsmu.ru

КВАРТИРЫ и коммерческая недвижимость В ПЕТЕРБУРГЕ

-Беспроцентная рассрочка до окончания строительства

-Рассрочка платежей на 2 года после сдачи дома

-Первый взнос от 5 %

Надежность
ЛенСпецСМУ предлагает приобрести жилье на условиях беспроцентной рассрочки. Цена Вашей квартиры фиксируется в договоре на все время строительства. При этом рыночная стоимость квартиры после сдачи дома Госкомиссии значительно возрастает. Постоянно действующая гибкая система скидок позволяет сэкономить от 2,5 до 5% от общей стоимости квартиры.

Если ИПОТЕКА – то ЛенСпецСМУ!

СБЕРБАНК РОССИИ СЕБЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
+7 (812) 329-29-29
www.sberbank.ru
Генеральная лицензия Банка России №1481

РОСБАНК
www.rosbank.ru
Ген.лиц. 2272 от 27.01.03

Уникальные ипотечные программы на рынке строящегося жилья с крупнейшими российскими банками!

Подробности об ипотечных программах смотрите на сайтах банков.

Москва, Новый Арбат, 1, стр. 2, 3 этаж. Тел. (495) 786-62-03