

ДОМ

строительство

Нерабочая окраина

Современная Москва в отдельно взятом районе

градостроительство

Пять-шесть лет назад, когда Куркино начинали строить, красочные буклеты риэлтеров пестрили будоражащими воображение фразами «первый элитный городской район», «самый зеленый островок столицы», «полчаса до центра Москвы». Сейчас можно сказать, что из района получилась неплохая имитация Москвы для новых жителей столицы. Конечно, элитным он не стал, а местами оказался не таким уж и зеленым. Поскольку Куркино было районом экспериментальным, попыткой расширить город «по-новому», можно предположить что с проблемами куркинцев столкнутся и жители других новых районов Москвы.

Богато живут

...А Куркино мы чуть не потеряли. Въехали в него по Куркинскому шоссе, бросив из машины взгляд на небольшую стайку таунхаусов, быстро сменившихся полудеревенской-полулудачной застройкой,

подивились одноэтажному домику с вывеской «Дом культуры Куркино», переехали по мосту узенькую речушку и все — попали в лес. Пришлось возвращаться назад, отлавливать прохожих и выведывать правильную дорогу к новым

домам. Нужный поворот пропустить и впрямь не мудрено: не по-московски узкая дорога кажется какой-то несерьезной. Но это и есть та самая знаменитая Ландышева улица, название которой года четыре назад придумал один старшекласник, получив за это в качестве приза однокомнатную квартиру в одном из микрорайонов Куркина.

Как объяснили озеленители, всему виной строительная пыль и требуется по меньшей мере год после окончания работ, чтобы ее смыли дожди. Между тем прошло уже четыре года, а отсутствие новых посадок объясняют теперь совсем иначе. «Районная управа приняла решение озеленять район не комплексно, а отдельными микрорайонами, — рассказывает жительница 3-го микрорайона на Екатеринина. — Объявили тендер, но желающих на предло-женных условиях заняться некоторыми микрорайонами не нашлось. Так и живем уже два года подряд — в зеленом районе Москвы, практически полностью лишённые зелени. Боль- шие деревья остались только в соседствующей с районом деревушке Куркино, что находится рядом с долиной реки Сходни».

Деревушка, к слову, зна- ная. С деревянными домика- ми, когда-то построенными по канонам сельско-русской классики, и церковью, таб- личка на воротах которой предлагает не обращать вни- мания на прикртую дверь и смело входить внутрь. Есть у деревушки и еще одна осо- бенность, про которую пове- дала местная жительница На- дежда Смирнова — она вышла вместе с девятимесячным вну- ком, куркинцем от рождения, искренне обижаясь на то, что местные жители, не покупив- шиеся на дорогостоящее жиль- е Куркина, предпочитают вые- зжать за покупками в «Ашан», ИКЕА и другие торговые цен- тры вдоль Ленинградского шос- се. Власти говорят, что все из- менится, когда в Куркине по- строят коммерческую недви- жимость. Хотя, на мой взгляд, нор- мальные торговые точки и дру- гие объекты инфраструктуры и сейчас есть где размещать. Ведь большинство помещений на первых этажах давно введен- ных в эксплуатацию домов пусты.

Молодо — не зелено
На улице Соловьиная Роща ко- гда-то была дубовая роща. Часть деревьев, которые не мешали строительству, сохранили, но они как-то захирели и выглядят полуживыми. А с новым озеле- нением в «самом зеленом» и «са- мом экологически чистом» рай- оне Москвы давние проблемы. В первый раз новые посадки



Построить элитный экологически чистый район на месте деревни Куркино пока не получается

вокруг уже построенных к тому времени домов здесь попыта- лись осуществить еще в 2002 го- ду. Но деревья не прижились. Как объяснили озелените- ли, всему виной строительная пыль и требуется по меньшей мере год после окончания ра- бот, чтобы ее смыли дожди. Между тем прошло уже четы- ре года, а отсутствие новых посадок объясняют теперь совсем иначе.

«Районная управа приня- ла решение озеленять район не комплексно, а отдельными микрорайонами, — рассказы- вает жительница 3-го микрорайо- на Екатеринина. — Объявили тен- дер, но желающих на предло- женных условиях заняться не- некоторыми микрорайонами не нашлось. Так и живем уже два года подряд — в зеленом районе Москвы, практически полнос- тью лишённые зелени. Боль- шие деревья остались только в соседствующей с районом дере- вушке Куркино, что находится рядом с долиной реки Сходни».

Деревушка, к слову, зна- ная. С деревянными домика- ми, когда-то построенными по канонам сельско-русской классики, и церковью, таб- личка на воротах которой предлагает не обращать вни- мания на прикртую дверь и смело входить внутрь. Есть у деревушки и еще одна осо- бенность, про которую пове- дала местная жительница На- дежда Смирнова — она вышла вместе с девятимесячным вну- ком, куркинцем от рождения, искренне обижаясь на то, что местные жители, не покупив- шиеся на дорогостоящее жиль- е Куркина, предпочитают вые- зжать за покупками в «Ашан», ИКЕА и другие торговые цен- тры вдоль Ленинградского шос- се. Власти говорят, что все из- менится, когда в Куркине по- строят коммерческую недви- жимость. Хотя, на мой взгляд, нор- мальные торговые точки и дру- гие объекты инфраструктуры и сейчас есть где размещать. Ведь большинство помещений на первых этажах давно введен- ных в эксплуатацию домов пусты.

туда уж точно не пойдешь. А в «большую Москву» с малымощ тоже не наездишься.

Не въехал

Вообще поездки — это отдель- ная история. Нам повезло: мы ехали днем и в обе стороны до- барались без особых проблем, но это приятное исключение из правил. Въехать в Куркино мож- но только через Химки, где пе- ред странно расставленными рядом светофорами 20-, 30-, а то и 40-минутные пробки по ут- рам и вечерам — обычное дело. Куркинцы сужасом думают о том моменте, когда заселят со- седствующий с ними букваль- но через шоссе химкинский микрорайон Новокуркино, до- бавив на трассу значительную порцию новых машин. Взывать к городским властям, в подчи- нении которых находится Кур- кино, в данном случае бесполез- но: проблемный участок нахо- дится на территории области. Впрочем, префект Северо-За- падного округа Москвы Виктор Козлов пообещал, что в следу- ющем году второй въезд в Кур- кино все же появится. Его посто- рят от Путиловского шоссе, ко- торое, в свою очередь, будет расширено до развязки на МКАД (между улицей Саломей Нерис и торговым центром «Мосмарт»). Но удачи ли осу- ществить задуманное, пока не ясно: дело в том, что за счет го- родского бюджета планируется построить лишь саму дорогу, а транспортную развязку должно финансировать областное пра- вительство.

Пока же куркинцы облегче- но вздыхают, лишь когда вые- зжают на практически пустые в любое время суток дороги сво- его района. Впрочем, их счастье длится недолго. Стоит подье- хать к своему дому, как начина- ются иные проблемы.

— Практически во всех до- мах, которые возводили в пер- вую очередь строительства Кур- кина, отсутствуют подземные автостоянки, — рассказывает перебравшийся в Куркино назад Олег. — Во дворах же мес- та для парковки всех автомоби- лей катастрофически не хвата- ет. В каждой семье в среднем по одному-два автомобиля, и сто- ит вернуться с работы за пол- ночь, как парковать машину приходится на улице. В прин- ципе в Куркине строят доволь- но много гаражных комплек- сов, некоторые можно назвать даже архитектурными шедев- рами. Но большинство из них почему-то так и не ввели в экс- плуатацию. Рано или поздно,

конечно же, введут, но пробле- мы это отнюдь не решит: слиш- ком уж дорого просят за маши- номесто, и большинство моих соседей, как и я сам, в этих га- ражных комплексах покупать ничего не собирается.

Соседи надвигаются

Некоторую оторванность от внешнего мира куркинцы ощущают не только из-за низ- кой транспортной доступнос- ти. Во многие квартиры уже сравнительно давно построен- ных домов не подведены теле- фонные линии.

— Я хорошо помню фразу из буклета, который мне вручили, когда я только выбирал свою нынешнюю квартиру, — рас- сказывает куркинец Константин. — Там говорилось, что сразу после сдачи госкомиссией телефониза- цией дома займется «Ростеле- ком». Прошло уже три года, а вот и ныне там. В «Ростелеком» объясняют, что недостаточ- ная мощность станции. Однако тут же появились коммерческие операторы связи, которые пред- лагают провести телефонную линию (у них почему-то про- блем с АТС нет), но на совершен- но иных финансовых условиях. Но поскольку Куркино — это все же Москва, то, мне кажется, я имею право устанавливать те- лефон на принятых в Москве ус- ловиях. Вспоминается и еще од- на фраза из того же буклета. Нам обещали, что район будет иметь изолированную систему водос- набжения и с ежедневной отклю- чать горячую воду на профилакти- ческие работы не будут. Одна- ко на практике все оказалось иначе. В этом году, например, воду не только отключали, но и задержали последующее под- ключение, и разбирательство дошло даже до прокуратуры.

Мы бродили по тихим ули- цам района и пытались понять, почему же куркинский экспе- римент получился таким косо- боким, почему все самое хоро- шее осталось на стадии строи- тельства, а качество самих но- востроек — это единственное, к чему у куркинцев серьезных претензий практически нет? Красивые, причудливо изгиба- ющиеся фасады зданий, удоб- ные планировки квартир — оправдан на первый взгляд все ожидания новоселов, они ме- жду тем пока не принесли обе- щанной радости. Впрочем, воз- можно, это лишь трудности рос- та и к концу следующего года, когда строительство Куркина завершится, ситуация начнет выравниваться.

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

Владимир Стратий

Председатель совета директоров
ХК «ГВСУ Центр»



Поправкам верить

Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строитель- стве», принятый в апреле 2005 года, парализовал строите- лей. Почему? Все очень просто: существенно снизился объем инве- стиционных предложений. Этот закон не проходил какое-либо обсуждение среди тех, для кого он принимался, то есть среди ин- вестиционно-строительных компаний.

Закон предъявляет непомерно жесткие требования к застрой- щикам и в ряде положений неосуществим. Это получило из-за того, что разработчики закона не специалисты, люди, которые никогда не работали в этой сфере бизнеса.

Скажем, проблема, с которой сталкивается наша и многие дру- гие компании, — государственная регистрация договора аренды земли, которую требует закон. На первый взгляд эта идея выглядит вполне здравой. Но что же получается на самом деле? Земля, на кото- рой планируется проведение строительных работ, по закону дол- жна находиться либо в собственности, либо в аренде. Мы столкну- лись с ситуацией, когда наша земля была в аренде, но на срок мень- ше года. И это связано совсем не тем, что мы решили следовать за- кону, согласно которому все договоры, заключенные на срок менее года, не подлежат государственной регистрации; мы действитель- но укладывались в эти временные рамки, нам не нужно было боль- ше времени. И вдруг выясняется, что оформить земельные отноше- ния можно было только при условии наличия государственной ре- гистрации. Мы обращаемся в регистрационную палату, откуда нам приходит гордый ответ: земельные участки, взятые в аренду на срок менее года, государственной регистрации не подлежат. Все, круг замкнулся. А время идет, фактически съедая наши деньги.

В результате по тому дому пришлось менять срок аренды на срок более года и только после этого регистрироваться. Конечно, можно было найти правовой способ решения этой проблемы. Но сколько бы он занял времени?

А положение о солидарной ответственности банков? Благода- ря ему банкам стало абсолютно невыгодно кредитовать строите- лей. Получилось, что и банки, и строители, и перепуганные дол- жники заняли выжидательную позицию. В итоге сейчас реально- го жилья экономикла на рынке нет.

Поправками к закону № 214, принятыми Госдумой 8 июня 2006 года во втором чтении, безусловно, законодательно пытают- ся решить многие проблемы, и это, конечно, хорошо. Но попра- ки в их нынешнем виде расцениваются весьма неоднозначно. Вот несколько обстоятельств, которые закон не улучшил своей направленностью на капиталообразование, а, наоборот, ухудшил.

Во-первых, повышенные обременения. В цену квадратного метра вкладывалось абсолютно все, в том числе причуды и поже- лания как самих инвесторов, так и властей. Например, «безвозме- здные отчисления» местным органам власти: в Москве — от 30%, в области — от 20%. Эти «безвозмездные отчисления» возлагаются на покупателя жилья. Это неправильно, так как люди, покупаю- щие жилье, уже уплатили все налоги. Они покупают квартиры уже на освобожденные от налогов деньги. С какой стати они должны еще производить дополнительные выплаты органам власти?

Второе — запрет на продажу жилья до момента получения раз- решения на строительство. Это не совсем правомерно, потому что с момента заключения инвестиционного контракта до по- лучения разрешения на строительство проходит года полтора. Ин- вестор тратит определенные ресурсы, вкладывает деньги, и он должен иметь возможность продать это жилье заблаговременно.

И наконец, требование регистрировать все договоры со все- ми долежниками (у крупных компаний за год их может быть бо- лее тысячи) в регистрационной палате. У регистрационной па- латы работа по каждому договору занимает около месяца. Опять же теряется драгоценное время.

Сегодня крайне актуальна проблема защиты прав участников долевого строительства. Но вся беда в том, что местная власть проводит конкурс больше формально, не ориентируясь на каче- ственные характеристики компаний-конкурсантов. Я считаю, что необходимо ужесточить требования для участников тенде- ров. Право на конкурс может иметь игрок, у которого за спиной производственные мощности, со своими технологиями. Вот то- да обманутых вкладчиков не будет.

Возможно, эти поправки не самые последние, пройдет года полтора-два — и появятся новые. Это нормальный процесс. Пра- вовая база по сложному инвестиционному процессу постепенно отшлифовывается, и ничего в этом страшного нет. Важно то, что- бы эти поправки принимались с участием строителей и инве- сторов — людей, которые разбираются досконально в такой спе- цифической отрасли бизнеса, как строительство.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

УСАДЬБА

АЛЕКСИНО

Эксклюзивное предложение

ОСТАЛОСЬ 4 ДОМА И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 7 Га

возможно строительство по индивидуальному проекту

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА • ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ

ЛЕС • ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ

офис в "Усадьбе Алексино" 7 (495) 98-064-98 • 7 (495) 99-441-01

www.aleksino.ru

Посёлок

Аврора

Единство трех стихий

Земельные участки у воды со всеми центральными коммуникациями под строительство загородных резиденций в 18 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

Яхт-клуб с причальными сооружениями для судов различной длины, сплитом для подъема небольших судов и прибрежным рестораном.

Свободная навигация по водохранилищам Подмосквья: Химкинскому, Пироговскому, Клязьминскому, Пяловскому, Пестовскому, Икшинскому и Иванковскому.

Рядом с современными спортивными базами, развлекательными комплексами и горнолыжными трассами.

ПРОДАЖА

ЗЕМЕЛЬНЫХ

УЧАСТКОВ

У ВОДЫ

БЕЗ ПОДРЯДА

www.kp-avrora.ru

Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

(495) 785-7777

реклама

Пяловское водохранилище

Пестовое водохранилище

Учальское водохранилище

Аврора

Новосельцево

Никульское водохранилище

Пироговское водохранилище

Пирогово

Здравница

Вешки

Мытищи

МКАД

Делитовский

Троицкое

Шереметьево

Клязьминское водохранилище

Клязьма

Клязьминское водохранилище