ДОМ законодательство

Ставка на вид

точечная застройка

В Сочи вид из окна на море влетает в четверть стоимости квартиры. В Москве вид на стрелку Болотного острова и памятник Петру требует не меньше. Может ли кто-то дать гарантию того, что вместо этих оплаченных красот вам не придется любоваться торцом соседнего здания? Где можно получить достоверную информацию о том, что может и, самое главное, что не может быть построено рядом с вашим домом? Какие признаки на это указывают?

Фасадом в торец

«Граница придомовой территории уточняется». Многие покупатели обратили внимание на эту формулировку в договоре, но застройщик услужливо объяснил, в чем суть проблемы: «Соседи просят расширить проезд. Зато они готовы отдать вон то дерево. Как вы решите, так и будет». Это не страшно. Это подождет. Главное, что никто не претендует на «отраду» дома — участок между переулком, тихой улочкой и особнячком, охраняемым государством. Счастливые владельцы принялись обсуждать будущее участка. Кто-то предлагал устроить дополнительный наземный гараж и гостевую стоянку, кто-то — детский городок с игротекой. А одна гражданка решила за свой счет «явочным порядком» осуществить ландшафтное озеленение: привезла бригаду строителей, которые за день выложили плиткой садовые дорожки. Соседи не на шутку возмутились. Тем временем в доме была продана последняя квартира. Перехватив нового соседа у лифта, жильцы задали ему вопрос в лоб: «Гараж, песочница, азалии?» Не успел третейский судья потереть лоб, как со двора раздался подозрительный шум. Это вернулся застройщик и «уточнил границы придомовой территории»: вырыл котлован дома, которому надлежало вырасти по соседству, окна в окна с только что проданным. Справедливости ради отметим: декоративную плитку рабочие аккуратно сложили у стены. Это только одна из сотен подобных историй.

«Свободное место рядом с домом либо наличие очень ветхого, явно подлежащего сносу или реконструкции строения означает, что вероятность нового строительства велика,— отмечает руководитель аналитической службы компании „Новый город“ Наталья Ветлугина.— Но „ветхость“ — понятие относительное, и на „золотой миле“ никто не может спрогнозировать, будет из окна виден храм Христа Спасителя или стена соседнего дома. Перестройка ведется очень активно, осваивается каждый квадратный сантиметр. Не так давно к нам обращался клиент, потерявший надежду найти на Остоженке квартиру с приличным видом: „Риэлтер смотрит мне в глаза, обещает панорамный вид, а за спиной у него котлован роется!“»

«Если ваш потенциальный дом втискивают вплотную к недавно построенным, то считайте, что вам повезло: вряд ли какой-то из них снесут и вряд ли сюда втиснут еще один, то есть вы получите именно то, за что платите,— „успокаивает“ сопредседатель группы „Экозащита“ Владимир Сливяк.— Хотя лет через пять кто-то может решить, что оставшегося места хватит еще на один дом, ведь когда-то считалось, что и для вашего здесь нет места».

«Хуже, если даже сегодня вокруг обнаруживается какой-то простор,— вступает в разговор другой сопредседатель — Александра Королева.— С чего такая расточительность? Среди прочего это может означать, что сюда вынесет, например, развязку очередного транспортного кольца, которая не только захватит весь вид, но и обеспечит шум, загазованность и прочие радости близкой магистрали».

101-е китайское предупреждение

Очевидно, обсуждаемая проблема в наименьшей степени касается жилья, покупаемого в реконструируемом микрорайоне. Считается, что в случае комплексной застройки с несколькими очередями строительства одновременному согласованию и утверждению подлежит весь план застройки. План в обязательном порядке должен присутствовать на информационном щите стройплощадки. Такой же план, как правило, можно найти на сайте компании-застройщика. В общем, если вглядеться (и лучше не в стенд или монитор, а в щелку в заборе), то можно составить приблизительное представление о доме, в котором вы собираетесь покупать квартиру, в том числе о его видовых характеристиках и планировке придомовых территорий. Заодно вы сможете прикинуть, насколько сильно вам будет докучать строительство второй очереди, когда вы вселитесь в свою — первую.

Вместо парковой зоны с многих точек будет видна только «Доминанта» ФОТО GOOGLE

Дома «Дон-строя» растут прямо среди сложившейся застройки ФОТО GOOGLE

«Технологии строительства шагнули далеко вперед, и теперь стройка не создает такого шума, как раньше,— говорит заместитель директора департамента реализации „МИАН-Девелопмент“ Наталья Усова.— Очередность строительства составляется таким образом, чтобы происходил плавный переход от строительства одной очереди к другой. То есть, закончив основные работы первой очереди, застройщик тут же приступает к работам по строительству второй очереди, в то время как на первой ведутся завершающие работы. К тому же от момента сдачи дома госкомиссии до того времени, пока дом не „заживет“, проходит значительный срок в один-полтора года. Это время, которое уходит на госприемку, устранение строительных недоделок, приемку дома эксплуатирующей организацией, ремонт, производимый покупателями. За это время чаще всего самые грязные и шумные работы по возведению второй очереди подходят к концу».

Следует добавить, что борьбу за права жителей домов, находящихся рядом со стройкой, город ведет постоянно, примерно раз в год принимая новое постановление. Ноябрьское этого года запрещает использование громкоговорящей связи, забивку фундаментных свай, освещение соседних зданий прожекторами, требует установки защитных экранов в местах, где ведутся сварочные работы и т. п. Смущает то, что многие из этих требований и запретов были прописаны и в прежних постановлениях.

Весьма категорична юрист корпорации «Инком-Недвижимость» Анжелика Жаркова, которая считает, что потенциальный покупатель не должен позволять себе иллюзий — только так он сможет принять правильное решение: «Гражданин, заключающий договор о приобретении прав на квартиру в доме-новостройке, независимо от стадии строительства, выбирает объект согласно утвержденному проекту. В договоре о приобретении прав сторонами не оговаривается, что будет построено по соседству, куда должны выходить окна или какая социальная и бытовая инфраструктура расположится на первом этаже. Законом о защите прав потребителей предусмотрены перечни недостатков товара, работы или услуги. В данном случае, при приобретении квартиры в доме-новостройке, речь может идти только о недостатках самой квартиры. Что же касается вида из окон, то в данном случае потребитель не сможет доказать, что произошло нарушение его прав, так как он сам выбирал расположение квартиры».

Генплан не столб — подвинется

Большинство специалистов советуют так или иначе воспользоваться официальной информацией о планах застройки территории, прилегающей к вашему дому.

«Сегодня существует достаточно источников, где информация может быть проверена и перепроверена,— считает Наталья Усова.— За сведениями о развитии территорий, жилищного строительства и инфраструктуры можно обратиться на официальные сайты префектур и районных администраций, хотя самые актуальные сведения вы получите на выставках, которые регулярно проводятся в каждом округе. Присутствующие здесь сотрудники префектур и управ, как правило, могут ответить на все интересующие вопросы. В интернете клиенты строительной компании часто создают форумы для оперативного обмена информацией».

Что касается чиновников, то они в качестве последней инстанции обычно называют генеральный план развития Москвы до 2020 года. В частности, глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин регулярно приглашает желающих посетить постоянно действующую градостроительную выставку Москомархитектуры в архитектурно-строительном центре «Дом на Брестской» (2-я Брестская, 6). Здесь представлены материалы генплана по всем районам Москвы, а «специалисты помогут вам прояснить интересующие вас вопросы».

Проблема в том, что, во-первых, генплан вовсе не является «священной коровой» и в него вносятся постоянные исправления и «улучшения», а во-вторых, из 4,6–4,8 млн кв. м ежегодно вводимого в Москве жилья свыше 1 млн «образуются» помимо генплана. Где и как они образуются, гадать не приходится.

«„Пастись“ в окрестностях облюбованного вами дома может не только ваш застройщик,— предупреждает Владимир Сливяк.— Земельные участки выдаются задолго до того, как в реальности появятся видимые глазу приметы стройки. Поэтому следует выяснить, не выдавались ли на ближайшие территории акты выбора земельного участка под строительство. Акт выбора подписывается главой местной администрации, соответственно, там и нужно искать подобные документы. Обратитесь с письменным запросом. Легко ли получить ответ на запрос — это уже другая история. Поэтому лучше выйти через знакомых на сотрудника отдела архитектуры района. Наличие общих знакомых подразумевает какую-то степень ответственности за информацию».

Эскадрон гусар летучих

Между прочим, инструкция, достойная дореволюционного Третьего жандармского отделения, действует и сегодня. Каждый дворник в случае обнаружения нового строительства обязан донести об этом по инстанции. Должностное лицо РЭУ должно прийти на объект и проверить документы на строительство, начиная с порубочного билета и заканчивая государственным актом разрешения на строительство. Но даже если застройщик где-то что-то нарушает, как правило, никто не приезжает и стройку не останавливает.

Однако иногда они все-таки появляются. И тогда сдача и заселение дома могут задержаться на годы (о месяцах и кварталах говорить не принято: это явление обыденное).

Строительный надзор в Москве осуществляют региональный ГАСН (Госархтехнадзор) Москвы, а по экологической части — федеральный Росприроднадзор. Оба ведомства весьма медлительны в работе с документами в своих кабинетах, но проявляют кавалерийскую отвагу в работе на объектах. То есть от них невозможно добиться ответа на вопрос, почему оформление разрешительных документов занимает до двух и более лет, даже если объект строится на урбаноземе толщиной пять метров или на скальном выходе и ни под ним, ни в поле видимости ни рек, ни лесов не наблюдается. Зато если застройщик на свой страх и риск начинает строительство «самовольно» (иначе в срок инвестиционного контракта не уложиться и участок отберут), вернее, довел объект примерно до половины, следует лихая вылазка в сопровождении теле- и видеокамер.

Кстати, если проект полтора года лежит в чьем-то кабинете и ждет, пока под него положат обоснование, то почему бы застройщику не вносить в проект все новые и новые задумки? Такие, что от первоначального проекта, висящего на стенде и в интернете, останется легкий намек. В некотором роде такая тактика выгодна и застройщику.

Очевидно, власти решили, что покончить с этой двойственной практикой можно, оставив ГАСН и Росприроднадзору только типовые многоэтажки и коттеджи, и на «рынок защиты» граждан от недобросовестных застройщиков был выведен еще один игрок — Ростехнадзор (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору). «Новая старая» структура будет осуществлять ревизию объектов особой сложности, имеющих хотя бы один из следующих признаков: высота более 75 м, два и более подземных этажа, вылет консолей более 20 м и т. п. Разумеется, помимо обмера консолей в жилых домах Ростехнадзор продолжит с той же тщательностью наблюдать за строящимися объектами атомной энергетики. Правительство РФ утвердило постановление о государственном (федеральном) строительном надзоре в феврале текущего года, и вступить в силу оно должно в феврале 2007 года. Но в ноябре 2006 года Ростехнадзор провел первую акцию. Для нее он выбрал одну из самых щепетильных строительных компаний — «Капитал-Групп» — и сделал ей… оглушительную рекламу. Потенциальные покупатели жилья убедились, что из тысяч возможных технологических нарушений у компании при строительстве комплекса «Аэробус» отсутствуют лишь разрешения на установку башенного крана и подключения бытовых вагончиков к электросети.

Разумеется, нет и заключения Государственной экологической экспертизы, за что на компанию был наложен штраф в 100 тыс. рублей, кроме того, московское управление Ростехнадзора готовит обращение в прокуратуру для отзыва у компании лицензии (которые, впрочем, и так отменяются в начале будущего года). В строительном сообществе столицы считают, что, согласно общепринятым понятиям, ГАСН и Росприроднадзор должны бы ускорить оформление разрешения на строительство «Аэробуса».

В то же время конфликт может иметь более глубокие корни. Как заметил недавно один из региональных чиновников, в настоящее время отсутствует четкое (на уровне федерального правительства) разделение полномочий между Росприроднадзором и Ростехнадзором: «Первые занимаются проектами, связанными с воздействием на природу, вторые — с техногенными загрязнениями окружающей среды. Хотя это две стороны одной медали, поскольку отделить природу от среды обитания людей невозможно. Причем перспективы нормативного разрешения пока что не ясны — возможно, в 2007 году будут действовать не два органа Государственной экологической экспертизы (как сейчас), а три. А может быть, федеральный орган будет один».

Случившееся дает основания опасаться, что, не выбравшись из кризиса с обманутыми дольщиками, который был спровоцирован попытками передела собственности, строительный рынок может свалиться в другой кризис, спровоцированный соперничеством ведомств.

Реалии строительного (и не только) рынка таковы, что с той минуты, как вы отдаете деньги, вступает в силу логика действий, согласно которой «деньги на вас уже заработали». Заработали все: власти, две сотни согласующих инстанций, застройщики. Впрочем, застройщики — в последнюю очередь, поскольку если они не сбегут, то останутся крайними. Что делать вам?

Можно прислушаться к совету Натальи Ветлугиной из «Нового города»: «Чем „элитнее“ жилье, тем лучше ситуация со сроками ввода жилья. С другой стороны, 100-процентную гарантию дать невозможно. И если человек хочет настоящих гарантий того, что строительство не затянется (а затянуться оно может по ряду причин, и не столько из-за протестов экологов и жителей или проверяющих организаций, сколько из-за неритмичности финансирования или недобросовестности подрядчика), можно посоветовать только одно: купить жилье на вторичном рынке».

С другой стороны, хороших предложений на вторичном рынке не слишком много, да и переплачивать за чужой ремонт не хочется. К тому же и вторичка вовсе не гарантирует от появления котлована, а затем перекрытия «с головой» всех видов. Так что, если уж рисковать, стоит учесть совет Натальи Усовой из «МИАН-Девелопмент»: «Сегодня нельзя говорить, что квартиру желательно покупать на начальной стадии. Времена, когда разница в цене между начальным этапом и этапом первых этажей была столь значительной, что на этом можно было заработать или сэкономить деньги, прошли. Сегодня с самого начала жилье выставляется по высоким ценам, поэтому нет большой разницы, на каком этапе делать покупку».

Альберт Акопян, «М2», специально для „Ъ“