

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 21 апреля 2005 №71 (№3155 с момента возобновления издания)

Стройка в правовом поле

Закон «О долевом
строительстве» поссорил
застройщиков и депутатов

права потребителя

Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве», вступивший в силу с 1 апреля, по замыслу депутатов Государственной думы призван снизить риски граждан, участвующих в долевом строительстве. Закон, во всяком случае на бумаге, ограничивает возможности застройщика менять условия договора о долевом строительстве после его подписания с покупателем квартиры. Однако этот же закон снимает с застройщика обязанность регистрации прав собственности покупателя недвижимости в госорганах.

Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» был принят Государственной думой 22 декабря 2004 года в пакете законопроектов о формировании рынка доступного жилья. Инициаторами его принятия выступили два десятка депутатов Госдумы, парламентский комитет по кредитным организациям и финансовым рынкам и правительство РФ.

Дольщики в законе

Как и все остальные законопроекты из пакета о формировании рынка доступного жилья, закон «О долевом строительстве» принимался для активизации ипотечного рынка. По замыслу авторов он должен был более четко регламентировать права участников долевого строительства, самих застройщиков и их взаимоотношения с кредитными организациями.

Раньше в гражданском законодательстве не было определения договора о долевом участии в строительстве и, соответственно, не формулировались требования к нему. Одни юристы полагали, что это особый вид договора, другие считали его договором о совместной деятельности или договором строительного подряда. Юридической неразберихой умело пользовались строители. Они вписывали в договоры пункты о возможном изменении цены, избегая устанавливать ответственность за нарушение сроков строительства и представляли тот набор документов о своей деятельности, который считали нужным.

(Окончание на стр. 32)

Уровень загрязненности дачных территорий Подмосковья приближается к критическому: свалки бытового и строительного мусора вокруг поселков и просто вдоль дорог, канализационные стоки, выведенные просто в поле, незаконные вырубки леса можно встретить в любом районе. Отметим, что промышленные и сельскохозяйственные предприятия загрязняют территорию куда меньше строителей и жителей стихийных поселков. Федеральная служба по надзору в сфере природопользования регулярно публикует на коллегиях отчеты об уровне загрязнения и техногенной нагрузки в Московской области, но борьбу (которая особых успехов пока не приносит) ведет лишь с застройщиками береговой линии.



Князи грязи

Подмосковные поселки
становятся опасными для жизни

декларация об отходах

Воздух

«Нельзя сказать, что областные власти не обеспокоены состоянием окружающей среды, однако я не слышал о том, чтобы кто-то организовал программу возрождения загрязненных территорий», — говорит Сергей Елисеев, директор по маркетингу компании «Инком-Недвижимость».

При этом, как удалось выяснить «БЪ-Дому», информация о загрязнении в Подмосковье экологами собрана весьма подробная, и потенциальному дачнику, если он сможет ее найти, она поможет правильно выбрать место для загородного дома или как минимум использовать «экологический аргумент» в переговорах о цене аренды жилья.

За город выезжают главным образом затем, чтобы подышать свежим воздухом. В Балашихинском, Домодедовском, Орехово-Зуевском, Дмитровском, Пушкинском, Серпуховском и Сергиево-Посадском районах его не будет. Не имеет смысла снимать дачу и под Подольском, Воскресенском, Дзержинском, неподалеку от Мытищ и Коломны. «Примерно три миллиона человек дышат грязным воздухом», — сообщили в управлении Федеральной службы по надзору в сфере природопользования МПР России по Московской области. — В Шелкове, Клину, Мытищах и Коломне предельно допустимая концентрация вред-

ных веществ в воздухе превышена в 2,2–5,1 раза». Главный виновник загрязнения — автотранспорт. Не лучше ситуация и в дачных поселках в северном направлении, вблизи Ленинградского шоссе — основной транспортной магистрали, соединяющей Москву с северо-западом страны.

«Эти данные не стоит воспринимать как прямой запрет на проживание в этих районах, но надо понимать, что в радиусе 10 км вокруг этих населенных пунктов экологическая ситуация может быть непростой», — говорит Сергей Елисеев. — Если брать Ленинградское шоссе, то достаточно удалиться от трассы на километр, и атмосфера будет гораздо чище. Например, район Пятницкого шоссе — экологически чистая территория».

Изменить ситуацию с автомобильными выхлопами ни экологами, ни чиновникам пока не под силу. Точно так же нельзя избавиться и от загрязнения воздуха промышленными выбросами. Электростанции в Кашире, Шатуре и Дзержинске формируют почти 40% официальных выбросов в атмосферу региона. Основные загрязнители — Каширская ГРЭС-4 (20% областного объема выбросов), Шатурская ГРЭС-5 (16%), Дзержинская ТЭЦ-22 (13%). Этим летом лучше не искать дачу рядом с этими районами, даже несмотря на выгодные цены.

(Окончание на стр. 34)

27
страница

Риэлтеры
ищут место
в регионах

28
страница

В Подмосковье
не хватает
дорогих домов

29
страница

Оценщики
оптимизируют
налоги

30
страница

Жизнь
заброшенных
заводов



36
страница

Москва
проваливается
из-за воды



www.pik.ru
КУПИ КВАРТИРУ!

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ



ПЕРВАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОМПАНИЯ



ПИК-РЕГИОН

▼ МОСКВА	в у.е./м²
М «Нагатинская», Варшавское шоссе, вл. 51 (КОПЭ).	от 1100
Жилой комплекс «Зеленые Горы», М «Тульская», Варшавское шоссе, вл. 165, к. 1, 2 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1120
Солнцево , мкр. «Радужный» (4–4А), к. 3 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1300
М «Калужская», 38 кв-л Юго-Запада, ул. Новаторов, к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1430
Жилой комплекс «Маломосковский», М «Алексеевская», ул. Маломосковская, вл. 21, к. 1, 2, 3, 4 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС, гаражи).	от 1450
Жилой комплекс «Дом на Пресне», М «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, гаражи).	от 1600
Жилой комплекс «Крылатские Огни», М «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг).	от 1750
Элитный дом «Невский», М «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект).	от 2300
ГАРАЖИ В РАССРОЧКУ: ул. Таллинская, д. 32, к.3; ул. Ватутина, д. 18; Ленинский пр-т, д. 127.	



▼ ПОДМОСКОВЬЕ	в у.е./м²
г. Дмитров (55 км от Москвы). Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич). Мкр. Махалина, к. 3 (индив. проект, кирпич). Мкр. ДЗФС, к. 41, 45 (индив. проект).	от 450 от 450 от 500
г. Лобня (16 км от Москвы). Букинское шоссе, к. 40 (индив. проект).	от 590
г. Долгопрудный (5 км от Москвы). Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект).	от 615
Красногорский р-н (1,8 км от Москвы). Павшинская пойма, мкр. 1, к. 8, 19 (индив. проект), к. 11, 13 (П-3М), к. 12а (ИП-46С), к. 15, 16, 17 (И-1723), к. 20 (И-155), мкр. 2, к. 2а, 2б, 5 (П-44Т).	от 650
г. Химки (3 км от Москвы). Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 715
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ.	от 11000 у.е.
Одинцовский р-н (2 км от Москвы). Жилой комплекс «Кутузовский», пос. Треггорка, к. 1 (П-3М).	847

ИПОТЕКА
КРЕДИТОВАНИЕ
на любой стадии строительства

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

105•77•10 290•31•11
Москва, Садовая-Кудринская улица, д. 24/27

КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

232•03•03 265•65•80
Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1