

ДОМ законодательство

Что изменилось для покупателя квартир после принятия закона «О долевом строительстве...»

Объект регулирования	Как было	Как стало после принятия закона «О долевом строительстве...»	Меры ответственности за несоблюдение новых правил
Рекламная деятельность застройщика по привлечению средств участников долевого строительства	Начиналась, как правило, на этапе подготовки к строительству, регулировалась законодательством о рекламе. При этом проект дома и его расположение могли неоднократно пересматриваться	До выдачи в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок или права аренды объекта долевого строительства не допускается	Административный штраф для должностных лиц — в размере до 200 МРОТ, для юридических лиц — до 5000 МРОТ
Информирование застройщиком потенциальных покупателей о своей деятельности	Информация представлялась застройщиком в произвольной форме. Участник долевого строительства выяснял историю деятельности строительной компании самостоятельно	Проектная декларация публикуется застройщиком в СМИ или интернете не позднее чем за 14 дней до дня заключения договора с первым участником долевого строительства. В ней указываются сведения об учредительных документах застройщика, проектах, которые он осуществил за последние три года, информация о финансово-хозяйственной деятельности, проектная документация на объект строительства	За неполную или недостоверную проектную декларацию, несвоевременное внесение изменений в нее штраф для должностных лиц — в размере 100–150 МРОТ; для юридических лиц — от 3000 до 4000 МРОТ.
Условия заключения договора между застройщиком и участником строительства	Не регулировались законодательством	Привлекать средства граждан застройщик может только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок	Для должностных лиц — штраф 150–200 МРОТ, для юридических — 4000–5000 МРОТ. Если выяснится, что застройщик не имел всех необходимых документов, должник вправе потребовать немедленного возврата денег, уплаты процентов в двойном размере и возмещения сверх этого причиненных убытков
Госрегистрация договора	Регулировалась Гражданским кодексом и другими нормативными актами. Застройщики и участники долевого строительства заключали инвестиционный договор, договор долевого участия в строительстве, договоры о совместной деятельности, долевом инвестировании и т. д.	Содержание договора о долевом строительстве строго регламентируется законом. В нем должны быть указаны конкретный объект, который застройщик передает участнику долевого строительства, цена договора, порядок ее уплаты, срок исполнения обязательств, гарантийный срок на объект. Договор подлежит обязательной государственной регистрации	Без регистрации договор считается незаключенным. Участник строительства вправе потребовать возврата уплаченных средств с процентами
Контроль за долевым строительством	Отсутствовал специальный орган, осуществляющий контроль и надзор за долевым строительством многоквартирных домов. Разногласия между застройщиком и участником долевого строительства решались в судебном порядке	Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства осуществляются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, который вправе контролировать целевое использование застройщиком средств, уплаченных участниками долевого строительства. Застройщик ежеквартально отчитывается перед ним за использование средств	За неисполнение предписаний уполномоченного органа — штраф для должностных лиц в размере 100–150 МРОТ; для юридических лиц — 1000–2000 МРОТ
Срок исполнения договора	Участник долевого строительства имел право потребовать выплаты неустойки за нарушения сроков исполнения договора, ссылаясь на закон «О защите прав потребителей»	Срок сдачи дома фиксируется в договоре. Если сдана объекта в указанный срок невозможна, застройщик за два месяца обязан уведомить об этом участника долевого строительства и предложить пересмотреть договор в установленном Гражданским кодексом порядке	В случае нарушения предусмотренного договором срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку за каждый день просрочки в размере 1/75 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства
Качество строительства	Если у участника долевого строительства возникли претензии к качеству объекта, которые не принимались застройщиком, конфликт решался в суде	При нарушении требований к качеству объекта участник долевого строительства вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков	В случае существенного нарушения требований к качеству объекта участник долевого строительства может расторгнуть договор в одностороннем порядке. Застройщик обязан вернуть ему деньги с процентами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, исчисленных со дня внесения участником долевого строительства денежных средств

СТИЛЬ ГОДА В ВОЛЫНСКОМ ЛЕСУ

Ближняя дача

Ситуация на московском рынке элитной недвижимости сегодня такова, что удивить тех, кто следит за новыми проектами, модными тенденциями и последними достижениями технической мысли в современном строительстве, уже не так легко, как 10 или даже 5 лет назад. И все же мы попробуем сделать это, постараемся Вас удивить!

Представляем новый жилой комплекс класса «де люкс» — «Ближняя Дача». Пять автономных малоэтажных домов и два 15-этажных здания (доля заказчика — Управление делами Президента РФ), окруженные двухсотлетней липовой аллеей на 4 гектарах в заповедном лесу, расположенные в непосредственной близости от Поклонной горы и в 10 минутах езды от Кремля. Поиски ответа на вопрос потенциального покупателя элитного жилья: что предпочесть — апартаменты в Центре, где каждый камень имеет свою историю, каждая улица и переулок — особую атмосферу, а их древние названия польстят самому утонченному слуху, или же коттедж в элитном загородном поселке, в лесу, где свежий воздух, рядом журчит ручья и особенно остро ощущение личного пространства и свободы, эти поиски, возможно, увенчаются успехом именно здесь.

Здесь места связаны с русской историей: Шесть веков назад князь Дмитрий Донской за верную службу даровал эти земли герою Куликовской битвы, воеводе, князю Боброк-Волыньскому, от чьего имени и пошло название леса и возникшего рядом поселения. Со времен Ивана Грозного на этих землях располагались загородные имения знатных российских фамилий, среди которых бояре Годуновы и Щербаковы, князья Долгорукие. И наконец, Волынский «приписался» и в новейшей отечественной истории как место любимой загородной резиденции Иосифа Сталина, его так называемой «ближней дачи». В последние десятилетия этот район облюбовала интеллектуальная элита столицы: в Волынском жили и живут выдающиеся деятели науки, культуры и политики. Сегодня здесь расположена резиденция главы государства.

С другой стороны, где еще найдешь место, таким удивительным образом сочетающее все достоинства жизни за городом с близостью к заветному нулевому километру, экологично и простор подмосковного дома с престижем и комфортом роскошной столичной квартиры?

Архитектурное решение комплекса «Ближняя Дача» появилось на свет в «Архитектурном бюро «Остоженка» (руководитель — Александр Скокан). В активе этой мастерской такие успешные крупные проекты, как здание Международного Московского банка, офисное здание на Тверской, создание стилистически единого облика современной Остоженки, в общей сложности — десяток уникальных зданий, отмеченных престижными премиями и наградами, среди которых — Большая золотая медаль Российской Академии архитектуры и строительных наук. И вот — новый элитный объект.

Заказчик, Управление делами Президента РФ, и инвестор, ЗАО «Проминдустрия АГ», доверили реализацию уникального проекта до-

стойнейшему — австрийскому концерну Strabag AG. Эта уважаемая строительная фирма выступала подрядчиком серии крупных проектов последних лет, среди которых торговый дом «Наutilus», современное офисное здание в Плотниковом переулке, жилой комплекс «Венский дом», а также занималась реконструкцией ЦУМа и торгового комплекса в Третьяковском проезде.

Продажа квартир уже началась, но цены еще не достигли максимального значения.

Остановимся на нескольких оригинальных архитектурных решениях комплекса.

Несомненный плюс для жильцов первых этажей — наличие отдельного входа. Все остальные пользуются общим подъездом, у «первозатяжиков» же есть свой собственный. Таким образом, привычные минусы апартаментов, расположенных на первом этаже, плавно перетекают в плюсы, и привлекательность этих квартир растет.

Уже сейчас мы можем наблюдать результаты другого любопытного эксперимента: оказалось, что повышенным спросом пользуются двухкомнатные квартиры, хотя в домах класса «де люкс» обычно предлагается жилье с количеством комнат три и более. Это был смелый опыт, но риск себя оправдал.

Особенность малоэтажных (6-8 этажей) зданий комплекса — каминные залы, оформленные в различных стилях (неоклассика, кантри, хайтек, модерн). Жильцы смогут самостоятельно решать, как им использовать эти дополнительные площади.

Но, конечно же, главная гордость создателей «Ближней Дачи» — это пятнадцать пентхаусов, каждый с огромной (150 кв. м) террасой, свободной планировкой на одном или двух уровнях. Каждому покупателю пентхауса в подарок достается уникальный панорамный вид Москвы. Завораживающий пейзаж войдет однажды в Вашу жизнь, чтобы остаться на долгие годы символом Вашего успеха и, что скрывать, материальным воплощением Вашего социального статуса. Такого добиваются единицы. Даже в нашем мегаполисе.

Интересна внешняя отделка зданий: кирпичные фасады оформлены оригинальными витражными конструкциями, в отделке цокольной части зданий использован дорогой природный камень.

Эстетика сочетается с функциональностью: все сложные системы жизнеобеспечения комплекса обслуживает единая диспетчерская. Собственная бойлерная и насосные установки Grundfos обеспечивают бесперебойную подачу горячей воды и отопление, современные системы кондиционирования предоставлены фирмой Daikin, качество электроснабжения гарантирует торговая марка Siemens, системы фильтрации и обработки воды соответствуют самым высоким международным стандартам.

Картину дополняют новейшие системы телекоммуникаций (в том числе высокоскоростной доступ в интернет), бесшумные лифты Shindler, высококачественные деревянные окна с двухкамерными стеклопакетами, выполненные в стиле «французский балкон», финское сдвижное безрамное остекление лоджий. Все материалы и оборудование комплекса прошли тщательный отбор, имеют европейские и российские сертификаты экологической безопасности. «Ближняя Дача» снабжена также самыми современными системами пожарной сигнализации.

Комплекс услуг, предоставляемых жильцам на территории «Ближней Дачи», помимо самых необходимых (мини-маркет, кафе-бар, центр бытового обслуживания, детский центр, фитнес-центр), включает и такие, которым подходит определение «маленькая роскошь» (массажный кабинет, бассейн с панорамными окнами, сауна). Отлично оборудованные залы фитнес-центра и множество беговых и роликовых дорожек позволят Вам поддерживать отличную физическую форму и будут стимулом для регулярных занятий спортом. Дополнительный плюс: внутренняя территория полностью освождена от автомобильного движения благодаря сооружению подземных подъездных путей прямо от ворот в подземный паркинг. Вам ничто не будет мешать.

Вся инфраструктура рассчитана исключительно на жильцов комплекса.

Отдельного слова заслуживает многоуровневая система безопасности «Ближней Дачи». Самые современные системы видеонаблюдения и контроля доступа на территории полностью защитят элитный квартал от проникновения посторонних и избавят Вас от нежелательных контактов. Профессиональная служба безопасности комплекса, которая контролирует весь периметр объекта, имеет возможность оперативно реагировать на любое нарушение территории. Относительно небольшое количество проживающих позволяет сотрудникам охраны персонализировать наблюдение. Современная электроника, видеодомофоны, прямая связь квартир со службой охраны, система подземных галерей, связывающих автостоянку со всеми корпусами комплекса, и другие оригинальные инженерные решения обеспечивают Ваш покой и безопасность.

Помимо всего прочего, «Ближняя Дача» располагается в районе, являющемся вотчиной структур власти. Комментарии здесь, как говорится, излишни.

Комплекс удостоен национальной премии «Стиль года» в номинации «Стиль элитной недвижимости».

1 ДСК
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Жилой комплекс на Рубцовской набережной

Букет предложений первоклассных квартир в Москве и Подмосковье по весенним ценам!

Дома серии П-44Т:

- минимальные затраты на отделку
- нормативный срок эксплуатации — 100 лет

1 ДСК