

Пришли за коттеджами

природопользование

Природоохранное ведомство наконец добилося первого судебного решения о сносе незаконно построенных домов в водоохранной зоне — в деревне Пятница. Однако приставы не торопятся выполнять свои обязанности: они обратились в суд с просьбой разъяснить, «с какой стороны сносить дом». За исключением самих жителей злополучной деревни, остальные «дачники» и подмосковные застройщики все еще уверены, что Минприроды только изображает бурную деятельность, преследуя одну цель: показать, кто в доме хозяин.

Министерство по борьбе с мафией

МПР подписало, что земных угодий в Подмосковье насчитывается на \$60 млрд. Одновременно чиновники выяснили, что многие миллиарды уже освоены и благополучно прошли мимо государственной казны. Оказалось, областные чиновники продавали участки по символической цене — в среднем \$50 за сотку, хотя, к примеру, в Барвихе ее реальная стоимость несколько недель назад перешагнула «психологически важный» барьер в \$100 тыс. за сотку. Теперь государство в лице Минприроды стремится вернуть землю обратно, распушив обладателей и особняков, и скромных дачных домиков неумолимыми сносами. Сами природоохранники с гордостью говорят, что «потихоньку превращаются в министерство по борьбе с мафией».

Строго говоря, снос 13 коттеджей в деревне Пятница Солнечногорского района не заслуга «борцов с мафией» в нынешнем составе. Просто суд удачно совпал с инициативами Минприроды, взявшей на себя функции главного аудитора леса и воды. Деревянные дома в деревне Пятница были построены на территории бывшей турбазы «Екатерининские валь» на берегу Истринского водохранилища в 1987 году. Спусти почти четырнадцать лет ГУП «Мосводоканал» обвинил дачников в том, что они самовольно построили дома в санитарной зоне. Также вину владельцам вменили то, что они не устанавливают канализацию, загрязняя воду и



«За землю отвечает тот, кто на ней в данный момент находится», — считает Олег Митволь, исполняющий обязанности заместителя руководителя службы надзора в сфере природопользования

нарушая нерест рыбы. В сентябре 2003 года Солнечногорский районный суд вынес решение о сносе всех строений в деревне, позже это подтвердила судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда. Обитатели Пятницы, получив исполнительные листы, решили биться до последнего и подали надзорную жалобу. Защищающий интересы дачников адвокат Олег Асташенков ссылается на Земельный и Водный кодексы, которые разрешают строительство в водоохранной зоне: «Если нет канализации, то заставить установить ее и заплатить штраф, но зачем сносить дома, которые уже построены? В деревне Пятница

суд даже не установил расстояние каждого дома до воды».

Пятница — не единственный предмет спора дачников и чиновников. Уже не раз оштрафовывались коттеджи на территории базы отдыха «Уют» на Клязьминском водохранилище. В 2002 году контролеры СЭС, Госархнадзор и природоохранники начали проверки поселка Балтия, построенного ЗАО «Удвин-3». Однако коттеджи так и не снесли. Более того, к владениям застройщика территории «приросли» еще 65 га земли.

В селе Троицком на Клязьминском водохранилище на территории 27 га стоит коттеджный поселок Золотой Город, который самовольно возвел ООО «Кровет Холдинг». А на днях управление природных ресурсов и охраны окружающей среды по Московской области заявило о намерении проверить законность застройки в водоохранной зоне на берегу бухты Живописная, расположенной в районе деревни Мякинино и поселка Рублево. Как сообщил инспектор управления Владимир Шишаков, там можно найти как минимум 20–25 нарушений частными лицами.

Кстати, коттеджи, возведенные на берегу водохранилища или реки, примерно в полтора раза дороже тех, что построены в поле. По словам Инны Кувшиновой, PR-менеджера департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty, сотка земельного участка в лесу в 22 км от Москвы в рублево-успенском направлении будет стоить примерно \$20 тыс., а

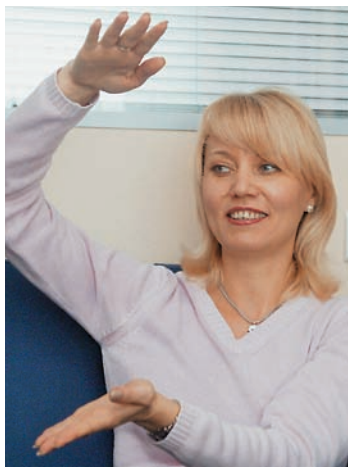
такой же участок с видом на Москву-реку — не менее \$30 тыс.

Ненадежное соседство

Водный кодекс не запрещает строительство в водоохранной зоне как таковое. Для этих целей необходимо получить согласование на строительство и ведение хозяйства в водоохранных зонах, заключение санитарно-эпидемиологической службы Московской области, технические условия МГУП «Мосводоканал» (если участок земли расположен на Канале имени Москвы, то и ФГУП «Канал имени Москвы»), согласование с территориальными и другими органами управления использованием и охраной водного фонда Минприроды. «Дальше достаточно соблюдать некоторые экологические нормы, которые накладываются природоохранным законодательством — запрещается сбрасывать канализацию в открытую воду, мыть машины на берегу», — говорит Инна Кувшинова.

По словам Светланы Кондачковой, руководителя направления загородной недвижимости ЗАО «Корпорация МИАН», при строительстве в водоохранной зоне необходимо разграничивать два вида застройки: организованную (единый застройщик, формирование поселка на стадии строительства) и неорганизованную (строительство частных домов, владельцы которых уже после заселения стихийно объединялись в подобие поселков). По ее мнению, покупатели, которые инвестируют в строительство коттеджей в организованных поселках более защищены, так как застройщики таких поселков тщательнее подходят к получению разрешительной документации на строительство и к оформлению в собственность. По словам участников рынка, большую роль сыграл и фактор соседства. Ведь в прибрежных зонах находятся дачи многих известных людей. Поэтому, начиная строительство рядом с именитым соседом, новый собственник успокаивает себя тем, что проблемы «таким людям не грозят».

Однако у МПР на этот счет другое мнение. «Если покупатель не проверил происхождение



По мнению Светланы Кондачковой, руководителя направления загородной недвижимости ЗАО «Корпорация МИАН», покупка домов в организованных поселках может защитить от неприятностей с природоохранным ведомством

земли, то он несет полную ответственность», — говорит Олег Митволь, исполняющий обязанности заместителя руководителя службы надзора в сфере природопользования. Логика его проста: «Если вы купили краденый Mercedes, а потом продали товарищу, на посту никто не будет слушать, добросовестный он покупатель или нет».

«Люди имеют право на защиту»

Сейчас в Подмосковье идет планомерная инвентаризация всех поселков. По информа-

ции Минприроды, уже выявлено около 1,8 тыс. актов о незаконном строительстве, которые в ближайшее время будут переданы в суды. 10 сентября МПР грозит подвести промежуточный итог своих проверок. Олег Митволь утверждает, что чаще всего частные застройщики идут легким путем — строят жилье, а затем, заплатив символический штраф в 40 тыс. рублей за «самовольное» строительство, получают все необходимые разрешительные документы.

Если объекты построены с нарушениями, то инспектор составляет акт и выдает постановление ликвидировать недостатки в определенный срок. Обычно предписывают либо перенести дом, либо поставить ограждения. Понятно, что перенести строение или поставить ограждение, когда дом построен практически на воде, невозможно. Если нарушения не устранены, то документы передаются правоохранительным органам. Чиновники обещают, что незаконно построенные дома сразу не снесут: сначала жителям дадут время уладить и привести в порядок документы. «Без решения суда мы не сдем за руль бульдозера. Люди имеют право на защиту», — говорит господин Митволь. И оптимистично добавляет, что в Екатеринбург и Сочи уже есть опыт сноса домов, построенных в водоохранных зонах.

Однако в Подмосковье подобных примеров пока нет. В деревне Пятница, несмотря на то что выиграны два суда и по ним получены исполнительные листы, жители не торопятся им подчиняться. В июле один из судебных приставов обратился в суд с просьбой разъяснить, «с какой стороны начать снос дома». Адвокат Олег Асташенков уверен, что пока инициативы МПР только разжигают классовую борьбу: «Нельзя запретить то, что прямо не запрещено. Ведь никто не требует сносить деревни, которые веками стояли у берегов».

Укатают всех

Несмотря на то что участники рынка скептически оценивают инициативы МПР, они признаются, что деятельность МПР уже начала влиять на рынок. Владимир Яхонтов, руководитель департамента продаж управления загородной недвижимости «МИЭЛЬ-Недвижимость», говорит, что после громких заявлений природоохранников покупатели стали задавать больше вопросов и приводить с собой юристов. «Что касается самих застройщиков, то теперь они отказались от продажи инвестконтрактов: участники на нулевой стадии строительства стараются не продавать, пока не получат разрешения на строительство», — рассказывает господин Яхон-

тов. Заместитель генерального директора компании Vesco Realty Андрей Федака предполагает, что если будет прецедент сноса коттеджа, то «возможна цепная реакция и настоящий обвал на рынке загородной недвижимости».

Природоохранники предлагают ввести систему аукциона, чтобы «деньги оседали не в карманах местных чиновников» и увеличились налоговые отчисления в казну. Любопытно, что, делая подобные заявления, чиновники всячески отвергают политические мотивы своих действий. В то же время в борьбе за интересы государства у Минприроды появилась поддержка в лице политиков. На последней пресс-конференции Олегу Митволу активно вторил депутат Госдумы Алексей Митрофанов, видимо, не нашедший другого занятия в период думских каникул. «Раздавать землю — это все равно что раздавать нефтяные скважины», — заявил он. — Надо привирать к нефти и газу и рассматривать как такой же ресурс». А вот относительно будущего подмосковных поселков он сделал вполне конкретный прогноз: «У государства есть такая особенность — оно как каток, очень медленно начинает. Но если поедет, разровняет всех. Как в истории с ЮКОСом: самых сильных взяли и укатали».

БЭЛА ЛЯУВ

Где пристроиться на берегу

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос установлены в Положении о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденном 23 ноября 1996 года. Согласно документу, минимальная ширина водоохранной зон рек вычисляется в зависимости от их протяженности.

Для маленьких рек (длиной до 10 км) водоохранная зона равна 50 м, средние реки (от 10 до 500 км) должны иметь охранную зону шириной от 100 до 400 м. Ширина водоохранной зоны больших рек (более 500 км) не может быть меньше 500 м.

Ширина прибрежных защитных полос для рек, озер и водохранилищ зависит от прилегающей местности и крутизны склонов. Если к воде прилегает пашня, то ширина защитной полосы составит от 15 до

30 м, при уклоне до трех градусов — 35–55 м, при уклоне более трех градусов — 55–100 м. В случае когда к воде близко подступают луга или сенокосы, нормы составляют 15–25 м, 25–35 м и 35–50 м соответственно. Наконец, если по берегам тянется лес или кустарники, то полоса будет шириной 35, 35–50 и 55–100 м.

В пределах водоохранных зон запрещено организовывать стоянки транспортных средств и места их заправки и ремонта.

При ширине зоны менее 100 м и крутизне склона более 3 градусов нельзя устраивать дачные и садово-огородные участки. В водоохранных зонах запрещены строительство и реконструкция зданий, вырубка леса без согласования с Министерством природных ресурсов РФ. На расположенных внутри зон приусадебных и

дачных участках запрещается загрязнение и истощение водных объектов. В пределах прибрежных защитных полос запрещается распашка земель, применение удобрений, складирование отходов размываемых грунтов, выпас и купание скота (кроме традиционных мест водопоя), установка палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство. Кроме того, запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

В Кодексе об административных правонарушениях за незаконную застройку берега предусмотрен штраф: с физического лица — до 1,5 тыс. руб., с организации — до 50 тыс. руб.

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ КОМПАНИИ «КАПИТАЛ ГРУП»

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
«СОЗВЕЗДИЕ КАПИТАЛ-2»
на ул. Шаболовка, 10
уникальные виды из окон на центр столицы

ОБЪЕКТЫ НА СТАДИИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

363 62 63

КАПИТАЛ ГРУП

771 77 77

Пресненский вал, 14

- Уникальное панорамное остекление
- Небывалый уровень комфорта
- Многоступенчатая система безопасности
- Гарантия надёжности всех инженерных систем

ПАНОРАМА

клубный дом класса «люкс»

На каждой лестничной площадке — только одна квартира

- Скоростные лифты из вестибюля или паркинга ведут непосредственно ко входу в апартаменты
- Охранная система с видеонаблюдением за лестничным холлом, вестибюлем 1-го этажа, подземной парковкой и наружным периметром
- Клубная атмосфера Красивый ландшафт
- Полная безопасность
- Площадь апартаментов от 165 до 290 квадратных метров
- Высота потолков — 3,3 метра
- Высота оконного витража — 3,1 метра
- Климат-контроль, централизованное кондиционирование и приточно-вытяжная принудительная вентиляция
- Оптоволоконная связь
- Возможность подключения нескольких телефонных номеров
- Выделенная интернет-линия
- Кабельное и спутниковое телевидение

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ГОРОД ЯХТ

Первый яхт-клуб и жилой комплекс в 15 минутах от центра Москвы

Экологически чистое место

Многоместный паркинг для яхт всех размеров

Захватывающие виды на реку

Выход на большую воду

Удивительный архитектурный проект с апартаментами, таунхаусами и таунхаусами свободной планировки

Совершенная инфраструктура

Подземная автостоянка, ресторан, спа-салон, детский центр, фитнес-центр

Благоустроенная территория: открытый бассейн и пляж

Ленинградское шоссе, дом 37

ТАМ, ГДЕ ОТДЫХАЮТ... ЯХТЫ...

www.capitalgroup.ru

КАПИТАЛ ГРУП