

ДОМ вектор

Сочи — далее везде

законотворчество

Предолимпийский закон об упрощенном изъятии земли — по сути чрезвычайный. Он ограничен во времени (до 2014 года), территориально (Краснодарским краем) и направлен на изъятие или ограничение прав граждан. Не надо утешать себя тем, что закон касается только сочинцев и только на 7 лет. «Чрезвычайщина» — это то, что власти распространяют наиболее охотно во времени и пространстве. Поправки, принятые во втором чтении 12 ноября, только слегка смягчили первый вариант закона.

Кавказский госзаказник

Перед страной стоят проблемы объективно гораздо более сложные, чем локальная «олимпийская», и соблазн применить к ним сочинскую модель очень велик. Не даром в первом варианте законопроекта не было ни временного, ни территориального ограничения его действия. И для этого были готовы веские обоснования. Скажем, к Олимпиаде реконструируются не только аэропорты Адлера и Теленджика: на очереди подготовка к транзитным функциям московских аэропортов. Не нужно обладать богатым воображением, чтобы представить, какие возможности открыли бы столичным и областным властям «олимпийские нужды». Например, в дорожном строительстве при прокладке или расширении трасс, связывающих Шереметьево, Внуково и Домодедово. Даже если межпортовый транзит потребует несколько процентов олимпийского пассажиропотока. Сохранится ли территориальное ограничение в окончательной редакции нового закона или будет избрана некая «компромиссная» формула, говорить пока рано.

Еще один признак «чрезвычайщины» видится в том, что госкорпорация «Олимпстрой» получает особый правовой статус, который позволяет ей проводить закупки без конкурсов и аукционов. Нельзя сказать, что требования законодательства, касающегося торгов, трудно обойти. Это сделать настолько легко, что заместитель гендиректора одной из крупнейших московских компаний пального домостроения может запросто сказать в интервью, что городской заказ для компании «в 2006 году вырос в 1,5 раза, а в следующем — увеличится еще вдвое». То есть замгендиректора в прошлом году точно знал, заказ на строительство скольких квадратных метров компания выиграет в честной и непредсказуемой борьбе в 2007 году.

Все же обычно компании стараются соблюдать приличия и о победах на тендерах и аукционах сообщают постфактум, изображая нечаянную радость. В случае с олимпийским Сочи такой необходимости не будет. Это создает опасность не только для 200 млрд руб., выделяемых на проведение игр из федерального, краснодарского



краевого и сочинского городского бюджетов. Невозможно представить, чтобы за шесть лет функционирования этой «новой старой» системы распоряжения государственными деньгами со стороны чиновников она не укоренилась. Напротив, велика опасность того, что опыт оперативного руководства «без излишней волокиты» уже в течение этих шести лет распространится на другие мегапроекты.

Аккредитация с дискредитацией

Но вернемся к земельному вопросу. Согласно законопроекту, собственник имеет право отказаться от денежной компенсации и потребовать равноценный изымаемый участок земли, а также средства (денежные и материальные) на строительство нового дома, оплату работ и переезда. Однако и у властей есть право — предоставить участок только при наличии свободных земель. Ситуация напоминает ту, что сложилась с предоставлением квартир жителям сносимых пятиэтажек в Москве. Может ли семья полу-

чить квартиру большей площади, чем ей положено? Может. Но при наличии в новостройке «свободных площадей». То есть соискатель ясно представляет, в каком виде ему следует оформлять свою просьбу.

Впрочем, сходство с сочинской ситуацией здесь чисто внешнее. Земля в городском районе, тем более в Имеретинской долине, под сносимыми домами, настолько дорога, что получить более или менее равноценные участки шансов очень мало. Наверняка власти предпочтут расплачиваться денежными компенсациями или предоставить «иное имущество» с зачетом рыночной стоимости в выкупную цену. В лучшем случае это может быть квартира в многоквартирном доме.

Оценку стоимости земельных участков должны были производить уполномоченные госкорпорацией «Олимпстрой» 30 оценочных компаний. Во втором чтении законопроекта 12 ноября этот пункт был из текста исключен. Интересно, что по крайней мере за неделю до этого сочинские и краснодар-

ские оценщики знали, что это положение не пройдет. А также знали, кому из них будет рекомендовано заниматься оценкой земли под будущими олимпийскими объектами, а кому нет. Что ж, теперь владелец формально может пригласить, например, москвичей.

Вопрос не только в мотивированности оценочных компаний или их компетенции, но и в объективной трудности оценки земли вообще. Даже на относительно старом подмосковном рынке существует всего два бесспорных критерия: направление и расстояние от города. Остальные — окружение, развитость инфраструктуры, экологическая безопасность и другие — весьма нестабильны. Подмосковье быстро застраивается, в ход идут не только бывшие земли сельхозназначения, но и лесные угодья.

Планы дорожного строительства, прокладки линий электропередач, трубопроводов и прочих объектов инфраструктуры пересматриваются слишком часто для того, чтобы говорить о них всерьез. И подобные замечания в полной мере можно

отнести к Сочи. Но даже сейчас результаты работы разных оценщиков по одному участку в Подмоскowie могут различаться в полтора-два раза, а на расстоянии 100 км от МКАД в пять раз и более!

Только жесткая конкуренция и абсолютная независимость оценочных компаний позволят им улучшить продукт. Для спорных ситуаций существует суд. Аккредитация в любой форме при госорганах приведет к дискредитации оценочной деятельности. Оценка будет восприниматься не как рыночная процедура, а как изолированная форма произвола властей.

От мажора нет приема

Осуждая начавшийся в Сочи снос легальных построек за «копеечное», по его мнению, возмещение, член комитета Госдумы по собственности Максим Рохмистров заметил: «Если так и дальше пойдет, то вместо Олимпиады мы получим второй Кавказ». Озабоченность депутата понять можно, хотя, на наш взгляд, далеко идущих последствий недовольство сочинцев иметь не будет.

Общим местом заявлений государственных деятелей стала необходимость защиты интересов добросовестных граждан и борьбы с незаконной застройкой. Как заявил в октябре спикер Госдумы Борис Грызлов, на месте будущих олимпийских объектов «есть ряд земельных участков, освоенных незаконным образом, равно как и строений, появившихся на них незаконным путем».

Подобного рода заявления были бы уместны в устах муниципального чиновника на следующий день после начала строительства незаконного сооружения — чтобы еще через день от этого сооружения не осталось следа. Это один из признаков исправно функционирующей государственной машины. Трудно поверить, что работники сочинских муниципальных, коммунальных и правоохранительных структур

просто не замечали этого «ряда строений». Конечно, замечали. Но в ряде российских городов любому лицу, имеющему соответствующие возможности, разрешается если не все, то многое. Пока не появится другое лицо, имеющее большие возможности, и которому разрешается уже почти все.

Генеральный директор организационного комитета «Сочи-2014» Дмитрий Чернышенко в эфире радиостанции «Эхо Москвы» назвал изъятие земель в Сочи «надуманной, специально гипертрофированной проблемой в угоду каким-то другим интересам». Большого количества скандалов глава оргкомитета не ожидает: «У нас 95% территорий, которые планируются под застройку, принадлежат государству, поэтому в принципе поле для конфликта очень маленькое».

Поправка второго чтения о том, что собственник изымаемой недвижимости получает право стать инвестором, заключить соглашение с госкорпорацией и самостоятельно вести строительство сооружений для нужд Олимпиады, просто вгоняет в ступор. Не только потому, что, построив объект, он должен будет безвозмездно предоставить его оргкомитету на период Игр, а потому, что в подавляющем большинстве случаев изымаются частные жилые дома, владельцы которых имеют весьма смутное представление о том, что такое инвестирование в коммерческую недвижимость. Такую щедрость они могут оценить как издевку. Впрочем, Госдума во взаимоотношения хозяйствующих субъектов не вмешивается и детали будущих соглашений не прописывает.

Первый камешек Рискнем предположить, что конфликт с изъятием земель в Бутуво стал возмущением потому, что «отказники» надеялись выжить с властей достойные отступные. Как показал опыт, они не прогадали. При всей неоднозначности оценок дей-

ствий сторон, было найдено почти рыночное решение проблемы. А в Сочи население было предварительно деморализовано мощной артподготовкой в виде того же закона об упрощенном изъятии земли. Чего стоило одно только положение этого закона: «Споры о наличии или отсутствии оснований для изъятия объектов недвижимости <...> не подлежат рассмотрению в судебном порядке».

Впрочем, во втором чтении Госдума даровала гражданам право оспаривать не только размер компенсации за землю, но и сам факт ее изъятия. Хотелось бы порадоваться, но сочинские реалии не очень способствуют оптимизму.

В этих условиях анонсированное «Базовым элементом» стремление построить жилье для жителей Имеретинской долины, переселяемых с территории, где компания намерена возвести Олимпийскую деревню и дворец спорта, воспринимается как акт благодарности. По словам Юрия Рельяна, руководителя управляющей дирекции проекта «Сочи-2014» в рамках холдинга, начало работ запланировано на 2008 год и уже подобран первый участок под строительство площадью 10 га.

И все же главная опасность чрезвычайного сочинского законодательства заключается не в прямых последствиях конкретного проекта. Те, кто однажды получает «чрезвычайные полномочия» и все связанные с этим блага, с первого дня заботится о том, чтобы по окончании активной фазы «революционной борьбы» не возвращать этих полномочий. Не снимать кожанки, не возвращать «к станку», а доказать необходимость продолжения «чрезвычайщины» любыми средствами, наперекор любому закону. И не только экономическим.

Альберт Аюпиан, «М2», специально для «Ъ-Дома»



ИМПЕРИАЛ
Жилой комплекс на Соколе



Сокол признан самым благоустроенным районом Москвы

Улица Алабяна, владение 13 А

Огороженная, охраняемая территория • Оптико-волоконная связь
Центральная система кондиционирования • Скоростные лифты LG
Высокие потолки - 3,08 м • Подземный паркинг
Квартиры свободной планировки общей площадью от 58 до 190 кв. м
Остекление стеклопакетами REHAU • Проект отделки мест общего пользования разработан западными архитекторами
• Окончание строительства - в 1 кв. 2008 г.

(495) 601-22-22  www.acn-invest.ru

стратегической декларацией можно ознакомиться в офисе компании

жилой комплекс у Мосфильмовской

«ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»

**Картина
вашего будущего**

Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это совершенно необыкновенный дом, расположенный в легендарном районе столицы, неподалеку от киностудии Мосфильм. Представьте себе самый современный, созданный для максимального жизненного комфорта комплекс, не имеющий аналогов на московском рынке.

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь Вы живете на Мосфильме!
Жилой комплекс «Обыкновенное чудо» — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

Вашу уверенность гарантирует «М.О.Р.Е.-Плаза» — пожалуй, самая надежная инвестиционно-строительная компания.



МОРЕ ПЛАЗА
741-4444

проектная декларация размещена на сайте www.more-plaza.ru

ТС-1-99-02-27-0-771-4292457-023986-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. РЕКЛАМА ЗАО "М.О.Р.Е.-плаза"