

## ДОМ законодательство

## Круговорот земли в народе

## территориальные споры

(Окончание. Начало на стр. 25)

Возможно, все это лишь своеобразная преамбула (ведь собственников земли в Москве не слишком много) для изъятия участка у владельцев. Естественно, без всяких «нужд», а только ввиду ненадлежащего использования, неустранения, распоряжения об изъятии и решения суда. Опять же ничего нового. Важен контекст. А контекст документа, повторим, не в заботе об экологии, безопасности и т. п., а в возможности изъятия участка. «Взаимодействующим органам исполнительной власти» задается вектор нужного решения.

## Поставь на место!

Активно обсуждается на Тверской, 13 и порядок резервирования участков для государственных нужд. Как заметил глава Москомархитектуры Александр Кузьмин, «МКАД мы расширили, трем кольцом построили, теперь будем работать над 74-километровым четвертым кольцом». Резервирование, по мнению главного архитектора столицы, «особенно актуально на сегодняшний день, когда у города масса проектов». Например, «при прокладке шоссе-дублера, строительстве какого-то объекта мы сразу не сможем четко определить тех собственников, интересы которых мы затронем. Поэтому вначале нам нужен акт резервирования участка. В этом нам должен помочь Генеральный план развития Москвы, а также градостроительные планы округов, районов и зон развития. Получив эту зону, мы начинаем выходить на конкретную конфигурацию того или иного участка. В этот момент вступают в силу документы, решающие вопрос изъятия необходимых земель. Поэтому мы предлагаем в этом году выполнить актуализацию градостроительного плана и особо законодательно прописать вопросы резервирования земель».

Поясним, «актуализация Генплана» — это эвфемизм, означающий, что Генплана как такового нет. То есть нечто такое было принято в 1999 году и с тех пор регулярно «актуализируется». Скажем, из 4,6–4,8 млн кв. м ежегодно во-

димого в Москве жилья свыше 1 млн «образуется» помимо Генплана. Точечная застройка и прочие шалости.

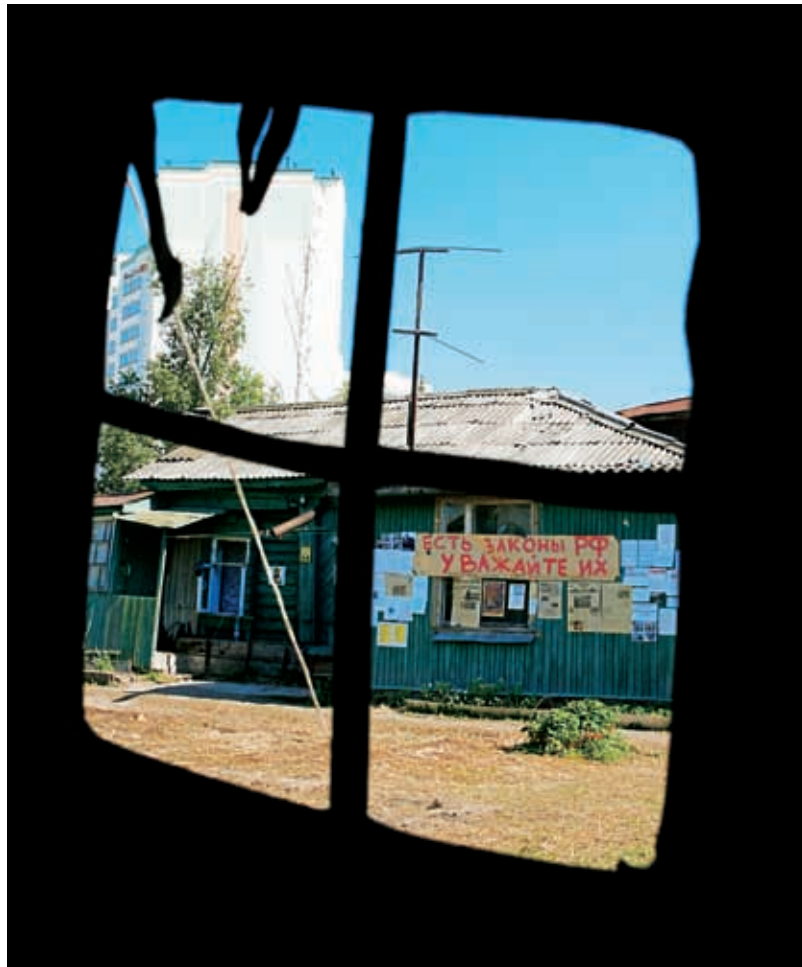
Говорят, Каганович, демонстрируя Сталину проект реконструкции Красной площади, то ли случайно, то ли зондируя почву, снял с макета храм Василия Блаженного. «Лазарь, поставь на место!» — сказал вожь народов.

А вот кто, когда и как вернет кубик на макете Генплана после того, как предприниматель вложит немалые деньги в проект, который предполагает снос существующей застройки?

В любом случае никаких ограничений на размеры резервируемых территорий не предвидится, то есть теоретически правительство может расширить сферу возможной «актуализации Генплана» на всю Москву. Есть только ограничение по срокам — пять лет. По словам руководителя департамента земельных ресурсов Москвы Виктора Дамурчиева, акт резервирования станет основанием для отъема в приватизации участков и предотвратит их скупку. Но ничто не помешает, сняв через пять лет ограничения, тут же ввести их снова. И в любом случае ясно, что резервирование территории некоего объекта не будет способствовать росту его ликвидности.

И совсем мало надежд остается у владельца на адекватную компенсацию. Оценкой изымаемых земельных участков, по мнению Юрия Лукжова, «должны заниматься независимые структуры, возможно, это будут государственные организации, иначе каждый будет тянуть одеяло на себя». То есть мэр недвусмысленно заявляет, что государственные оценщики вручат одеяло достояннейшему. Правда, Юрий Михайлович оговорился, что государственные оценщики должны быть «независимыми», но этим, кажется, еще больше запугал ситуацию.

«Московские власти достаточно вольно трактуют законодательство, что дает веские основания для отстаивания прав собственников», — утверждает Игорь Кукин, руководитель департамента юриди-



Жители выселяемых домов тщательно отслеживают судебные перспективы

ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

ческой компании «Летте». — Главная сложность — установление выкупной цены. Для собственника съехать с обжитого места всегда проблема, и не только материальная, что, по его справедливому мнению, должно быть существенно компенсировано. К сожалению, у властей преимущественно иная точка зрения».

## Немалая земля

«Практика и процедура изъятия земельных участков, в том числе невоенных и резервируемых для государственных нужд и нужд города Москвы, существует более 15 лет. Однако известны лишь единичные случаи изъятия у собственника невоенных земельных участков, аварийных, ветхих и частично разрушенных зданий и объектов незавершенного строительства, тогда

как формально подпадающих под эту процедуру участков в городе достаточно много», — говорит Татьяна Пальчикова, заместитель генерального директора строительной компании «Трест-1991». — Скорее всего, именно острый дефицит свободных земель подталкивает столичные власти к более жесткой ревизии объектов недвижимости».

Про дефицит земли в столице чиновники говорят постоянно. А есть ли он на самом деле?

Федеральное имущество на территории Москвы — это ни много ни мало около 30 тыс. нежилых строений и участков. Еще три года назад Москва проиграла спор о выкупной цене столичной земли. Конституционный суд РФ запретил устанавливать выкупную цену больше 30-кратной ставки земельного налога (Москва настаивала на 250-кратной).

Уже тогда 30-кратная ставка (1 млн 200 рублей, или \$43 тыс. за гектар по тогдашнему курсу) была относительно низкой оценкой московской земли — чуть больше годовой арендной ставки и на порядок ниже минимальной рыночной цены. Сегодняшняя рыночная цена одного гектара московской земли — от \$0,8–\$1 млн до \$30–40 млн. За последние годы федералы продали несколько десятков участков, в том числе таких крупных, как комплекс завода «Москвич». По разным оценкам, суммы продаж были в пять-восемь раз ниже рыночных.

Казалось бы, это на руку московскому правительству, которое, имея огромные финансовые ресурсы, может выгодно купить федеральную собственность. Правда, как показал опыт того же «Москвича» (да и почти всех остальных продаж), московские покупатели у федеральных продавцов не в чести. Однако мэрия применила широкий арсенал мер убеждения и вырвала свой кусок почившего автозавода. Здесь обещано построить офисы и жилую недвижимость. Если хотя бы отчасти верны заявления о том, что федералам принадлежит около 30% московской земли, то проблемы нехватки участков для городских нужд не должно существовать вовсе.

Поэтому совсем непонятен недавний призыв мэра Москвы к столичным чиновникам активнее вкладывать средства города в землю в Подмоскovie, других регионах страны и даже СНГ. «Обращение земли — вещь выгодная», — напутствовал Юрий Михайлович своих подчиненных. Жаль, что мэр не отнесит эту максиму к московской земле.

Возможно, подчеркнутое игнорирование той земли, что продается федералами в самой столице, — это лишь банальная игра на понижение. Но как ее согласовать с традиционными заклинаниями «В Москве негде строить жилье» и с соответствующим рефреном «Без принудительного изъятия участков не обойтись»?

Наконец, из 30 тыс. федеральных зданий и участков на террито-

рии Москвы, скажем так, некоторая часть имеет некоторые признаки ненадлежащего использования. Понятно, что возможности столичных органов госземконтроля в отношении федеральной собственности весьма ограничены. Но пока активности не наблюдается даже там, где, возможно, наносится ущерб экологии и коммуникациям города. Это также даст собственникам изымаемых участков возможность обвинить московское правительство в избирательном применении закона. И, собственно, в ненадлежащем использовании земельных ресурсов Москвы.

## Резервации для бизнеса

Застройщики, риэлтеры, юристы признают, что к муниципальным (читай государственным) нуждам удастся отнести строительство дорог и жилья по горькаку для очевидников, офицеров, чернобыльцев. Но отнесение к «государственным нуждам» инвестиционных проектов уже под большим вопросом. Можно ли, например, принудительно изымать земли под строительство домов для переселенцев из сносимых пятиэтажек? С одной стороны, перед сносом они скопом объявляются «ветхими и аварийными» (благодаря чему будет меньше претензий со стороны переселяемых). С другой стороны, на месте снесенных домов строится жилье на продажу, и отделить одно от другого невозможно: дом для переселенцев — это часть бизнес-проекта.

Что касается защиты интересов собственников земельных участков, то интересно мнение представителя одной из управляющих компаний: «Можно не высовываться, надеяться на особые отношения с мэрией и префектом. Соседей будут выдерживать по одному, как баранов из стада, а ты радуйся, что не тебя. А можно позаботиться о выкупе участка. Думаю, этот тренд в ближайшее время проявится. Может быть, у крупных собственников дойдет до суда с мэрией. Мы вот анализируем разные варианты. Но никакой публичности».

**Альберт Аюпян,**  
«Квадратный метр»,  
специально для Ё

Владимир Хайкин

руководитель  
ГУП «Управление  
перспективной  
застройки»

## Права и компенсации

Изъятие земли в Москве для государственных нужд — случай достаточно редкий. Как правило, речь идет не об изъятии, а о приобретении городом права застройки участка на условиях компенсации. Известный всем конфликт города с жителями деревни Бутово — это тем более вопрос определения компенсации.

Вы спросите: а как же может быть иначе? А иначе может быть так, как происходит в большинстве западных стран. Если муниципалитету для его нужд требуется участок земли, он просто изымает его у владельца по заранее определенной цене. Например, вот как это происходит в Италии. Существует полный кадастр недвижимости с ценами, которые уточняются не реже одного раза в год в зависимости от рыночной ситуации. Если, к примеру, проектируемая теплотрасса должна пройти через частные владения, собственнику выплачивается стоимость в соответствии с кадастром. Кроме того, страховая компания в таком случае платит премию за потерю прав собственности. И никакой торговли, никаких судов.

Наше законодательство одно из самых либеральных в мире по отношению к жителям. Видимо, дело в том, что оно формировалось во времена острой потребности в тотальной демократизации. Мы согласовываем с жителями практически каждую процедуру, связанную с будущим строительством. Одновременно жители имеют возможность затормозить процесс застройки практически в любой момент, что, к сожалению, не всегда оправданно.

Но то, что наше законодательство либеральное, — это еще полбеды. К примеру, Градостроительный кодекс напрямую запрещает изымать собственность для нужд жилищного строительства. С другой стороны, в Земельном кодексе есть пункт, который гласит, что такое изъятие возможно «для реализации городских и муниципальных программ». Так можно или нельзя? Город считает, что можно, а жители обращаются в суды. И в соответствии с законом их право выше.

Очевидно, что необходимо вносить изменения в законодательство. Речь не идет о том, чтобы урезать права жителей, наоборот — о том, чтобы сделать их более определенными и безоговорочными. Но при этом еще дать городу возможность строиться и благоулаиваться.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

## ЮНИОН ПАРК

## КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

• Нетрадиционное решение фасадов - основной акцент квартала. Здесь все удивляет своей яркостью и контрастностью. Дома квартала объединены общей концепцией проекта, но каждый из них уникален и неповторим!

• Дизайн интерьеров межквартирных и лифтовых холлов, входных групп выдержан в минималистическом стиле, где чистота форм, геометрическая продуманность гарантируют простор, создают ощущение «невесомости» и желанное чувство свободы. Сдержанная эмоциональность подчеркивается элементами декора в стиле Givenchy по проекту известного итальянского архитектора Данте Беннини. Лаконичность дизайнерских решений четко выражена в благородной простоте стиля и узнаваемых деталях.

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736



Ландшафтный дизайн



Панно «Саванна». Ночная подсветка

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЮНИОН ПАРК» - АРХИТЕКТУРНАЯ КОМПОЗИЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ НОВЫЙ СТАНДАРТ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ - КОМФОРТНЫЙ И ЭКОЛОГИЧНЫЙ ОДНОВРЕМЕННО, ГДЕ БУРНАЯ ЖИЗНЬ МЕГАПОЛИСА ЗАМЕДЛЯЕТ СВОЙ ТЕМП. ЭТО КВАРТАЛ ДЛЯ ТЕХ, КТО СТРЕМИТСЯ ПРИОБРЕСТИ НЕ ПРОСТО МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ, А ДОМ В ЕГО ПОДЛИННОМ ВОПЛОЩЕНИИ.

• В отделке мест общего пользования используются гранитные плиты 60X60 см, высококачественный керамогранит, элитное итальянское декоративное покрытие «Франс-Деко'р» различных цветов и фактур и другие эксклюзивные материалы. Подвесные потолки украшает встроенное люминесцентное освещение. Двери удачно сочетают в своей композиции алюминий и стекло.

• Красота натуральных материалов - бетона, кирпича, дерева - и чистых геометрических форм, создаваемых из них, сделают квартал поистине уникальным уголком Москвы.

• Цитаты из стиля фабричной архитектуры конца XVIII — начала XX вв., для которой характерны добротность, функциональность и умеренный декор, нашли отражение в ландшафтном дизайне квартала.



Бульвар Генерала Карбышева, д. 21



Ул. Маршала Тухачевского, д. 41



Ул. Генерала Глаголева, вл. 26

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3
МЕТРАЖ (КВ. М)	46	70	75 - 102

**КРОСТ**  
концерн

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСЛ 047620. Реклама ООО «ПСК «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

795-0-888

www.krost-realty.ru