

# ПОЧЕМ НЫНЧЕ ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ

АВТОР:  
*Оксана Надыкто*

НА ЗАПАДЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ФАКТОР ИМЕЕТ ВАЖНОЕ ЗНАЧЕНИЕ: СУЩЕСТВУЕТ ЖЕСТКАЯ ЗАВИСИМОСТЬ НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ФАКТОРОВ И ЦЕНЫ 1 М<sup>2</sup> ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ДОПУСТИМ, ЕСЛИ ЛЭП РАСПОЛОЖЕНА В ЗОНЕ ВИДИМОСТИ, ТО КВАРТИРА, ИЗ ОКНА КОТОРОЙ ОНА ВИДНА, СТОИТ НА 5–7% ДЕШЕВЛЕ АНАЛОГИЧНОЙ, НО БЕЗ «ДОВЕСКА». В РОССИИ ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ НАКРУТКУ К СТОИМОСТИ ИСПОЛЬЗУЮТ КАК НИ К ЧЕМУ НЕ ОБЯЗЫВАЮЩИЙ МАРКЕТИНГОВЫЙ ХОД.

Экологическая тема никогда не пользовалась популярностью у среднестатистического россиянина. Люди, работающие в Москве, давно махнули на нее рукой, полагая, что главное – жить в условной близости к месту работы и условной удаленности от Капотни. Исключение составляют молодые семьи, которые понимают ценность хорошей экологии для здоровья своих детей. На их стороне и педиатры России, которые, в частности, утверждают, что к 14–16 годам практически каждый юный житель Москвы оказывается носителем того или иного заболевания. По мнению специалистов, одна из основных причин подобной ситуации – сложная экологическая обстановка.

Плохая экология и неподъемная для многих стоимость столичного жилья переориентируют спрос на недвижимость за пределы МКАД. Но и здесь нужно знать, где поселиться с тем расчетом, чтобы не нанести вред здоровью и кошельку.

#### МЕЖДУ «ПЛОХО» И «ЕЩЕ ХУЖЕ»

Злейшие враги экологии в Подмосковье – промышленные производства и автомобильный транспорт. Крупными источниками загрязнения атмосферного воздуха в Московской области являются Каширская ГРЭС-4, филиал ОАО «ОГК-1» и ТЭЦ № 22 – филиал ОАО «Мосэнерго», суммарная доля которых в общем объеме выбросов от стационарных источников составляет около 20%.

К основным загрязнителям водных объектов относятся МГУП «Мосводоканал», ПУ «Мосочиствод», Люберецкие очистные сооружения, ЗАО «Экоаэросталкер» (г. Щелково), МУП «Водоканал» (г. Подольск), АО «Воскресенские минеральные удобрения», МУП «Водоканал» (г. Орехово-Зуево). На их долю, по данным Министерства природных ресурсов и экологии РФ, суммарно приходится около 66,4% всех загрязненных сточных вод Московской области.



# Жилой комплекс «Благодать»



Новая Москва | 12 км от МКАД  
Калужское, Киевское, Боровское шоссе



Городской комфорт, инфраструктура  
и коммуникации



Круглосуточная служба  
охраны



+7 (985) 30-999-99,  
+7 (495) 514-66-44  
[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)

Особенностью Московской области является высокий уровень потребления подземных вод: в жилищно-коммунальном секторе доля их использования достигает 90%. Проблема водоотведения Подмосковья – значительный объем сбрасываемых сточных вод при низкой эффективности их очистки. Ежегодно на очистных сооружениях образуется, по различным оценкам, от 14 до 20 млн т иловых осадков. Их накоплено уже около 120 млн т, значительная часть этих осадков относится к категории токсичных.

Не менее серьезная головная боль области – более 50 полигонов твердых бытовых отходов, емкость которых на 80% исчерпана, а также около 1500 несанкционированных свалок. Наибольшую тревогу экологов вызывают полигоны «Тимохово» и «Кучино».

Экологический фактор при покупке загородного жилья было бы некорректно рассматривать в отрыве от транспортной доступности. Мало кто захочет жить среди березок средней широты, если ежедневно придется тратить лишние два-три часа на дорогу до своего рабочего места. К тому же автомобильные

«Оцените качество снежного покрова. Помимо грязи и копоти, которые на нем оседают, в неблагоприятных районах области часто отмечается отсутствие инея. Это прямое свидетельство того, что нарушено равновесие в воздушных массах»



выбросы – один из главных источников загрязнения окружающей среды. Министерство природных ресурсов и экологии РФ приводит такие цифры: около 80% суммарного объема выбросов в Московской области образуют выбросы от автомобилей.

В целом, по мнению экологов, чистый воздух начинается за «бетонкой» – на расстоянии от 30 км от МКАД. В будущем – по мере застройки Подмосковья – благополучная зона сместится еще дальше от столицы. Скорость смещения будет во многом зависеть от скорости освоения подмосковных земель, особенно присоединенных территорий.

Комментирует член-корреспондент Российской академии наук, профессор, доктор биологических наук Алексей Яблоков: «Строительство коттеджных поселков в Подмосковье отрицательно сказывается на экологическом состоянии региона. В краткосрочной перспективе сокращается площадь естественных экосистем, увеличивается загрязнение от транспорта, захватываются берега водоемов, загрязняется вода».

Для классификации городов области уместно разделить их на пять условных групп в зависимости от токсичности выбросов и сбросов, мощности источников загрязнения, а также степени воздействия загрязнений на здоровье\*.

1. Как сравнительно благоприятная оценивается экологическая ситуация близ таких населенных пунктов, как Апрелевка, Высокос, Голицыно, Дедовск, Дрезна, Куровское, Лосино-Петровский, Лотошино, Луховицы, Ожерелье, Озеры, Пересвет, Пущино, Старая Купавна, Троицк, Юбилейный, Яхрома.

2. Умеренная экологическая ситуация складывается близ Дзержинского, Дубны, Жуковского, Зарайска, Московского, Бронниц, Звенигорода, Краснознаменска, Кубинки, Хотькова, Вереи, Щербинки, Лыткарина, Талдома.

3. Неблагоприятной экологической ситуацией характеризуются Климовск, Пушкино, Рошаль, Руза, Черноголовка, Ликино-Дулево, Лобня, Наро-Фоминск, Волоколамск, Котельники, Краснозаводск, Можайск, Павловский Посад, Фрязино, Электроугли, Протвино, Ивантеевка.

4. Сильно неблагоприятная экологическая ситуация складывается в Кашире, Дмитрове, Домодедове, Железнодорожном, Люберцах, Мытищах, Ногинске, Солнечногорске, Коломне, Красноармейске, Шатуре, Чехове, Долгопрудном, Королеве, Реутове, Электрогорске,

«Строительство коттеджных поселков в Подмоскowie отрицательно сказывается на экологии: сокращается площадь естественных экосистем, увеличивается загрязнение от транспорта, захватываются берега водоемов, загрязняется вода»



**HONKA  
15 ЛЕТ  
В МОСКВЕ**

## ЮБИЛЕЙНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



### ПОДРОБНОСТИ АКЦИИ

- Скидка 15% на дом и его сборку при индивидуальном проектировании и строительстве
- Дома Ajatonta, Akvarelli, Horisontti, Serenata, Simfonia, Romantikka по специальной стоимости
- При строительстве дома в коттеджных поселках «Берег HONKA» и «HONKA CLUB» межкомнатные двери или сауна в подарок
- 5 лет гарантии на дома HONKA!



(495) 921 3001  
[www.honka.ru](http://www.honka.ru)



Крупные источники загрязнения воздуха в Подмосковье – Каширская ГРЭС-4 и ТЭЦ № 22 – филиал ОАО «Мосэнерго», суммарная доля которых в общем объеме выбросов от стационарных источников составляет около 20 %

Серпухове, Балашихе, Клину, Ступине, Электростали, Егорьевске, Красногорске, Истре, Раменском, Сергиевом Посаде.

5. Крайне неблагоприятная ситуация – на территориях, прилегающих к городам Щелково, Орехово-Зуево, Подольск, Химки, Видное, Одинцово, Воскресенск.

#### **ЖИЗНЬ ИЛИ КОШЕЛЕК?**

Инвесторы и застройщики, работающие на загородном рынке Подмосковья, по-разному относятся к экологической составляющей своих проектов. Как правило, чем выше сегмент рынка, тем больше внимания в нем уделяется экологии.

Начальник отдела продаж поселка «Маленькая Шотландия» Алексей Хижняков отмечает устойчивую тенденцию переезда москвичей за город: «Конечно, речь о массовой миграции не идет, но подобная зависимость все ощущаемее. Например, более 80 % жителей

*Люди, работающие в Москве, давно махнули на экологию рукой, полагая, что главное – жить поближе к месту работы и подальше от Капотни*

таунхаусов нашего поселка уехали из Москвы. Многие наши покупатели отказывались от коттеджа на Симферопольском или таунхауса на Новорязанском шоссе, так как Ленинградка устраивала их больше».

Экологическая составляющая загородных проектов зависит и от того, предназначен поселок для постоянного проживания или только для летнего отдыха. Например, руководитель офиса «Проспект Вернадского» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Сергей Цывин считает: «Если планируется строительство поселка для ПМЖ,

*Экологическая составляющая загородных проектов зависит и от того, предназначен поселок для постоянного проживания или только для летнего отдыха*



то ведущими критериями будут близость к объектам инфраструктуры и хорошая транспортная доступность, а благоприятное природное окружение – желаемым, но не обязательным фактором».

Следуя данной логике, для проектов дачного сегмента, которые находятся на большем удалении от города, экология и природа имеют первостепенное значение. А для тех, кто вкладывается в землю для сохранения и приумножения собственных активов, хорошая экология не является основным требованием, поскольку наиболее важны транспортная доступность и экономические характеристики.

В настоящее время экологический фактор загородного проекта сложно вычлени-



*Московские Дачи*

**от 42 тыс.  
руб./м<sup>2</sup>**



### **Готовые таунхаусы от застройщика в собственность!**

- 15 км от МКАД по Симферопольскому или Новокаширскому шоссе
- Кирпичные дома 193-226 кв.м – 2 этажа и просторная мансарда
- Участки от 2 соток – земли населенных пунктов под размещение коттеджей
- Центральные коммуникации: газ, электричество, водопровод, канализация, современные очистные сооружения
- Охраняемая территория и профессиональная служба эксплуатации
- Оформление дома и земли в собственность сразу после оплаты. Гибкие условия
- Ипотека по программе для вторичного жилья в любом банке



**тел.: +7 (495) 998-06-06**  
**www.moskovskiedali.ru**



«В новых поселках живут люди с другим складом ума. Считая территорию поселка своей, они ответственно к ней относятся: свалки бытового мусора или акты вандализма на территориях организованных поселков – нонсенс»

из общего числа конкурентных преимуществ и оценить его роль в стоимости сделки. То, что для одного поселка соседство с лесом или озером позволяет девелоперу увеличить стоимость дома на 10%, вовсе не обязательно будет работать по отношению к другому поселку.

Четкое влияние благоприятной экологии на ценообразование не очевидно, но обратная взаимосвязь прослеживается всегда. В этом уверен коммерческий директор компании RDI Дмитрий Власов: «На рынке немало примеров, когда экологический фактор использовался в качестве метода жесткой конкурентной борьбы: достаточно было ничем не подтвержденного слуха, что земля, на которой идет застройка, радиоактивная или вода – «отравленная», чтобы на объекте временно падали продажи. Так что «черный» PR экологии пока работает эффективнее «белого»».

### ИЗ ГЯЗИ В КНЯЗИ

Даже экологи признают, что не нужно обладать специальными знаниями для понимания уровня загрязненности подмосковных территорий. Все и так знают, как дышится, например, в 10 км от Москвы по сравнению с 60 км от МКАД.

Генеральный директор компании EcoStandard group Сергей Кривоцерцев

советует при выборе места жительства посмотреть и на другие индикаторы: «Допустим, качество снежного покрова. Помимо грязи и копоты, которые на нем оседают, в неблагоприятных районах области часто отмечается отсутствие инея. Это свидетельство того, что нарушено равновесие в воздушных массах».

Что касается воды, то без надежной системы фильтрации пить подмосковную воду довольно рискованно. «Нынешняя система канализации, – утверждает Сергей Кривоцерцев, – не справляется с ростом нового жилого строительства. Это увеличивает угрозу заражения грунтовых вод из кустарных очистных сооружений».

В обжитом загородном поселке неблагоприятным экологическим фактором способны оказаться... сами жители. Вечный спор о том, где бывает чисто: там, где не мусорят, или там, где убирают, в подмосковных поселках коттеджей и таунхаусов не имеет однозначного ответа. Девелоперы, как правило, не рискуют полагаться на сознательность жителей, больше надеясь на службу эксплуатации, которая не только чистит, но и благоустраивает и озеленяет территорию.

Впрочем, Дмитрий Власов отмечает, что в современных поселках люди платят большие деньги за свою землю и право жить на ней, поэтому стараются вести себя цивилизованно: «В старых поселениях, деревнях земля вроде бы ничья и отношение к ней соответствующее – наплеватьское. В новых поселках живут люди с другим складом ума. Считая территорию поселка своей, они более ответственно к ней относятся: свалки мусора или акты вандализма на территориях организованных поселков – нонсенс».

Нивелировать негативные последствия воздействия окружающей среды практически нереально. Если поселок в непосредственной близости, скажем, от Ленинградского шоссе, защиты от автомобильных выхлопов не существует. Снизить уровень шума помогают шумовые экраны, но все-таки за город люди едут, чтобы жить на природе, а не под колпаком.

Правда, даже в неблагоприятной зоне существуют свои оазисы: если поселок окружен лесным массивом радиусом от 1 км, этот естественный фильтр сможет защитить жителей от негативного воздействия окружающей среды. (АН)

\* При подготовке статьи использованы материалы конференции «Нерешенные экологические проблемы Москвы и Подмосковья – 2012».

# АПАРТАМЕНТЫ **PARK AVENUE**



**НОВЫЙ  
ФОРМАТ**  
ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ  
от 4 млн руб.

Апартаменты в поселке Park Avenue сочетают особую атмосферу жизни за городом и комфорт столичных квартир. Квартал состоит из четырехэтажных корпусов со студиями свободной планировки, панорамным остеклением, лифтами и просторными холлами. На последних этажах оборудован выход на эксплуатируемую кровлю.

Park Avenue обладает всеми условиями для полноценного досуга: около трети территории поселка отведено под благоустроенный парк, где расположатся спортивные и детские площадки, ресторан и спа-комплекс. Также владельцы апартаментов смогут пользоваться разнообразной инфраструктурой соседних поселков.

**(495) 221-6232** | Новорижское шоссе, 23 км

[www.park-avenue.su](http://www.park-avenue.su)



## Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup>, все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м.

До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

### ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м<sup>2</sup>
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

### СОБСТВЕННИК

Тел.: +7 (926) 811–20–67  
+7 (926) 105–82–02

Цена: от 4,1 млн руб.