



ИДЕМ В РАЗВЕДКУ на дома в Подмоскowie

АВТОР: Ольга СЕНАТОРОВА

Как известно, выбор – одна из самых мучительных проблем. В полной мере это относится и к выбору загородного дома. Ошибки в таком деле могут впоследствии отравить всю радость от приобретения. Что нужно знать и учитывать, подбирая себе жилье за городом?

Итак, вы собираетесь купить (и можете себе это позволить) загородный дом. Или таунхаус — точно не знаете. Главное, чтобы красиво, удобно и за разумную цену. Во тут-то и начинаются сложности. На первый взгляд, такие варианты сегодня, как говорится, в ассортименте. Чтобы сделать правильный выбор, сначала нужно как следует обдумать, что конкретно вы хотите.

Капитальную дачу для поездок на лето и уик-энды? Будете жить там только со своей семьей или поселите родителей? Намерены переехать за город насовсем? Или вы затеяли переезд ради детей? Каждый из этих вариантов диктует

свои приоритеты в плане географического расположения вашего будущего дома, особенностей поселения (в том числе его инфраструктуры), размера земельного участка, площади и конструкции дома. Если вам требуется загородный дом для отдыха, безусловно, главную роль будет играть ландшафт. Отдыхать хочется в живописном уголке рядом с лесом и водой — речкой, озером.

Для постоянной жизни за городом желательно выбирать поселок, где большинство обитателей настроено в том же ключе — жить в окружении пустых домов не слишком уютно, если вы, конечно, не мизантроп или меланхолик, ищущий уединения.



Если вам требуется загородный дом для отдыха, безусловно, главную роль будет играть ландшафт. Отдыхать хочется в живописном уголке рядом с лесом и водой — речкой, озером



Загородные дома бывают очень разные. Выбор материала — в первую очередь, вопрос цены. Дороже всего кирпич, немного дешевле оцилиндрованное бревно и клееный брус. Чуть ниже стоимость домов из монолитного железобетона, а самые доступные варианты — вспененный бетон, сэндвич-панели (канадская технология), каркасная технология.

Однако загородный дом включает не только строение — его цена будет зависеть от размера участка, на котором он расположен. Для рынка загородного жилья характерна закономерность: чем дальше от города расположен поселок, тем больше земельный участок, поскольку земля дешевеет по мере удаления от города. Тем не менее существуют определенные нормы площади земельных участков в зависимости от класса дома.

В экономклассе домам площадью 100–200 м² соответствует участок 7–15 соток, в бизнес-классе для домов площадью от 200 до 400 м² принято выделять участки по 15–25 соток. Тем, кому не нужен большой участок, имеет смысл купить таунхаус — расходы на землю при этом будут минимальными. А если вам





Прежде чем заключать сделку купли-продажи загородного дома, вам надо проверить документы о собственности на земельный участок, полномочия продавца, документы о подведенных к участку коммуникациях. Главный документ – свидетельство о собственности на земельный участок. Очень важно, чтобы земля была свободна от каких-либо ограничений и обременений. Загородный дом строится на землях двух категорий: под индивидуальное жилое строительство и на землях сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство

Выбор материала – в первую очередь, вопрос цены. Дороже всего кирпич, немного дешевле оцилиндрованное бревно и клееный брус. Чуть ниже стоимость домов из монолитного железобетона

необходим нестандартное соотношение дома и участка, рассмотрите вариант покупки участка без подряда — тогда вы сможете реализовать любую свою фантазию.

Впрочем, сегодня девелопер способен ограничить полет фантазии даже при покупке участка без подряда. «Очень часто клиент соглашается с тем стилем и внешним видом, который предлагает застройщик: в любом архитектурном исполнении есть концепция, которая даже при небольшом изменении способна удовлетворить самого требовательного покупателя, — утверждает управляющий партнер компании Atlas Development Алексей Асриев. — У девелопера есть и другие инструменты, позволяющие предотвратить стихийную бесконтрольную

застройку (например закрепленные в договоре обязательства клиента согласовать внешний вид дома с архитекторами поселка)».

«Проекты, предлагающие на продажу земельные участки без подряда, как правило, не имеют ограничений ни по материалам строительства, ни по площади дома, ни по архитектурной составляющей, — поясняет исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова. — Однако к «шанхаям» 1990-х годов мы уже точно не вернемся, так как покупатели изменили предпочтения в загородной архитектуре — дома с башенками из красного кирпича остались в прошлом. В настоящий момент на рынке загородной недвижимости существует не только большое количе-



ство качественных и проработанных проектов, но и уже готовых домовладений, которые зачастую служат примером при выборе планировки будущего дома».

Один из самых животрепещущих вопросов при покупке загородного дома связан с подключением и качеством коммуникаций. Чтобы иметь гарантию того, что коммуникации будут подключены своевременно и за оговоренную сумму, этот момент должен четко прописываться в юридически значимых документах.

Соответствующий договор подписывается с вами индивидуально либо составляется общий на весь поселок договор присоединения, в котором детализируются затраты на строительство и размер платежа каждого жителя поселка — в этом случае следует иметь копию такого договора. Аналогичным образом оформляется обязательство девелопера провести дороги и освещение по всему поселку.

Электроснабжение в загородном поселке предпочтительнее иметь от двух независимых подстанций на случай аварии, поскольку в сельской местности нередко перебои с электроснабжением. Желательно, чтобы на дом приходилось не менее 15 кВт: меньшей мощности для комфортной жизни не хватит.

Прежде чем заключать сделку купли-продажи загородного дома, вам потребуется проверить документы о собственности на земельный участок, полномочия продавца, документы о подведенных к участку коммуникациях. Главный документ — свидетельство о собственности на земельный участок. Очень важно, чтобы земля была свободна от каких-либо ограничений и обременений. Если зарегистрированы какие-то обременения, сделка может не состояться либо ее придется согласовывать с кем-то еще.

Загородный дом строится на землях двух категорий: под индивидуальное жилое строительство (тогда реально зарегистрировать его как жилой дом) и на землях сельскохозяйственного назначения с разрешенным использова-

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ДУБРОВКА

ФИТНЕС
В ПОДАРОК



*Новый квартал
в жилом комплексе
«Дубровка»*

**СКИДКИ
РАССРОЧКА 0%**

- фитнес ■ бассейн
- подземный паркинг
- круглосуточная охрана

КВАРТИРЫ ОТ 4,5 МЛН

Калужское ш., 5 км от МКАД

720-93-93

www.dubrovka.info



Чтобы иметь гарантию того, что коммуникации будут подключены своевременно и за оговоренную сумму, этот момент должен четко прописываться в юридически значимых документах



нием под дачное строительство (в этом случае жилье регистрируется только как дача). Впрочем, сегодня постоянную регистрацию оформляют и в дачном доме.

Самый дешевый вариант приобретения загородного дома — купить участок с подрядом, поскольку объект недвижимости растет в цене по мере повышения степени его готовности. Впрочем, гораздо чаще предлагаются участки без подряда. «Для покупателя приобретение участка без подряда связано со стремлением сэкономить, — от-

мечает Алексей Асриев. — Клиент первоначально планирует сам вести строительство дома на участке, так как считает, что цены на подрядные услуги от застройщика гораздо выше. Однако это ошибочное мнение. После мониторинга цен покупатель, как правило, убеждается, что цены от девелопера не только не выше, а иногда и ниже рыночных (в том случае если застройщик имеет эксклюзивные договоренности со строительными компаниями или собственную подрядную организацию)



и заключает с компанией договор подряда».

Цена на загородный дом формируется с учетом большого количества разнообразных нюансов. Удачное месторасположение дорогого стоит, поэтому дома в поселке рядом с водоемом всегда выше по цене, чем в непримечательной сельской местности. В то же время формат ближней дачи позволяет купить дом на большем удалении от города, чем для постоянного проживания, а, как известно, чем дальше — тем ниже цена. Но при этом сказывается еще и престижность направления.

Каждый поселок делится на более и менее престижные зоны, разница стоимости дома в зависимости от расположения на территории поселка очень заметна. При покупке дома придется учитывать не только его стоимость, но и величину расходов на обслуживание: эксплуатацию, уборку территории, охрану. Чем больше развита инфраструктура в поселке, тем выше будут траты на обслуживание, поэтому трезво оцените: так ли уж вам необходимы поля для гольфа и яхт-клуб. А вот чем больше домов в поселке, тем ниже будут расходы на обслуживание. ■



Игорь САЛЬНИКОВ, директор департамента продаж ЗАО «Промсвязьнедвижимость»:



– В последнее время цены на загородном рынке недвижимости меняются скачкообразно. В среднем по рынку увеличение составило около 10 %. Однако этот показатель распределен достаточно неравномерно. Конкуренция на загородном рынке растет, и определяющим фактором при выборе объекта недвижимости

становится не только месторасположение проекта, но и его концепция, а также репутация компании-застройщика.

За последний год было довольно много случаев, когда девелоперы не исполняли в полном объеме своих обязательств перед покупателями. На этом фоне некоторые игроки рынка не повышали цены, а некоторые даже снижали их на 5 % с целью удержать клиентов.

В фаворе оказались проекты от надежных компаний-застройщиков, у которых имелся хороший опыт реализации проектов, что позволяло ценам на их проекты равномерно ра-

сти. В таких поселках рост стоимости в зависимости от спроса составил 5-20 %. Мы работаем по стандартной схеме: на начальном этапе продаж даем минимальную цену на продукт, а по мере реализации проекта и в зависимости от спроса повышаем цены. Например, за 2010 год рост стоимости наших проектов составил 15 %. Это связано с тем, что темп продаж довольно оптимистичный, более того, компания инвестирует средства в строительство домов и благоустройство существующих поселков, что сделает их еще более привлекательными для клиентов.

ЗАО «Промсвязьнедвижимость» основано в 2000 году и является одной из крупнейших частных российских компаний, которая специализируется на управлении, эксплуатации недвижимости и девелопменте. На данный момент «Промсвязьнедвижимость» реализует более 300 тыс. м² девелоперских проектов.

В настоящее время она активно развивает загородное направление. Компания успешно продала коттеджный поселок «Благовещенка», на этапе реализации находятся коттеджные поселки «Владычино» (Ленинградское шоссе, 21 км от МКАД) и «Николо-Пятницкое» (Пятницкое шоссе, 15 км от МКАД). ■