

---

# ПОДМОСКОВНАЯ КУХНЯ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА

АВТОР:

*Альберт Акопян*



УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА. ОДНИ УБЕЖДЕНЫ, ЧТО ЭТО ПАЛОЧКА-ВЫРУЧАЛОЧКА, КРИЗИСНЫЙ ПРОДУКТ. ПО МНЕНИЮ ДРУГИХ, НЕ САМОЕ ДОБРОСОВЕСТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, НЕ ДАЮЩЕЕ ПОКУПАТЕЛЮ НИКАКОЙ ЭКОНОМИИ. ТРЕТЬИ СЧИТАЮТ, ЧТО УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА УЙДУТ С РЫНКА, ЧЕТВЕРТЫЕ ПОЛАГАЮТ, ЧТО НЕ УЙДУТ, ТАК КАК ГЛУБОКО УКОРЕНЕНЫ НА НАШЕМ РЫНКЕ. ГДЕ ИСТИНА И КАК РАЗОБРАТЬСЯ В ЭТОЙ СЛОЖНОЙ КУХНЕ?

**П**отенциального покупателя интересует, как оценить поселок с участками без подряда, обоснована ли цена и существует ли перспектива получить обещанные коммуникации. Напомним, из-за стремительного роста загородного девелопмента к началу 2006 года предложение коттеджных поселков значительно превысило спрос. Около четверти всех проектов оказались невостребованными из-за перенасыщения рынка. «Перед девелоперами стал вопрос диверсификации продукта. Проекты, на которые не было спроса, распродавали землю значительно ниже рыночных цен, чтобы вернуть затраты и выполнить обязательства перед инвесторами и землевладельцами», – рассказывает заместитель директора департамента маркетинга, начальник аналитического центра ГК Kaskad Family Юрий Рожин.

По мнению эксперта, такой опыт пошел на пользу – он очень пригодился девелоперам через несколько лет. Сейчас доля участков без

подряда неравномерно, но устойчиво сокращается. Основная причина заключается в растущей популярности блокированного жилья, которое позволяет продавать 1 м<sup>2</sup> по 50 тыс. руб. Это таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы, твинхаусы и другие разновидности, уже обеспеченные коммуникациями.

Картину конкретизирует руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов: «Если до кризиса доля участков без подряда составляла не более 5% общего объема предложения, то в 2009 году – более 70%. В 2010-м намечился спад, а к концу 2011 года этот показатель уже едва превышал половину рынка. Но к концу I квартала этого года доля участков без подряда вновь поднялась примерно до 70%».

Тем не менее эксперты не стесняются открыть этим 70% покупателей горькую правду. «Востребованность этого продукта объясняется сравнительно низкой стоимостью самого участка. К тому же последующие



Доля участков без подряда устойчиво сокращается. Основная причина заключается в растущей популярности блокированного жилья, которое позволяет продавать 1 м<sup>2</sup> по 50 тыс. руб. Это таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы, твинхаусы

Идиллия  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060  
www.idyll.ru



«Идея девелопмента заключается в том, чтобы сформировать ценовую политику, которая на старте была бы заниженной по отношению к рынку, а на выходе – завышена»

траты на строительство дома и отделку легко отложить, распределив их во времени, – признает руководитель отдела продаж Atlas Development Елена Исковских. – Но часто покупателей подводит уверенность в том, что, покупая участок без подряда, они сэкономят: самостоятельное строительство на приобретенном участке в подавляющем большинстве случаев оказывается дороже приобретения готового дома. Миф об экономии поддерживается мощной конкуренцией на рынке строительного подряда: строители демпингуют, занижая цены, чтобы получить контракт с клиентом. Впоследствии сумма сметы вырастает в два-три раза, и клиент вынужден соглашаться на эти изменения».

Интересно, что на ту же проблему Юрий Рожин смотрит в ином свете: «Идея девелопмента заключается в том, чтобы сформировать ценовую политику проекта, которая на старте была бы заниженной по отношению к рынку, а на выходе – завышена».

Такой подход обеспечивает равномерные продажи на всех стадиях проекта и позволяет добиться нужного финансового результата. Клиенту такая система понятна, потому что на старте проекта гораздо больше рисков. По мере подведения инженерных сетей

*«Высокие темпы продаж на протяжении первых двух месяцев обычно свидетельствуют о том, что опытные инвесторы считают проект перспективным»*

и развития проекта риски снижаются, а стоимость возрастает».

Отвечая на вопрос, есть ли поселки, где покупателя уже ждут (сейчас, а не потом) электричество, газ, вода, канализация, Юрий Рожин отвечает, что такие проекты есть, они занимают 17,1% общего объема участков без подряда. Но это уже совсем другие и отнюдь не низкие цены, другой класс поселка, другие обязательства девелопера и, кстати, покупателя.

Вот и выбирайте, какой девелопер вам приятнее: тот, который дешево продает участки и обещает коммуникации в будущем (ваше право проверить обоснованность обещаний), или тот, который на свой страх и риск продает участок с подведенными коммуникациями в том или ином наборе. А вы в ответ строите на своем участке «замок Дракулы», гробите самопальной скважиной водоносный горизонт,

ругаетесь с соседями по поводу охраны (вам-то в «замке» она не нужна). И таких – полпоселка: тот самый наш менталитет. А продажи застревают. Застройщику это надо?

Тем не менее полностью отрицать экономию при покупке участков без подряда, конечно, излишне категорично: ведь даже условный риск при покупке у надежного застройщика тоже имеет цену. Алексей Иванов, опираясь на данные по поселкам Истринской долины, отмечает, что даже с учетом последующих затрат на коммуникации после приобретения участка без подряда разница в цене на раннем этапе строительства и к его окончанию составляет порядка 30 %.

Елена Исковских в качестве примера удачного объекта инвестирования приводит рост цен в поселке «Никольские озера»: три года назад стоимость участков начиналась от \$3,5 тыс. за сотку. Сегодня она достигла \$13,5 тыс.

Тем, кто твердо решил покупать участок без подряда, Елена Исковских советует мониторить поведение опытных инвесторов: «В первые месяцы после старта продаж инвестору следует оценить состояние спроса. Как правило, профессиональные инвесторы постоянно следят за новыми интересными проектами, давно изучили застройщиков, знают степень их профессионализма. Высокие темпы продаж на протяжении первых двух месяцев обычно свидетельствуют о том, что опытные инвесторы считают проект перспективным».



## Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



- 9 км от МКАД, территория Новой Москвы
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м<sup>2</sup>, 500 м<sup>2</sup>, 800 м<sup>2</sup> на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59  
+7 (495) 740-64-51  
[www.rstmos.ru](http://www.rstmos.ru)  
[tatrst@mail.ru](mailto:tatrst@mail.ru)



И еще одна рекомендация от эксперта: если уж брать беспорядный участок, то в мультиформатных поселках, где присутствуют предложения квартир, таунхаусов, участков без подряда и домов; участки в уже готовых поселках или участки в проектах, где часть реализуется с подрядом, часть – без подряда. Ведь долгостроем чреваты в первую очередь участки в проектах, которые реализуют только участки без подряда.

Кстати, жизнь прекрасна исключениями и экспериментами. Так, Алексей Иванов называет проект «Никитское»: «Это поселок демократичного сегмента, но полностью подготовленный для проживания: подведены коммуникации, проложены дороги с твердым покрытием. Минимальная цена, по которой мы предлагаем участки после того, как решаем вопрос с коммуникациями и транспортной инфраструктурой, сохраняя рентабельность, – 85 тыс. руб. за сотку».

Большой проблемой поселков с участками без подряда заместитель руководителя девелоперских проектов компании Good Wood Регина Аронова считает нарушение правил

Даже если трасса будущего газопровода проходит через чистое поле, следует выяснить, кому именно это чистое поле принадлежит: не исключено, что скромной обители, расположенной через два леса в третьем

«Процент инвестиционных приобретений на рынке участков без подряда невысок – порядка 10%. Покупатели – почти весь экономкласс и часть бизнес-класса»



расположения: «При строительстве девелопер обеспечит нормы отступа от соседнего дома и от границы участка. Покупая участок без подряда, вы рискуете тем, что сосед возведет свой дом вплотную к вашему участку, нарушая нормы пожарной безопасности».

Юрий Рожин напоминает о трех основных моментах. Первый: бренд девелопера. Если компания большая и известная, то риски минимальны. Второй касается стадии готовности. Если, скажем, газ еще не подведен, то обязательно требуйте у девелопера технические условия и найдите на карте точку врезки. После чего необходимо проверить трассу, по которой будет проведен газ. Железнодорожные пути, санитарные и природоохранные зоны приведут к увеличению стоимости. Третье: договор и форма оплаты. Целесообразно разбивать оплату. Провели вам воду – вы заплатили, провели газ – вы заплатили. Заключать надо только основной договор. Если вы подписываете предварительный, то об оплате не может быть и речи.

Даже если трасса будущего газопровода проходит через чистое поле, следует выяснить, кому именно это чистое поле принадлежит: не исключено, что скромной обители, расположенной через два леса в третьем. Или какой-нибудь настолько секретной организации, что ее аббревиатуру никто расшифровать не в состоянии. Но будьте уверены, что в подобных случаях девелоперу и вам грозит хроническая проктологическая болезнь с непредсказуемым течением.



# ГОРОД МЕЧТЫ

**3,9** от 136 м<sup>2</sup> + ГАРАЖ  
млн. РУБЛЕЙ

495 268 04 48  
WWW.SABIDOM.RU



**САБИДОМ**  
Здесь ваш дом



## Таунхаус E1

Площадь  
125 м<sup>2</sup>  
цена 3.900 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус S1

Площадь  
153 м<sup>2</sup>  
цена 6.875 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус V1

Площадь  
169 м<sup>2</sup>  
цена 8.030 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус V3

Площадь  
157 м<sup>2</sup>  
цена 6.710 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус V4

Площадь  
161 м<sup>2</sup>  
цена 6.900 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус V5

Площадь  
151 м<sup>2</sup>  
цена 6.490 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус E5

Площадь  
230 м<sup>2</sup>  
цена 8.300 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм



## Таунхаус V6

Площадь  
210 м<sup>2</sup>  
цена 10 млн.р.

Стены - Газобетонный блок YTONG  
Утепление монолитных участков - Пенополистирол 100 мм  
Облицовка фасада - Навесной фасад из фиброцементных панелей  
Перекрытия - Монолитные железобетонные  
Фундамент - Ленточно столбчатый  
Перегородки - Свободная планировка  
Окна - Двухкамерные RENAU  
Крыша - Монолитная, эксплуатируемая  
Внутри - Все коммуникации заведены топочное и водогрейное оборудование установлено  
Потолок - h = 3000 мм

Вы в ответ строите на своем участке «замок Дракулы», гробите самопальной скважиной водоносный горизонт, ругаетесь с соседями по поводу охраны. И таких – полпоселка: тот самый наш менталитет

А пока, по словам директора департамента по управлению активами группы ПСН Татьяны Тиковой, главной головной болью при покупке участка без подряда по-прежнему остается подведение коммуникаций в срок. «Как показала практика, около 30% девелоперов значительно затягивают эти сроки, – говорит эксперт. – При этом рост цен продажи участков без подряда в I квартале 2013 года составил 17,2%».

Руководитель офиса «Перспектив Вернадского» компании «Инком-Недвижимость» Сергей Цывин в целом скептически относится к этому продукту: «Данный формат остается кризисным вариантом. Будущие владельцы, покупая

землеугодия, обрекают себя на длительное проживание или отдых в дискомфорте: в необустроенном поселке, нередко без коммуникаций, фактически на стройке или в окружении строек, в разнородном социальном окружении».

Число по-настоящему ликвидных проектов с участками без подряда, по его мнению, ничтожно мало: на пике популярности останется не более 10% поселков. Это наиболее выдающиеся проекты Симферопольского, Новорижского шоссе, а также дальние поселки на Дмитровке. Если все же говорить об инвестициях в формат, то Сергей Цывин советует выбирать недооцененные проекты: например, там, где в самое ближайшее время будут подведены коммуникации, улучшится транспортная доступность или есть прочие факторы, способные существенно повлиять на цены. Входной билет для инвестора в подобные проекты составит от 1 до 1,5 млн руб. За эти суммы реально приобрести достойные участки без подряда в высоколиквидных проектах: ЖК «Полесье», «Лосиный парк», «Белаго» и т. д.

*Даже с учетом последующих затрат на коммуникации, разница в цене на раннем этапе строительства и к его окончанию составляет порядка 30%*

Рискованность инвестиций в участки без подряда генеральный директор компании «Пробизнес-Девелопмент» Дмитрий Ковальчук иллюстрирует двумя показателями: «Процент инвестиционных приобретений на рынке участков без подряда невысок – порядка 10%. Покупатели – почти весь экономкласс и часть бизнес-класса». Увы, чтобы вложение имело смысл, вкладываться придется в недостроенный поселок: покупка в готовом поселке заметного роста стоимости актива не даст.

Сложилось ли что-то похожее на классификацию поселков с участками без подряда? По словам Юрия Рожина, при множестве конфигураций и модификаций наиболее распространенная классификация выглядит так: эконом – до 12 соток плюс инженерные сети, охрана, забор. Бизнес-класс – до 25 соток плюс инженерные сети плюс удачное расположение проекта (лес, речка, озеро) плюс внутренняя инфраструктура. Элитные проекты – как правило, усадьбы





## Коттеджный поселок «Рождествено»

Коттеджный поселок «Рождествено» – воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосковья в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается современными монолитно-кирпичными домами в соответствии с единой архитектурной концепцией. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» обладает и преимуществами городского комфорта проживания: в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает

комфортное и безопасное проживание в поселке на протяжении всего года.

Коттеджный поселок «Рождествено» – победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года – 2012» в номинации «Лучший поселок класса Бизнес».

### ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество строительства
- Единый архитектурный стиль
- Высокая степень готовности
- Статус земли – собственность, земли населенных пунктов под ИЖС
- Все коммуникации
- Собственная инфраструктура
- Торговый центр
- Детский сад
- Безопасная и охраняемая территория
- Собственная служба эксплуатации



**29 км по Волоколамскому шоссе**

**Тел.: +7 (495) 229–68–29**

**Web: [www.rozhd.ru](http://www.rozhd.ru)**

**Цена: от 15,5 млн руб.**





«Самостоятельное строительство на приобретенном участке оказывается дороже приобретения готового дома. Строители демпингуют, намеренно занижая цены»

до 50 га со спортивно-развлекательными объектами (гольф, поло-клуб, картинг и прочее).

Алексей Иванов, учитывая цены, добавляет к этой классификации суперэконом – участки по цене 15–30 тыс. руб. за сотку, расположенные в дальнем Подмоскovie (80–90 км от МКАД), на самой границе области либо за ее пределами. Набор коммуникаций в таких проектах самый скромный: электричество и максимум газ.

Елена Исковских утверждает, что этот рынок условно сегментируется еще и так: примерно 54% – полевые участки, вдали от леса и водоемов; лесные участки – примерно 23–24%; еще 22–23% – участки в поселках, расположенных рядом с водой и лесом. В последнюю категорию наиболее востребованных проектов с участками без подряда входят примерно 10 поселков Новой Москвы, в том числе «Никольский берег», «Никольские озера», «Бельгийская деревня», «Русская усадьба» и др.

А Регина Аронова самостоятельно классификацию поселков с участками без подряда просто отрицает: «Существует классификация коттеджных поселков в принципе, независимо от того, продаются они с подрядом или без. В более дорогих и престижных поселках,

*«На старте проекта гораздо больше рисков. По мере подведения инженерных сетей и развития проекта риски снижаются, а стоимость возрастает»*

несмотря на формат участков без подряда, присутствует единый архитектурный стиль. Продавая участок клиенту, девелопер настаивает на соблюдении единого архитектурного стиля при выборе фасадных решений и ограничивает в сроках возведения дома».

Понятно, что в более дешевом сегменте покупатели самостоятельно определяют, как будет выглядеть фасад их дома, и поэтому практически все поселки описываемого формата больше напоминают стихийную застройку с затянувшимися сроками строительства. Поселки экономкласса, в которых жители договорились о единых стандартах, наперечет, что удивительно: ведь это повысило бы капитализацию как поселка в целом, так и каждого домовладения в отдельности. Но это возвращает нас к самой главной проблеме поселков с участками без подряда – менталитету их покупателей. (PH)