

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	Для кого эта книга?	5
----------	---------------------	---

ЧАСТЬ 1 ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ГЛАВА 1	Почему люди стремятся жить за городом?	7
ГЛАВА 2	Выбираем поселок	13
ГЛАВА 3	Юридические вопросы	21

ЧАСТЬ 2 КАК И ИЗ ЧЕГО СТРОИТЬ ДОМ?

ГЛАВА 1	Оценка бюджета	31
ГЛАВА 2	Кто будет строить?	33
ГЛАВА 3	Технологии строительства	37

ЧАСТЬ 3 ПРОЕКТ ДОМА — САМОЕ ВАЖНОЕ

ГЛАВА 1	Архитектура дома и его проектирование	57
ГЛАВА 2	Архитектурные тренды	64
ГЛАВА 3	Место архитектора в строительстве	66

ЧАСТЬ 4 ПЛАНИРОВКА УЧАСТКА И ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН

ГЛАВА 1	Архитектура и участок	73
ГЛАВА 2	Ландшафтный дизайн	80
ГЛАВА 3	Организация строительства	88

ЧАСТЬ 5

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ — ФУНДАМЕНТЫ И КРЫШИ

ГЛАВА 1	Фундаменты	91
ГЛАВА 2	Кровельные покрытия	98
ГЛАВА 3	Комплекующие для кровли	105

ЧАСТЬ 6

ОКНА В ДОМЕ

ГЛАВА 1	Окна в архитектуре и жизни человека	111
ГЛАВА 2	Стеклопакет — самая большая и важная часть окна	117
ГЛАВА 3	Рамы окон — какие они бывают	120

ЧАСТЬ 7

ИНЖЕНЕРИЯ В ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ

ГЛАВА 1	Проектирование	129
ГЛАВА 2	Водоснабжение, отопление и водоотведение	131
ГЛАВА 3	Вентиляция	139
ГЛАВА 4	Котельная в загородном доме. Классические и альтернативные способы отопления	143
ГЛАВА 5	Электрика и слаботочные системы	149

ЧАСТЬ 8

ДИЗАЙН И ОТДЕЛКА ЗАГОРОДНОГО ДОМА

ГЛАВА 1	Дизайн-проект	155
ГЛАВА 2	Отделка	160
ГЛАВА 3	Тренды	163

ВВЕДЕНИЕ

ДЛЯ КОГО ЭТА КНИГА?

Всем привет! Меня зовут Александр Дубовенко, я основатель компании GOOD WOOD. Эта книга для тех, кто хочет построить свой первый, а может быть, и не первый дом и допустить при этом как можно меньше ошибок. Книга ведет вас по этапам строительства дома. Начинаем с выбора земельного участка, а заканчиваем дизайном интерьера.

С 2005 г. нами был пройден огромный путь от маленькой фирмы по продаже бруса до большой современной строительной компании с уникальными IT-разработками. Сегодня GOOD WOOD — это собственное проектно-архитектурное бюро, деревообрабатывающий комбинат и строительная компания. На момент написания книги мы построили более 4000 домов и самое высокое в России офисное здание из дерева для нашей штаб-квартиры — GOOD WOOD PLAZA, которое попало в Книгу рекордов России. Думаю, именно эти факты дают нам право советовать будущим домовладельцам и предостерегать от многочисленных ошибок.

В нашей стране малоэтажное и коттеджное строительство совершенно не контролируется государством, и в этой отрасли собралось много недобросовестных застройщиков. Мне это напоминает банковскую систему 1990-х гг. Помните, как по телевизору крутили рекламу «Хопёр-Инвест» — отличная компания» и предлагали 10, 20 или даже 50% в месяц? Не в год, а в месяц! Естественно, это оказывалось финансовой пирамидой и люди просто теряли деньги. Теперь банковский сектор полностью взят под контроль и вклады застрахованы. Но если подумать, чем банковский вклад отличается от аванса в несколько сотен тысяч или миллионов рублей в строительную компанию? Ничем. Вы платите деньги, и вам обещают что-то сделать. Но, в отличие от банков, на эту деятельность вообще не требуется никакой лицензии. Можно брать деньги, обещать что угодно и потом не делать.

Рассмотрим вопросы качества. Почему-то, если кто-то решит в гараже сделать автомобиль, его не разрешат выпустить на дорогу без специальных испытаний и аккредитации. Более того, сама аккредитация будет стоить дороже построения автомобиля. Почему? Считается, что автомобиль — источник повышенной опасности. А висящая над головой железобетонная плита не является таким источником? А искрящая электропроводка? Почему-то считается, что для регистрации индивидуального жилого дома доказательств его безопасности не требуется и дом можно построить без какого-либо контроля.

Если в магазине оказались овощи или фрукты с нитратами, то контролирующие органы в ходе проверки могут оштрафовать магазин. Однако если вам построили дом из некачественных материалов, которые выделяют вредные вещества, например формальдегиды, вы об этом можете и не узнать, но негативное влияние на здоровье будет оказываться ежедневно. Кто будет нести за это ответственность?

К чему я все это говорю? У меня нет цели пугать будущего владельца дома. Все дело в том, что в нашей стране потенциальный заказчик обязан быть образованным. Вы не сможете построить дом, если у вас нет достаточного количества знаний по хотя бы каким-то базовым вопросам. А где получать эти знания? В интернете? Да, в принципе в сети есть все, но существует одна проблема. Наиболее активны в интернете производители тех или иных материалов. Для того, чтобы продать свою продукцию, они начинают искажать реальность и завышают потребительские качества товара, скрывая его недостатки. И наоборот, пытаются максимально очернить продукцию конкурентов. В этих взаимных обвинениях и спорах начинает теряться суть, и заказчику очень сложно разобраться.

Я старался дать вам наиболее полную и достоверную информацию, не пытаясь склонить к какому-либо выбору. Тем не менее по некоторым вопросам в книге присутствует и мое субъективное мнение, основанное на опыте. Например, из чего надо строить дом — из дерева или камня. Я считаю, что строить можно и из того и из другого, главное, чтобы материалы были качественные, а строительные технологии соблюдались. По моему мнению, можно построить качественный дом из кирпича, монолита, клееного бруса, газобетона и керамических блоков.

Я вовсе не навязываю вам что-то конкретное и не говорю, что одно лучше другого. В книге приводятся основные отработанные технологии. Разве что я не советую связываться с непроверенной экзотикой и не рекомендую проводить эксперименты над собой. А когда появляется выбор из ограниченного количества вариантов, рассматриваются объективные плюсы и минусы.

Еще одна важная оговорка: в книге встречаются упоминания различных производителей, брендов. Это сделано лишь для конкретизации рекомендаций на основе нашего опыта и не является рекламой.

В завершение я хотел бы выразить огромную благодарность моим коллегам, соратникам, которые редактировали данную книгу и выступили по сути ее соавторами.

Очень надеюсь, что эта книга позволит вам сэкономить время, деньги и нервы.

Приятного чтения, и живите в своем доме!

ЧАСТЬ 1

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ГЛАВА ПЕРВАЯ

ПОЧЕМУ ЛЮДИ СТРЕМЯТСЯ ЖИТЬ ЗА ГОРОДОМ?

Итак, вы планируете переехать за город. Начнем с вопросов, связанных с покупкой земельного участка: как его выбрать, какие существуют подводные камни и как правильно проверить документы. Кроме того, немаловажны и нюансы, связанные с коммуникациями и, конечно, с локацией вашего будущего загородного дома.

Рабочие будни

Насколько далеко от вашего офиса может находиться загородный дом? Это расстояние кажется одним из основных критериев в подборе земельного участка, хотя по факту многое зависит от специфики вашей профессии. Сейчас — и особенно после ограничительных мер, связанных с пандемией, — все больше людей переходят на удаленную работу. Да и вообще весь мир перестраивается таким образом, чтобы минимизировать количество и расстояния поездок. Например, вы приезжаете в офис только два раза в неделю. Насколько принципиальной в этом случае будет удаленность вашего дома от места работы?

Так происходит в Соединенных Штатах и Европе, будут аналогичные изменения и в России. Мир развивается, и, к счастью, мы никуда не денемся от этого.

Дом — достаточно сложное техническое сооружение, где есть водопровод и электричество, скорее всего, газ, канализация и септик. Все зависит от формата загородного жилья. Конечно, поначалу весь этот набор может напугать. И, действительно, потребуется время, чтобы разобраться, как пользоваться этим оборудованием.

Один мой знакомый переехал из квартиры общей площадью 26 кв. м в дом 260 кв. м, расположенный в Подмоскovie, причем всего в 2 км от МКАД. Через неделю после того, как он заселился туда с женой, она бросила швабру и сказала: «Я больше убираться не буду». Это первая проблема: чем больше дом, тем сложнее его убирать, — соответственно, нужны помощники. Поэтому, когда вы выбираете дом, реально оценивайте его площадь. Не забывайте, что обслуживать придется не только дом, нужно будет убирать снег и листву с участка, косить газоны. То есть все, чем в городе занимаются коммунальные службы, вам придется взять на себя.

Медицинские службы

Следующее распространенное опасение при переезде за город связано с инфраструктурой — и главным образом с теми объектами, которые призваны охранять ваше здоровье. Каково оптимальное расстояние от дома до поликлиники, до ближайшей больницы?

Когда вы проживаете в загородном доме, очень важна мобильность. Крайне необходим хотя бы один автомобиль — либо общественный транспорт в шаговой доступности. Сейчас транспорт активно развивается, особенно в Новой Москве или в ближайшем Подмоскovie, в конгломератах рядом с городами. Но знаете, что важно на самом деле? Не сам факт близости больницы, а время, за которое в случае необходимости к вам доедет скорая. Не секрет, что в непосредственной близости от Москвы есть места с настолько загруженными дорогами, что скорая будет ехать туда дольше, чем, например, за 20–30 км от МКАД, где есть другие населенные пункты с больницами.

Поездка в поликлинику обычно носит плановый характер; аналогично и с больницей: кому-то нужна глазная клиника, кому-то — кардиологический центр, но в любом случае все планируется заранее. А вот скорая — вопрос экстренный. Максимальное время ожидания медиков, которое я считаю допустимым, — не более 40 минут: именно за это время скорая помощь должна обязательно доезжать до вашего загородного дома.

Кто нас будет охранять?

Крупный мегаполис, где по улицам ходит множество людей и всюду камеры видеонаблюдения, выглядит лучше с точки зрения безопасности проживания. А что же там, за городом?

Охрана поселка обязательно отражается отдельной статьей в бюджете, который жители утверждают на общем собрании. Это важно для любой семьи — отпускать ребенка гулять и быть уверенными в том, что он в безопасности. Подавляющее большинство обычно настроено платить за спокойствие своего существования. Таким образом, появляются два или три поста, которые отвечают за безопасность периметра. И конечно, пост охраны может стоить разных денег. Примерный бюджет в месяц на один пост 60 000–70 000 руб. — это вахтовый метод и охранник неочевидного внешнего вида, который и живет, и ест, и пьет в бытовке на въезде. Бюджет 100 000–110 000 руб. за один пост — это уже гораздо интереснее: за такую сумму в поселке может появиться опрятный охранник, который действительно ходит по территории, следит за сохранностью имущества и общим порядком. На безопасность влияют и наличие камер наблюдения, и полностью закрытый периметр поселка, и это тоже отражается на стоимости. Таким образом, уровень и стоимость охраны зависят от класса поселка, и сумма затрат на охрану распределяется между домохозяйствами.

Инфраструктура

С инфраструктурой на территории поселка ситуация, как правило, достаточно банальна. Существуют региональные нормы градостроительного проектирования, в соответствии с которыми застройщики утверждают проекты планировки территорий. Например, есть нормативы по количеству мест в школах и дошкольных учреждениях на тысячу жителей, которыми должны быть обеспечены поселки.

Таким образом, изначально утверждая проект планировки территории, застройщик руководствуется нормативами и обязан создать ту минимальную инфраструктуру, без которой проект невозможен. Школы, детские сады — в рамках нормативов, а охрана — это уже на усмотрение жителей поселка.

И кстати, неплохо бы проверить территорию вокруг поселка на наличие источников экологического загрязнения. В сведениях ЕГРН и на публичной кадастровой карте такие данные не отображаются. Можно написать

обращение в Роспотребнадзор, чтобы выяснить, есть ли рядом с вашим участком особые территории, которые представляют экологическую опасность для окружающих, либо планируется ли их появление в будущем.

Назначение земельного участка

По целевому назначению земли подразделяются на категории: земли поселений (земли населенных пунктов), земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда и др. Эти категории, в свою очередь, имеют вид разрешенного использования. Строить жилые дома и прописываться в них можно на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под дачное строительство. На дачных участках тарифы на электричество и налоги обычно ниже, а на участках ИЖС проще с оформлением документов. Обратите внимание, что на сельхозземлях с видом разрешенного использования ЛПХ (личное подсобное хозяйство) и КФК (крестьянско-фермерское хозяйство) строительство жилых домов не разрешено. На землях населенных пунктов с видом разрешенного использования МЖС (малоэтажное жилищное строительство) также строительство индивидуальных жилых домов не разрешено.

Принимаем решение

Каждый потенциальный покупатель должен ответить себе на вопрос: для чего мне нужен загородный дом? Для постоянного жилья или для дачного отдыха, для родителей или для себя? В зависимости от этого определяются цели и приоритеты. Если вы хотите иметь дачу, удаленность будет иметь меньшее значение, однако если хотите построить загородный дом для постоянного проживания, все ровно наоборот. Важно заранее решить: куда дети будут ходить в школу, есть ли возможность посещать работу не каждый день и как далеко до нее ехать, как работает общественный транспорт, где вы будете покупать продукты, куда станете вывозить мусор. Здесь еще масса вопросов, и мой совет в данной ситуации — просто взять листок и записать на нем важные для вас критерии. Каждый себе рисует идеальную картинку — озеро, лес, пять минут до работы, детский сад, школа. В реальности редко все совпадает.

А еще, чтобы правильно подобрать земельный участок или дом, надо очень хорошо себе представить, как вы будете это все использовать. Особенно если вы решаетесь на такие перемены в жизни в первый раз. Но вспомните себя, когда вы сели за руль автомобиля с инструктором. Я учился то ли на «шестерке» «Жигулей», то ли на чем-то подобном — и мне казалось, что это машина супермощная, суперкомфортная, я даже и не понимал, зачем нужна четвертая скорость! И аналогично — как же человеку с начальными знаниями о загородном существовании продумать, как он будет жить в своем новом доме?

У каждого из нас есть определенный круг знакомых. И когда человек начинает задумываться о загородном жилье, он смотрит и думает: «Было бы неплохо, как у моего приятеля, но не хватает вот этого...» Здесь нужно понимать, что вы в любом случае пойдете на компромиссы при покупке загородного дома или земельного участка. Чтобы примерить на себя загородную жизнь и понимать, от чего отталкиваться, рекомендуем снять загородный дом на лето и попробовать пожить в нем.

Семь советов

Первый совет. Обязательно изучите генеральный план района, в котором вы присматриваете себе загородный дом. Это публичная информация, из которой отлично видно, какие инфраструктурные объекты планируются к возведению и открытию в непосредственной близости от выбранной локации. Не возникнет ли рядом логистический парк, промышленное предприятие или любой другой объект, который будет обременять жизнь?

Второй совет. Узнайте, какие (и где!) будут прокладываться дороги и какие запланированы транспортные узлы вблизи места проживания, — это мегаважная информация. Могут быть запланированы на генеральном плане шоссе, и про них умалчивают при продаже участков. Одно дело, что это уменьшает время, чтобы добраться до города, но другое дело — это шум и грязь с таких дорог. Например, в Апрелевке в 2022 г. будет введен в эксплуатацию транспортный узел, который за 25 минут позволит добраться до метро «Киевская». Кое-кто, узнав об этом, обязательно примет решение о строительстве дома где-нибудь рядом с пересадочным узлом.

Третий совет. Очень важно посмотреть на градостроительный план земельного участка — ГПЗУ. Он заказывается через Госуслуги, и на нем видно, какие есть обременения по участку. Например, охранные зоны от подземных коммуникаций, санитарно-защитные зоны от рек или любые другие обременения. Эта информация пригодится вам, чтобы не совершить

ошибку и не купить землю, на которой в будущем ничего не удастся построить.

Четвертый совет. Адекватность цены объекта и репутация застройщика. На рынке в любой момент может возникнуть новый игрок, который начнет устраивать откровенный демпинг, выставит на продажу дома с участком по 1,5 млн руб., соберет деньги с первых 30 покупателей, ничего им не построит и испарится. В качестве примера можно привести один из поселков на Дмитровском шоссе, который сильно подпортил настроение и финансы многим людям, не разобравшимся в ситуации. Репутация на нашем рынке чего-то стоит, особенно в условиях, когда не все законодательно урегулировано.

Пятый совет. Информация на генеральном плане, конечно, важна, но она не обязательно соответствует именно тому, что люди собираются построить. Генплан и договор с коттеджным поселком — два разных документа. Внимательно читайте то, что подписываете. В договоре, если вы вступаете в кооператив, помимо покупки земельного участка, или в договоре долевого участия четко перечислено, какие объекты инфраструктуры будут созданы застройщиком на данной территории.

Шестой совет. Если вы покупаете землю и вам рассказывают, что завтра вы с соседом скинетесь и сообща построите дорогу или проведете коммуникации, не верьте этому. Просто не ведитесь на эту историю, потому что никто никогда в жизни не договорится ни с каким соседом. Нет успешных поселков, в которых люди скинулись и что-то построили после того, как распроданы все земельные участки.

Седьмой совет. Обязательно запрашивайте первичные документы на технические условия. Если вам говорят, что газ будет, электричество будет, проверьте, откуда у застройщика такая уверенность в том, что это будет в обязательном порядке.

Коттедж или домик в деревне?

Если выбрать между аккуратным коттеджным поселком и свободным деревенским стилем, нужно обращать внимание на локацию. Домик в деревне имеет смысл покупать, если у вас большая тяга к стародачному формату. Так, многим хочется купить дом на Николиной Горе и жить среди деятелей культуры и искусства, чтобы справа — сосед из Большого театра, слева — из филармонии. В этом случае ближайшее окружение будет определять ликвидность земельного участка. Во всех остальных вариантах учитывайте, что при покупке домика в деревне совершенно не очевидно,

откуда идут коммуникации, насколько они обветшалые и как будут обеспечиваться охрана, вывоз мусора. Рассматривая будущее жилье с практической точки зрения, вы, скорее всего, выберете строительство в новом поселке. Сети, как правило, здесь строятся с нуля. Это и очистные сооружения, и водозаборные узлы, которые централизованно сдаются принимающим государственным органам, сертифицируются и при должном обслуживании обеспечивают людей лучшим качеством жизни — в отличие от мест старых формаций, где, как правило, и не бывает полного набора коммуникаций.

ГЛАВА ВТОРАЯ

ВЫБИРАЕМ ПОСЕЛОК

Как убедиться в надежности девелопера?

Человек приходит, видит перед собой бескрайнее чистое поле, а ему обещают: «Купите сегодня подешевле... Там пока не все сделано... Но дайте нам денег — и завтра здесь будут коммуникации и дороги». Здесь ситуация похожа на покупку квартиры на этапе котлована: покупать на этом этапе дешевле, но есть риски. Поэтому важна репутация застройщика.

Если есть сомнения, выбирайте поселок, где уже часть застроена и живут люди. В таком варианте гарантированно есть действующие коммуникации, выделены мощности, живут соседи, вы можете с ними пообщаться, почувствовать атмосферу, которая сформировалась в поселке, насколько комфортно сосуществуют друг с другом люди и насколько вам там будет хорошо. Ну а если все-таки вы решаетесь на покупку в строящемся поселке, то для начала как минимум посмотрите такие документы, как технические условия, хотя бы на тему электричества. Достаточно распространена ситуация, когда застройщик обеспечивает только дороги и электричество, а дальше люди сами делают скважины на участке и локальные септики. Но документация на электричество от застройщика — это в любом случае стартовая площадка оценки объекта для покупки.

Репутация каждого конкретного девелопера может быть легко проверена на деле. Оптимально лично съездить посмотреть, что он уже построил, а не ориентироваться только на красивые картинки в интернете. Отзывы в сети запросто могут быть левыми, ведь люди, у которых все хорошо в жизни, обычно редко пишут комментарии на сайтах. Напротив,

у людей с негативным отношением к жизни самый лучший отель может вызвать неприязнь, и они напишут, что у официантов были грязные перчатки, а вино оказалось недостаточно холодным. Если уж все-таки принимать отзывы в расчет, то имеет смысл посмотреть, что пишут профессиональные порталы или СМИ о том или ином девелопере. Хорошая компания, присутствующая на рынке, должна быть качественно представлена в медийном пространстве.

Далее имеет смысл посмотреть на динамику продаж. Объективная ситуация в последние годы такова: если в поселке продается в среднем два участка в месяц — это неплохой «живой» поселок. Конечно, есть прекрасные объекты, где за месяц продается десять участков и более, но таких примеров не очень много. Соответственно, у вас есть время, чтобы понаблюдать и оценить динамику. Вы можете посмотреть поселок сегодня, затем съездить через месяц и отметить для себя, что нового там происходит, есть ли движение, новые стройки. Вообще, кипящая рабочая жизнь в поселке — это очень существенный показатель перспективы завершения работ.

Хотя у вас в договоре должны быть прописаны конкретный перечень коммуникаций и сроки завершения строительства, а также мощности, которые будут выделены, все-таки для подстраховки нужно иметь план Б. Готовы ли вы к тому, что застройщик какие-то работы не выполнит и вам придется решать подвисящие вопросы самостоятельно? Построить дороги и провести в поселок электричество вы сами, конечно, не сможете: это крайне затруднительно и накладно. Но пробурить, например, скважину на участке — это вполне решаемый вопрос.

И, конечно же, если застройщик не завершит поселок, то многое из обещанного вы можете не получить.

Про коммуникации

Начнем с понятия «дача»: семья выезжает в загородный дом с мая по сентябрь, кто-то на меньший срок, а кто-то — только на выходные. В этом случае нужна достаточно хорошая дорога, может быть, даже гравийная, обязательно электричество — и этого достаточно, потому что канализацию и воду можно провести самостоятельно. А вот для постоянного проживания, конечно, желательно, чтобы все эти коммуникации были центральными.

Газ — возможно, самая дорогая коммуникация из существующих. Часто бывает, что газ рядом есть — вот он, прямо на границе поселка! — а потом

человек платит миллион за участок и еще столько же за подключение газа. Что с этим делать и как можно предугадать развитие ситуации?

Дело в том, что программа газификации того или иного региона — например, Московской или Ленинградской областей — может по любым причинам не выполняться. И те обязательства, которые на себя берет снабжающая организация, она переносит из года в год, а застройщик является заложником ситуации. Есть коттеджные поселки, которые должны были быть газифицированы в течение нескольких месяцев, а в итоге жители ждали заветного события 10 лет. Именно поэтому очень многие застройщики сразу говорят: «Газ планируется, но это уже без нас».

Если вы все же изучаете поселок, где девелопер обещает подведение газа, надо сразу разобраться в терминологии. Да, действительно, застройщик может подвести к участку точку подключения к магистральному газопроводу, но дальше покупатель — собственник участка — должен оплатить проект подведения газа по участку, разводки по дому, купить соответствующее газовое оборудование. В Ленобласти, например, все это встанет в сумму порядка 500 000–700 000 руб.

А дальше остается подсчитать, сколько чистого времени ваше жилище будет отапливаться за эти деньги. Особенно в случае, если проживать в доме вы планируете не круглогодично. Просто сравните сумму затрат на газ со стоимостью отопления электричеством. Очень многие люди, проведя нехитрые подсчеты, понимают, что могут прекрасно обойтись без газа.

В то же время, если магистраль проходит рядом, то поселки обычно подключают, а дальше уже каждый собственник самостоятельно решает, газифицировать свой дом или нет, просто имея такую возможность в перспективе.

Электричество

Миф о нестабильности электричества за городом, о неизбежных перебоях с его подачей — это, честно говоря, вовсе не миф. Большинство поселков снабжается электричеством от одного источника, одной линии электропередачи. Это так называемая третья категория подключения, и скорее всего, вы встретитесь именно с таким вариантом. И хотя существует вторая категория подключения, когда поселок снабжается по двум линиям электропередачи, — это редкость даже для элитных поселков.

Конечно, в Московской и других областях случаются отключения электричества, может быть, на час, или на два, или даже на четыре, но, как правило, не дольше четырех часов, также возможны аварии, на устранение которых потребуется еще больше времени. Нужно быть к этому готовым

и иметь резервный источник электричества — генератор. Потому что при отключении электричества в доме не будет воды, тепла, интернета.

Как оценить степень готовности поселка?

Считается, что безопаснее покупать земельный участок там, где поселок находится в высокой степени готовности. Но одно дело — продавец говорит: «У нас все готово», а другое дело — как все обстоит по факту. На что же нужно обратить внимание?

В первую очередь, проверьте наличие договора с ресурсоснабжающей организацией конкретно на рассматриваемый участок с указанием выделенной мощности. Обычно выделяется 15 кВт на участок, и это минимально рекомендуемая мощность. Также должен быть договор на присоединение участка к сетям электро-, газо- или водоснабжения. Наличие на участке и вообще на территории поселка столбов, проводов или труб совершенно не говорит о том, что есть электричество, вода и газ. Есть квалифицированные специалисты, которые помогут вам с проверкой документов на коммуникации, рекомендую не экономить и обратиться к ним.

Цена вопроса

Как выяснить, адекватную ли цену выставил продавец? Ответ прост: нужно понять, за что вы платите. Первое — это земля, сам земельный участок, вид его разрешенного использования: под индивидуальное жилищное или под дачное строительство. Второе — какие коммуникации к нему подводятся и какого уровня дороги: асфальтированные, гравийные или грунтовые. Когда вы покупаете участок, вы платите за все. Не только за сам участок, но и за дороги, за коммуникации, за инфраструктуру в поселке.

Теперь, когда вы это поняли, можно применить два метода анализа. Первый — метод сравнения, или рыночный. Это когда вы сравниваете похожие объекты с аналогичным набором коммуникаций и объектов инфраструктуры. Если интересующий вас участок дороже рынка на 5–10%, эту разницу можно нивелировать путем торга с продавцом. Но нужно обязательно сравнивать только сравнимое.

Второй путь — это затратный метод. Если вы покупаете дом с участком, оцените стоимость участка отдельно, без дома, и стоимость строительства

дома на таком участке. И сопоставление полученных цифр позволит вам понять адекватность предложения.

Иногда цена имеет маркетинговую составляющую. Возьмем для примера поселок, в котором земля стоит условно 100 000 руб. за сотку. А продавец просто «отделил» часть поселка и поставил там на все участки цену 200 000 за сотку. И говорит вам: «А вы рядом с кем хотите жить — с теми, кто купил за 100, или с теми, кто потратил 200?» Впрочем, как правило, подобная разница в цене имеет под собой рациональную основу. Почти в любом коттеджном поселке есть наиболее привлекательные зоны, около воды или леса, их и можно позиционировать как VIP. Застройщики даже зачастую делают шлагбаумы, чтобы ограничить туда доступ людей. И вот уже сотка объективно дороже, да и контингент людей, которые интересуются такими участками, несколько иного уровня.

Рельеф местности

Есть поселки рельефные, и с высоких участков открываются красивые виды: на могучие кроны сосен, на реку в окружении полей. В Ленинградской области, например, очень живописны виды на Финский залив. Есть и участки с плоским рельефом: обычное поле, «нарезанное» на некоторое количество участков. Нужно понять для себя, где вам эмоционально комфортнее с точки зрения видовых характеристик. Есть здесь и момент приватности: когда поселок имеет достаточно выраженный рельеф, то территория не видна целиком, она частично скрыта за счет перепада высот и деревьев, и вы не видите всех своих соседей, что для многих очень даже комфортно. Когда же поселок находится на плоском рельефе, все у вас всегда перед глазами.

Не забудем о рациональности — вопрос опять-таки касается затрат. Нужно понимать, что выраженный рельеф участка повлечет дополнительные затраты на подпорные стенки, на особый архитектурный проект дома, который будете строить. Только высокопрофессиональная компания сможет реализовать такой проект качественно и безопасно.

Отдельно заострю внимание на аспектах архитектурного стиля. Когда человек приобретает земельный участок, он хочет понять, как будет выглядеть весь поселок в будущем. Никому не хочется жить так, чтобы справа у тебя была какая-то халупа, а слева возвышался грандиозный замок. Лучше, чтобы люди, которые подобрались в поселке, были единого социального состава, чтобы у них был схожий менталитет, понимание жизни, единые ценности и потребности. Поэтому и единый архитектурный стиль

позволяет привлечь людей, близких ментально и социально. Тем самым формируется определенная комфортная среда проживания на долгие годы.

Сообщество в поселке — вовсе не пустой звук. Когда человек переезжает из города, он отрывается от значительного количества друзей, интересных хобби. Ему хочется куда-то применить свою энергию — и в этом как раз помогает сообщество. В поселке Фламандия, например, существует «Фламандия-Кидс» — проект, где дошкольников готовят к школе, где занимаются английским языком, йогой, делают массаж. Люди ходят туда. Мамы, пока ждут детей, с удовольствием пьют кофе и говорят друг с другом. Во многих поселках принято коллективно отмечать праздники — Новый год, 23 февраля, Масленицу, 9 мая, День защиты детей. Людей это объединяет и сплочивает.

Кроме того, в хороших поселках есть специальные регламенты, которые касаются архитектурных зон, — люди соблюдают их, и получается действительно красиво. Мы ведь живем не только в доме. Мы ходим, гуляем по улицам, мы хотим видеть красоту вокруг. Поэтому единый архитектурный стиль — это фактор, объективно влияющий на цену. Ликвидность таких поселков существенно выше, а участки практически не теряют в цене со временем. Однако обратите внимание, что наличие единого архитектурного стиля поселка предъявляет требования к архитектуре дома, этажности и высоте, регламентирует выбор фасадных и кровельных материалов, их цвета и фактуры и определяет правила размещения строений на участке. Все это прописано в архитектурном регламенте поселка, с которым нужно ознакомиться перед покупкой участка.

Ликвидность

Любую недвижимость надо покупать не на эмоциях, следует всегда помнить о следующем шаге, о ликвидности, если вам вдруг потребуется продать этот дом с участком. Например, машину вы покупаете не навечно — вы заранее оцениваете, за какие деньги потом ее продадите. С участком то же самое: родовых гнезд на века сейчас, пожалуй, уже не встретишь.

Ликвидность загородной недвижимости — очень тонкий вопрос. С одной стороны, хочется воплотить в доме свои мечты и сделать все идеально для себя, для своей семьи на данный момент. Многие представляют, как этот дом перейдет по наследству их детям и внукам, а другие, наоборот, не думают дальше сегодняшнего дня и не прогнозируют возможное изменение состава семьи и жизненной ситуации на ближайшее время. Люди, впадая в эти две крайности, не думают о ликвидности дома и о том, что

его, возможно, придется продать. Реализуя слишком персонализированные решения, помните о том, что при продаже дома вы не сможете вернуть потраченные деньги, потому что ценность этих решений важна только для вас. Дом с нестандартными решениями всегда продается дольше.

Еще на ликвидность может влиять подробное документирование процесса строительства, потому что покупателю готового дома очень сложно убедиться в том, что дом построен качественно. Например, у нас есть личный кабинет, в котором все процессы документируются и хранятся фотографии всех этапов строительства, включая скрытые работы.

Также на ликвидность влияет адекватность соотношения стоимости дома и участка. Дешевый дом на очень дорогом участке продать сложно, хотя иногда такие участки покупают и сносят дом. А дорогой дом на дешевом участке продать почти невозможно без существенной потери вложенных денег.

А рядом озеро и речка...

Чтобы нам с вами понять, важно ли наличие озера или реки, а также лесного массива рядом с приобретаемым участком, давайте снова вернемся к одному из главных вопросов этой главы. Для чего вам нужно проживание за городом? Вероятно, чтобы уехать из мегаполиса, насладиться природой, чтобы были чистый воздух и качественный отдых. А как мы отдыхаем? Мы ходим в лес, ходим на речку — не обязательно купаться, хотя бы рядом побродить и посмотреть на воду... Поэтому, безусловно, огромным плюсом будет лес вокруг поселка, чтобы река или пруд находились либо в непосредственной близости, либо в 5–10 минутах ходьбы.

Управляющая компания

Очень важно, кто и как занимается управлением поселка, сколько надо платить в месяц за обслуживание и что входит в эту стоимость. Обычно входят в стоимость охрана, вывоз мусора, уборка общественных зон и дорог, вечернее освещение, содержание управляющей компании. Также могут входить работы по благоустройству общественных территорий и зон отдыха, содержание детских и спортивных площадок, дежурство аварийной службы.

Застройщики обычно ставят свою компанию как в городском жилье, так и в загородном. Это делается для того, чтобы осуществить обкатку всех

коммуникаций, настроить жизнь поселка, от сдачи построенных объектов перейти к повседневной эксплуатации.

При необходимости управляющую компанию можно сменить, и происходит это везде одинаково — что в коттеджном поселке, что в городских многоквартирных домах. Вы можете поменять УК собранием жителей поселка. Для этого должен быть регламент, который определяет необходимое количество голосов для принятия решения. Естественно, в каждом поселке всегда найдется процентов десять недовольных. Они могут быть не удовлетворены чем угодно и при этом очень активны: те, у кого все хорошо, на собрания не ходят, а спокойно живут своей жизнью.

Если управляющая компания работает откровенно плохо, вы наверняка наберете нужное количество голосов и смените ее. Но если это ваша субъективная оценка и вам не нравится конкретно Мария Ивановна, которая что-то не так ответила по телефону, тогда, извините, у большинства соседей может быть ровно противоположное мнение. Нужно стараться разделять свою субъективную оценку ситуации и объективную реальность.

Тематические поселки

Поговорим о тематических поселках. Поселок для программистов, поселок для поклонников BACK IN THE USSR, поселок для бизнесменов, поселок для стрелков, поселок для гольфистов...

Постоянно появляются новые объявления о строительстве тематических поселков, направленных на каких-то особенных людей, с какими-то особыми интересами.

Для чего это делать? Чтобы развести потенциальных покупателей на инвестицию в воздух. Какой программист захочет за 10 млн руб. купить кусочек поля с обещанием, что тут будут дороги, коммуникации, дома? Никакой. Но тут на помощь «продавану» подкатывает тяжелая артиллерия — эмоции: «Вы только представьте, вокруг будут только программисты!» И тут уже рука сама тянется за телефоном, заходит в клиент-банк и отправляет первый платеж.

Все данные проекты всегда были провальными. Попробуем разобраться в причинах, почему такое происходит.

1. Хобби, даже очень любимое, может измениться со временем. Я уж не говорю про работу. Я, например, был программистом, стал предпринимателем.

2. Дом покупается не для одного человека, а для семьи. Очень сложно найти такую семью, где муж и жена — охотники, собака — кокер-спаниель и дети также занимаются стрельбой по уткам.
3. Недвижимость может перепродаваться. И новые владельцы могут не поддерживать те ценности, которые нужны остальным.
4. Хобби, увлечение, тусовка, секта — это должно быть что-то отдельное. Если ты увлекаешься рыбалкой или бальными танцами, то ты должен иногда сбегать из семьи и заниматься любимым делом с людьми, которые тоже фанаты этого. Но попытка перестроить всю жизнь так, чтобы утром просыпаться и из окна видеть рыбаков или танцоров, — не факт, что хорошая идея.
5. В поселке достаточно быстро появятся люди, которые будут ненавидеть то, чем занимаются остальные. Например, если поселок сделан для собачников, то появятся люди, которые будут ненавидеть собак и бесконечно писать во все инстанции, что собаки выгуливаются без намордников, что они лают по ночам. Причем в обычном поселке эти люди не вели бы себя так агрессивно. В данном случае сила действия порождает силу противодействия.

В общем, не ведитесь на эту утопию. Поселок должен обеспечивать комфортное проживание в первую очередь. Остальное — отдельно, не мешая другим людям, без культивирования своего увлечения.

ГЛАВА ТРЕТЬЯ

ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

Если вы правильно выбрали участок и заплатили за него деньги, а потом вдруг остались без всего — это крайне неблагоприятное развитие событий. Чтобы такого не случилось, вам не обойтись без скрупулезной проработки юридических вопросов.

Ограничения использования участков

Существуют такие понятия, как водоохранная зона и прибрежная защитная полоса. Там есть ограничения на строительство, что непременно нужно заранее проверить. Первый, самый распространенный, способ — изучить

публичную кадастровую карту: там есть слои, которые отвечают за охранные зоны. Любой человек может зайти на сайт с картой и включить этот слой, таким образом посмотрев, обременен участок или нет. Очень наглядно будет видно, где проходит зона обременения, которая ограничивает застройку. Второй способ — это изучить ГПЗУ. Он может быть в наличии у продавца, несложно заказать его и через Госуслуги, там тоже будут отражены все ограничения и будет понятно, можно ли строить дом на рассматриваемом участке.



Публичная
кадастровая
карта

С лесными участками ситуация несколько сложнее. Если такой участок в собственности и ему присвоена категория «земли населенных пунктов», то его использование для индивидуального жилищного строительства разрешено. Вот только необходимо получить разрешение на спил деревьев, если вам это понадобится. Просто так их спилить, конечно, можно, но это может обернуться штрафом.

Бывают случаи, когда люди, уже имея участок в собственности, хотят добавить себе часть прилегающей лесной территории. Здесь ситуация такова, что земли лесного фонда передаются только под рекреацию. Вы можете взять в аренду этот земельный участок и ходить там, грибы собирать, дышать свежим воздухом. А вот застраивать такой участок не получится. Даже если вы соорудите там временную постройку без регистрации права, то может прийти лесник и после проверки вам дадут предписание этот объект убрать. Потому что на землях лесфонда вообще запрещено возведение каких-либо построек.

В каких случаях могут запретить строительство дома?

Первый случай, он же и самый распространенный, — когда участок обременен. Я неоднократно сталкивался с тем, что люди, которые давно приобрели себе участки, строят на них дома, но не могут их зарегистрировать по той причине, что они расположены на территории охранных зон. Например, проходит в земле газопровод высокого давления — все, по закону здесь вообще ничего нельзя строить.

Второй случай — это хозяйство, где, например, разводят коров, на его территории тоже запрещено строительство. К охранным зонам относятся и сортировочные железнодорожные станции. В частности, вокруг такой станции в Одинцовском районе Московской области есть участки, выделенные еще в 1930-х гг. Сейчас там официально охранная зона,

и у владельцев участков даже через суд не получается зарегистрировать право собственности на свой дом.

Таким образом, основная больная тема — это ограничения по охранным зонам, поэтому обращайтесь на них особое внимание. Ну а в качестве более экзотических примеров приведу случаи, когда участок — нетипичный, неправильной формы, а его обладатель хочет построить дом, который выходит за границы или расположен к ним вплотную. Здесь тоже следует ждать проблем с оформлением, вплоть до того, что придется обращаться в суд — с непредсказуемым результатом.

Получение разрешения на строительство

Итак, вы купили участок. Какие бумаги нужно оформить для того, чтобы начать строить дом?

В первую очередь, у вас на руках должна быть выписка из ЕГРН, а там указаны границы земельного участка. В полной выписке в описании есть чертеж границ участка плюс его координаты.

Второй момент — раньше требовалось разрешение на строительство, сейчас же установлен уведомительный порядок. Уведомления можно получать как на дома, расположенные на участках для индивидуально-жилищного строительства, так и для тех участков, которые предназначены для дачного строительства и садоводства. Через Госуслуги вы направляете уведомление о намерении построить дом, прикладывая схему с его расположением. После этого вы получаете согласованное уведомление. Далее, после того как вы постройте дом, нужно обратиться в кадастровую компанию, чтобы она подготовила документацию для регистрации дома в собственность. Следует повторное обращение, на этот раз согласовывается уведомление о том, что дом уже построен и соответствует заявленным параметрам.

Когда вы будете согласовывать уведомления, заявляйте максимальные параметры. Например, этажность дома — три наземных. И второй важный момент — площадь дома, она обычно считается как 40% от площади участка. Соответственно, если у вас 10 соток, можете спокойно заявлять 400 кв. м (сумму площадей на всех этажах дома). Также следует учитывать коэффициент застройки 0,2 — это отношение площади первого этажа (по внешним границам) к площади участка. То есть одноэтажный дом 400 кв. м на участке 10 соток нельзя построить, а двухэтажный — можно. Если вы заявите меньше, а постройте больше, то придется пересогласовывать, а если заявите больше, но постройте меньше, тогда вопросов не будет и вы сможете узаконить свой объект недвижимости.

Проверка и оформление документов

Как обычному покупателю проверить юридическую чистоту документов на землю? Можно заняться этим самостоятельно, а можно обратиться к юристу — все зависит от возможностей и от вашего подхода к вопросу. Многие хотят сами разобраться. Но, например, когда вы идете к зубному врачу, то ему доверяете! Вот и здесь, если у вас будут проблемы с чистотой прав на землю, сразу последуют трудности с коммуникациями, с домом и в крайнем случае вы можете потерять все. Поэтому лучше все-таки обратиться к зубному, когда вам нужно лечить зубы, или к юристу по земельному праву, когда вы идете покупать участок.

Помимо основополагающих вещей: предмета договора, цены, — в договоре купли-продажи прописывается целевое использование земельного участка, ради чего вы его покупаете. Допустим, в договоре указано ИЖС. Если в дальнейшем окажется, что этот земельный участок невозможно использовать для индивидуального жилищного строительства, то вы будете иметь право вернуть все денежные средства.

Следующее, что нужно обязательно прописать, — это обременения, ограничения, возможные споры, залоги. Как я уже отмечал выше, в наши дни на карту накладывается все больше санитарно-защитных зон. И здесь закон работает аналогично: если в договоре не указано обременение (к примеру, что на участке нельзя строить) и при этом написано, что это земельный участок для индивидуального жилищного строительства, то если вы не сможете построить там дом, то потребуете расторжение договора и получение денег с продавца назад. Естественно, желательно, чтобы вся сумма, которая переходит по сделке, была указана в договоре купли-продажи земельного участка. Тогда у вас будет возможность вернуть все эти деньги.

В законодательстве Российской Федерации содержится довольно много норм, которые относятся на усмотрение сторон. Наверное, самый важный пункт во всем договоре — это ответственность. Чем подробнее вы распишете все вероятные ситуации, тем проще будет их решать, если они возникнут. При согласовании договора, если вы начнете обсуждать ответственность, а продавец станет юлить или от чего-то отказываться, это для вас должно быть звоночком: что-то не так. Почему это человек не хочет брать на себя ответственность?

На этапе подписания акта приема-передачи тоже есть очень интересный момент. Дело в том, что договор купли-продажи земельного участка считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи

и получения денег, то есть когда стороны исполнили договорные обязательства. После этого договор уже не может быть расторгнут.

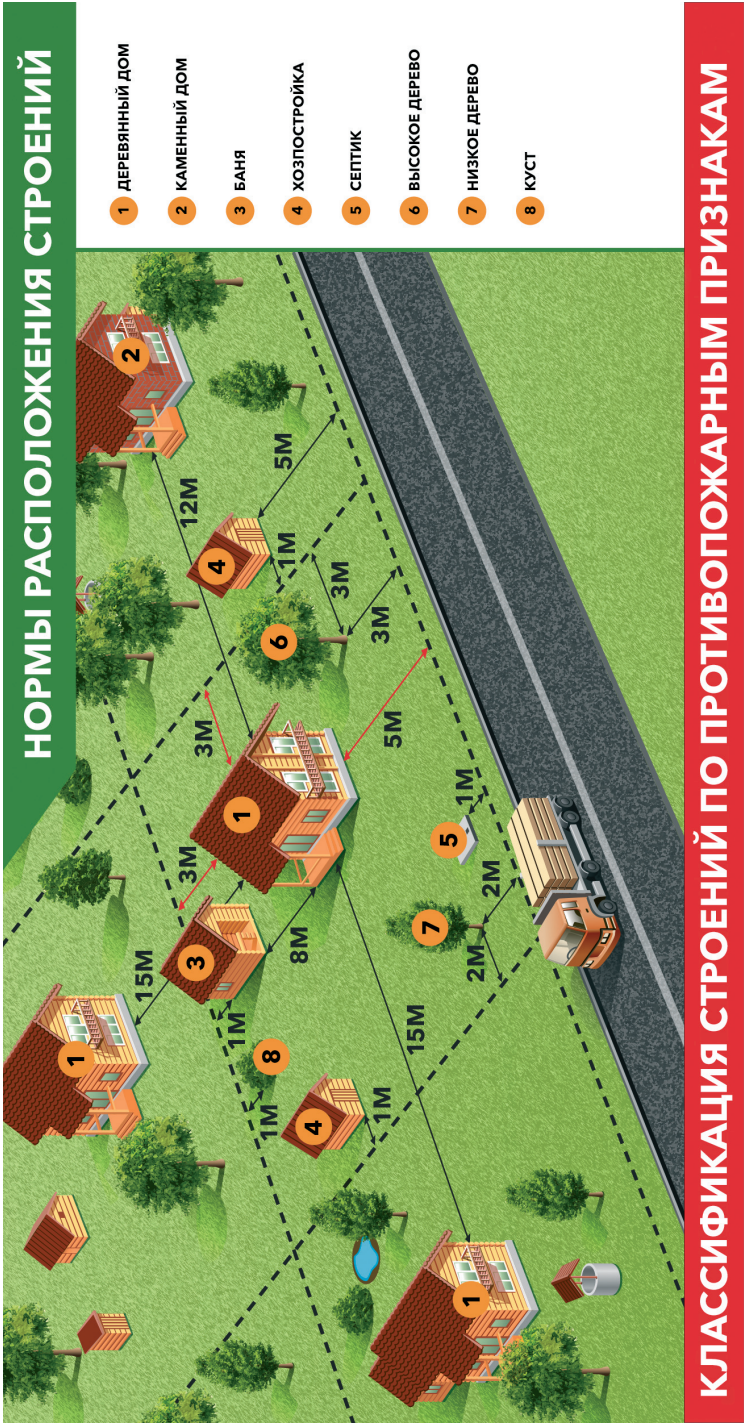
Если вы как покупатель в чем-то сомневаетесь, держите в кармане козырь: подписывайте акт приема-передачи позднее самого договора, еще раз все аккуратно проверив и убедившись в отсутствии подводных камней. Напоминаю, если подписан акт приема-передачи, то договор де-юре исполнен. Но если акт не подписан, вы можете во внесудебном порядке (вместо того чтобы судиться 2–3 года!) спокойно расторгнуть этот договор.

Границы и размеры

Бывает такое, что земельный участок оформлен в собственность, но при этом его границы не утверждены. В этом случае вы можете купить участок, который, как говорят геодезисты, подвешен в воздухе. Это очень опасная ситуация. Чтобы ее не допустить, просите у продавца документы, кадастровый паспорт, где конкретно нарисованы границы участка.

Шесть соток бывают в формате 20 на 30 м, а могут быть и 10 м на 60. И то и другое — шесть соток, только на участке шириной 10 м вы сможете построить жилой дом со стеной в 3–4 м... Почему так? По нормативам дом должен отстоять от границ участка на 3 м. От дорог и от места пролегания коммуникаций (а они чаще всего пролегают вдоль дорог) — на 5 м. Также могут быть внутренние правила и ограничения, определяемые поселком. А еще надо учитывать противопожарные нормы, по которым между каменными домами должно быть не менее 6 м, а между деревянными — 15! Так что при ширине участка 10 м на нем в лучшем случае поместится дом шириной 4 м, а в худшем — ничего не поместится. Сами понимаете, что 4 м для дома — очень мало. Настоятельно рекомендую вам покупать объект недвижимости только после того, как он прошел кадастровый учет и его границы поставлены на публичную кадастровую карту. В этом случае вы легко оцените все возможные нюансы с его дальнейшим использованием под строительство.

И еще здесь важно учесть вопрос цены. Если по каким-то причинам вы покупаете объект недвижимости — земельный участок, который не прошел кадастровый учет, то после постановки на кадастровый учет его площадь может уменьшиться. В пункте договора про цену земельного участка следует отметить этот момент. Если участок по бумагам уменьшится, вы сможете потребовать от продавца уменьшения покупной стоимости. Конечно же, к любому договору купли-продажи нужно относиться внимательно и скрупулезно.



КАТЕГОРИЯ СТРОЕНИЯ	A	B	B
	РАССТОЯНИЕ МЕЖДУ СТРОЕНИЯМИ		
A	6 M	8 M	10 M
B	8 M	10 M	12 M
B	10 M	12 M	15 M

- A

КАМЕНЬ, ЖЕЛЕЗОБЕТОН И ДРУГИЕ НЕГОРЮЧИЕ МАТЕРИАЛЫ
- B

ТО ЖЕ С ДЕРЕВЯННЫМИ ПЕРЕКРЫТИЯМИ И ПОКРЫТИЯМИ, ЗАЩИЩЕННЫМИ НЕГОРЮЧИМИ И ТРУДНОГОРЮЧИМИ МАТЕРИАЛАМИ
- B

ДРЕВЕСИНА, КАРКАСНЫЕ ОТРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ИЗ НЕГОРЮЧИХ, ТРУДНОГОРЮЧИХ И ГОРЮЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Договор на коммуникации

Упоминание коммуникаций в договоре купли-продажи земельного участка не практикуется, однако я не вижу для этого никаких препятствий. Вопрос лишь в том, чтобы не доходило до идиотизма и продавец объективно мог исполнить условия договора. Если мы рассматриваем покупку у частного продавца, просто сами проверьте, есть ли рядом газ, электричество, водопровод. Если да, их можно указать в договоре и подписывать.

С коттеджными поселками несколько иначе. Действительно опасно покупать земельные участки, где строительство коммуникаций еще не завершено. Хотите подстраховаться — требуйте отдельный договор, где будут указаны обязанности вашего контрагента по срокам и количеству, когда и что именно должны подвести к вашему участку. И не просто проложить рядом газовую трубу, а гарантировать, к примеру, что вы будете первой категорией потребителей и вам из этой газовой трубы выделено 5 куб. м газа в час, потому что 5 куб. м газа в час достаточно для индивидуального дома. Или, к примеру, девелопер гарантирует электричество с выделенной мощностью 15 кВт. Второе — сроки. Сроки должны быть обозримыми и реалистичными.

Разрешите бурить и строить?

Бурить скважину на участке можно без всяких разрешений. Регистрация скважин как объекта недвижимости через Росреестр не проводится, если только это не скважина, которая делается на целый поселок либо для обеспечения целого городка. Физическое лицо спокойно бурит и пользуется.

В разрешении на строительство указаны границы, допустимые для застройки жилого дома и других строений. Если вы постройте, например, гараж или баню за пределами зоны, вы не сможете оформить их в собственность. Важно, чтобы участок был отмежеван и у него были определены границы.

И в завершение...

Внимательно, очень внимательно смотрите на характеристики объектов недвижимости. Допустим, вы приобретаете дом площадью 250 кв. м, а в документах написано 150. Так делают, чтобы платить меньше

налогов, но в какой-то момент это всплывет, либо в банке, либо при продаже, либо когда нотариус будет оформлять эту недвижимость, и вы просто потратите больше времени и денег, чтобы привести документы в порядок. Лучше сразу все перепроверьте — самостоятельно либо при помощи специалиста.

Обращайте внимание на те документы, на основании которых объект недвижимости был зарегистрирован. Если это декларация, то достаточно либо выписки из ЕГРН, либо старого свидетельства, чтобы проверить и убедиться, что там эта декларация указана. В случае дома ИЖС обязательно должно быть либо разрешение на строительство, либо разрешение на ввод в эксплуатацию, либо, если объект построен уже по новым требованиям, согласованные уведомления о начале и окончании строительства.

Еще один важный момент — это выписка из ЕГРН. Она сейчас заменила и выписку из ЕГРП, и выписку из ГКН, раньше ведь выписки были отдельно на землю и на объект права. Проверьте актуальность сведений, содержащихся в ЕГРН, потому что теоретически вы можете купить объект, который ранее был уже продан другому покупателю.

Кстати, рекомендую заказывать выписку из ЕГРН от вашего лица. Если произойдет судебный спор и вам как новому собственнику придется доказывать, что вы добросовестный приобретатель, то серьезным основанием для суда будет то, что перед сделкой вы заказали выписку из ЕГРН на свое имя, т.е. сделали все от вас зависящее, чтобы проверить право собственности продавца. Если же вы будете заказывать выписку на сайтах-агрегаторах или попросите об этом продавца, то рекомендация Пленума Верховного Суда в случае разбирательства не работает. Поэтому заказывайте выписку из ЕГРН на свое имя.

ПОДВЕДЕМ ИТОГИ

Необходимо понимать сценарий использования дома. Кто и как в нем будет жить, куда надо будет ездить и как часто. Кто будет приезжать в гости.

Главные факторы, влияющие на выбор локации:

- расстояние от города, от места работы, от транспортных узлов и маршрутов, загруженность дорожной сети;
- доступность инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники, больницы, магазины, места для досуга, спорта и развлечений);
- настолько безопасна окружающая местность;
- наличие рядом рабочих мест;
- возможности для удаленной работы.

Критерии выбора поселка:

- оцените ближайшие и грядущие затраты, дальнейшую ликвидность участка;
- максимально изучите надежность застройщика и адекватность цен;
- определитесь с коммуникациями (вода, электричество, газ, телефон, интернет);
- оцените динамику строительства;
- какая охрана в поселке, каков действительный или предполагаемый социальный состав ваших будущих соседей;
- лес, речка, детские площадки, безопасные маршруты для прогулок.

Юридические и иные риски:

- проверяйте юридическую чистоту документов на землю;
- учитывайте существующие и возможные обременения;
- границы участка, нормативы, местные правила и ограничения напрямую влияют на стоимость и ликвидность участка, на возможности строительства.

КАК И ИЗ ЧЕГО СТРОИТЬ ДОМ?

ГЛАВА ПЕРВАЯ

ОЦЕНКА БЮДЖЕТА

Допустим, вы приобрели земельный участок, а также обладаете накоплениями или имеете возможность взять банковский кредит. На этом этапе следует оценить бюджет строительства, ответив на три основных вопроса:

- 1) что строить?
- 2) кто будет строить?
- 3) из чего строить?

Прежде всего я рекомендую вам задуматься и определить для себя, какой дом и для каких целей вы строите.

Проведу аналогию: когда мы покупаем автомобиль, то четко понимаем, для чего он нам пригодится. Если мы живем в сельской местности и постоянно ездим по проселочным дорогам, то мы возьмем кроссовер; городской житель выберет седан; ну а семье из 4–5 человек больше подойдет вместительный семейный автомобиль. Примерно то же самое и с домом: нужно определиться с количеством человек и с режимом эксплуатации дома (постоянное проживание или сезонное). Это базовые критерии, определяющие бюджет строительства дома.

Важно заранее определить необходимое количество комнат и их назначение. Случается, люди строят себе огромный 400-метровый дом, а потом оказывается, что часть помещений вообще не нужна, — при этом в них выполнена финишная отделка и эти помещения отапливаются. Типичный пример неправильного распределения денег, которыегодились бы для более полезных целей.

Составление бюджета

Нередко случается, что покупатель оценивает бюджет строительства, ориентируясь на цену коробки дома, которую ему озвучивают строительные компании, а это, как правило, меньше половины всех затрат на домовладение. Покупатель думает: «Я сейчас, главное, построю коробку, а дальше уж как-нибудь все остальное...» При этом в бюджете не учтены затраты на внутренние и внешние инженерные коммуникации, отделку, благоустройство участка и заборы, а также непредвиденные расходы. Например, въезд строительной техники в поселок может быть платным. И при неправильной оценке бюджета на это может не хватить денег.

Чтобы избежать такой ситуации, как можно больше общайтесь с владельцами готовых домов, которые этот путь уже прошли, а еще проконсультируйтесь с архитектором. Но не с теоретиком, а с практиком, вам подойдет только тот специалист, у которого есть опыт реализации проектов. Вот еще типичный пример: вы спланировали помещение для домашнего кинотеатра, но в проекте и в смете не предусмотрели специальную шумоизоляцию, мебель и оборудование. И потом выясняется, что для окончательного оснащения этой комнаты нужно еще миллионов 10–12! Аналогична ситуация со SPA-зонами и бассейнами, ведь отлить чашу под бассейн — это полдела, а вот затраты на оборудование, отделку, а главное, ежедневное обслуживание мало кто учитывает заранее без помощи профессионала.

На этапе формирования бюджета я очень рекомендую подумать и о стоимости эксплуатации дома. Непосредственные ежемесячные затраты на содержание дома — это простая математика. Одна из основных статей расходов — это отопление. Для удобства мы разработали калькулятор затрат на отопление.



Калькулятор
отопления

После введения основных параметров дома вы получите примерный расчет ежемесячной стоимости отопления.

С моей точки зрения, минимум 10% из тех людей, которые планируют начинать стройку, делать этого точно не должны. Обратите внимание, что абсолютно во всех поселках есть недостроенные дома. Почему? Именно потому, что люди неадекватно оценили бюджет. Вероятно, получили немало «полезной» информации из видеороликов наподобие «Дом за миллион» и принялись за строительство, а затем на полпути остались с пустым кошельком и в расстроенных чувствах.

Дом или дача?

Теперь внимание, друзья! Если вы уже купили участок, приведу примерные цены на строительство теплого контура без отделки на 2021 г.

1. Дача — это приблизительный бюджет 15 000–25 000 руб. за кв. м.
2. Дом для круглогодичного использования, но не для постоянного проживания — это 25 000–40 000 руб. за кв. м.
3. Дом для постоянного проживания — это 40 000 руб. за кв. м и выше.

Различия между домом для постоянного проживания и сезонной дачей заключаются в том, что у дачного дома ниже требования к выбранным материалам, отделка обычно дешевле, а также проще инженерное оснащение. Меньше и площадь: в нее входят только общие зоны и спальные комнаты. А вот в площадь дома для постоянного проживания уже входят и гаражи, и гардеробные, и технические помещения, поскольку функционально дом более разнообразен.

Таким образом, если вы мечтаете о доме для постоянного проживания и имеете бюджет 10 000–20 000 руб. за кв. м, — даже не начинайте строить. Продавайте участок, вкладывайте деньги в квартиру и наслаждайтесь жизнью, потому что иначе вы потратите все свои средства и останетесь ни с чем.

ГЛАВА ВТОРАЯ КТО БУДЕТ СТРОИТЬ?

Самому или нет?

Речь идет о выборе: найти нескольких недорогих частных строителей, нанять опытную бригаду или заключить договор со строительной компанией.

На этот вопрос не существует единого правильного ответа. Все зависит от вас. Если у вас есть свободное время, если вы обладаете знаниями, то вы можете построить дом сами — и при этом сэкономить примерно 10% его стоимости. Но если вы постоянно работаете и не можете взять длительный отпуск, если не являетесь специалистом в сфере строительства или в организации процессов (это очень важный момент), то, пожалуйста, не беритесь: это обойдется гораздо дороже, и вам совершенно не удастся сэкономить.