

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
----------	---

1 ЧАСТЬ

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1 ГЛАВА.	Выбор загородного участка: тип, расположение, инфраструктура	10
2 ГЛАВА.	Выбираем поселок	19
3 ГЛАВА.	Юридические вопросы	30

2 ЧАСТЬ

КАК И ИЗ ЧЕГО СТРОИТЬ ДОМ

1 ГЛАВА.	Оценка бюджета	48
2 ГЛАВА.	Кто и когда будет строить	53
3 ГЛАВА.	Технологии строительства	59

3 ЧАСТЬ

АРХИТЕКТУРА ЗАГОРОДНОГО ДОМА

1 ГЛАВА.	Архитектурное проектирование	84
2 ГЛАВА.	Архитектурные тренды	98
3 ГЛАВА.	Место архитектора в строительстве	105
4 ГЛАВА.	Эргономика загородного дома	111

4 ЧАСТЬ

ПЛАНИРОВКА УЧАСТКА И ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН

1 ГЛАВА.	Архитектура и участок	146
2 ГЛАВА.	Ландшафтный дизайн	158
3 ГЛАВА.	Организация строительства	172

5 ЧАСТЬ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ: ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА

1 ГЛАВА.	Фундаменты	178
2 ГЛАВА.	Стены	189
3 ГЛАВА.	Перекрытия	199
4 ГЛАВА.	Кровля	202
5 ГЛАВА.	Кровельный «пирог» и комплектующие	217

6 ЧАСТЬ

ОКНА В ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ

1 ГЛАВА.	Окна в архитектуре и жизни человека	226
2 ГЛАВА.	Стеклопакет — самая большая и важная часть окна	232
3 ГЛАВА.	Рамы окон — какие они бывают	238
4 ГЛАВА.	Мансардные окна	244

7 ЧАСТЬ

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ В ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ

1 ГЛАВА.	Проектирование инженерных коммуникаций	260
2 ГЛАВА.	Водоснабжение и водоотведение	264
3 ГЛАВА.	Вентиляция	274
4 ГЛАВА.	Отопление	280
5 ГЛАВА.	Электрика и слаботочные системы	293
6 ГЛАВА.	Внешние инженерные сети	299

8 ЧАСТЬ

ДИЗАЙН И ОТДЕЛКА ЗАГОРОДНОГО ДОМА

1 ГЛАВА.	Дизайн-проект	316
2 ГЛАВА.	Отделка	324
3 ГЛАВА.	Тренды в интерьере	328
4 ГЛАВА.	Отделка фасадов загородного дома	332

9 ЧАСТЬ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗАГОРОДНОГО ДОМА

1 ГЛАВА.	Основы, которые должен понимать каждый домовладелец	354
2 ГЛАВА.	Техническое обслуживание дома	357
3 ГЛАВА.	Подготовка дома к зиме	367
4 ГЛАВА.	И напоследок — советы для самых дотошных домовладельцев	372
ЗАКЛЮЧЕНИЕ		376



ВСЕМ ПРИВЕТ! Я — АЛЕКСАНДР ДУБОВЕНКО, ОСНОВАТЕЛЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ GOOD WOOD.

Мы начинали еще в 2005 году — с небольшой фирмы, которая продавала брус. Сейчас GOOD WOOD — это уже целая экосистема: проектно-архитектурное бюро, собственное производство клееного бруса, строительная компания, лаборатория, IT-разработки и уникальный сервис.

За эти годы мы построили более 5500 домов, запустили производство клееного бруса и возвели GOOD WOOD PLAZA — самое высокое деревянное офисное здание в России, занесенное в Книгу рекордов России.

Мы каждый день сталкиваемся с сотнями вопросов клиентов — о материалах, технологиях, планировках, фасадах, утеплителях, окнах, кровлях. И когда тебе эти вопросы задают 20 лет подряд, рано или поздно понимаешь: нужно все объяснить один раз — спокойно, честно и системно. Так и появилась эта книга.

Перед вами — второе, переработанное и дополненное, издание книги. Мы провели полный фактчекинг, актуализировали цифры, сделали язык еще доступнее и проще. А еще мы добавили новые главы: о строительных конструкциях, эргономике пространства, мансардных окнах, внешних инженерных сетях и отделке фасадов. Теперь у вас есть еще более полная картина всех этапов и нюансов строительства дома. Начиная с выбора земельного участка и строительной компании и заканчивая дизайном интерьера и эксплуатацией дома.

У этой книги нет задачи привести вас к «единственно правильному» решению. Нет плохих и хороших материалов, нет плохих и хороших технологий — есть уместные и неуместные для вашей задачи, вашего климата и вашего бюджета. Единственно, я не рекомендую связываться с непроверенной строительной экзотикой, новыми чудо-материалами и странными технологиями — не стоит ставить эксперименты на собственной семье.

Также предупреждаю: в книге я иногда упоминаю бренды — это не реклама, а конкретизация рекомендаций на основе нашего опыта, чтобы вы смогли принять решение на реальных примерах, а не на абстракциях.

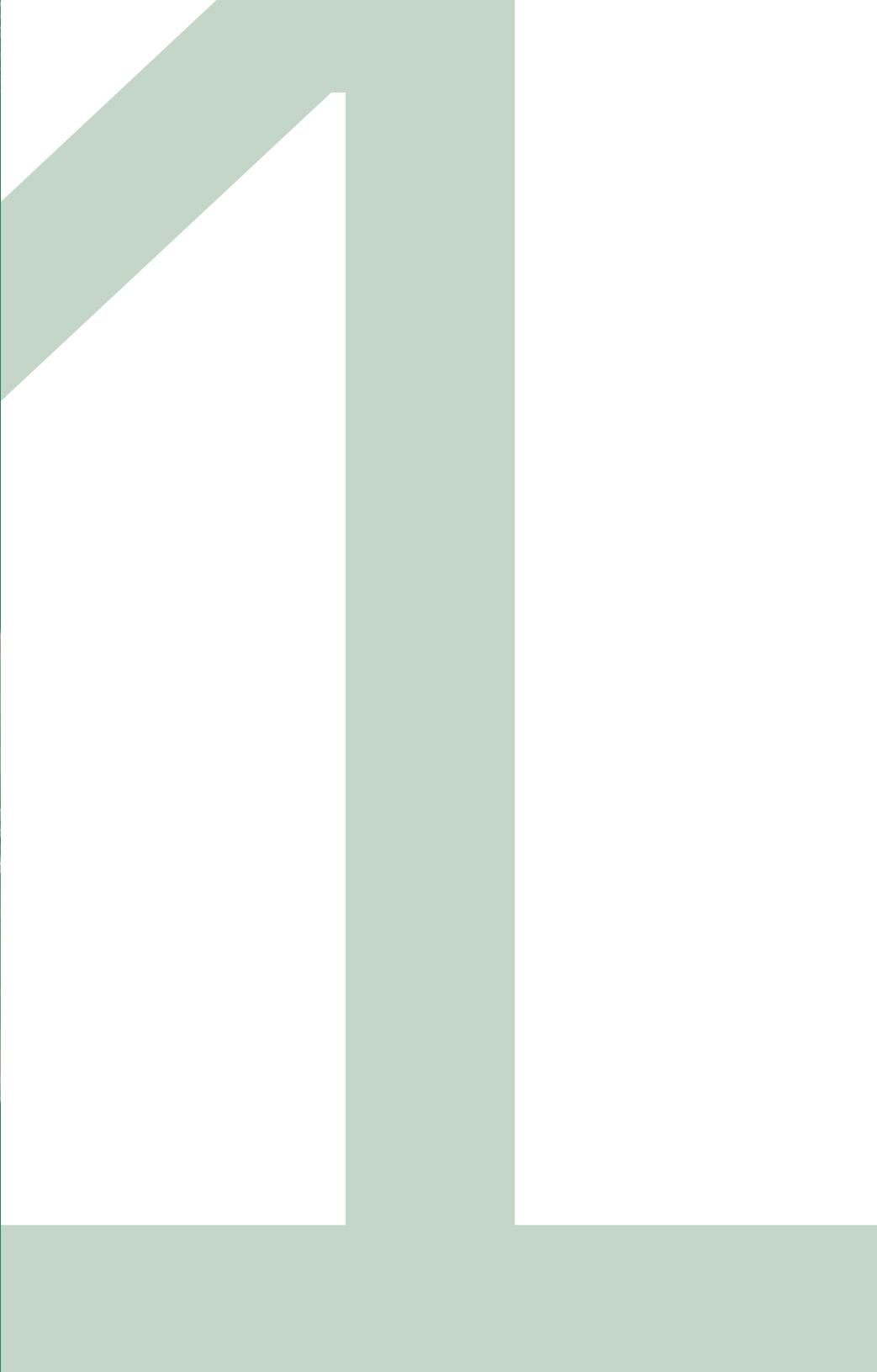
Я благодарен моим коллегам — архитекторам, инженерам, строителям и многим другим — за помощь, правки и споры в процессе написания книги. А еще я благодарен нашим заказчикам: вы позволили нам накопить тот самый огромный опыт, который невозможно придумать в кабинете. Мы упаковали в эту книгу 20 лет практики, чтобы каждый разобрался, как все устроено, выбрал надежного застройщика и в итоге переехал в дом своей мечты.

Надеюсь, книга убережет вас хотя бы от части ошибок во время строительства. Желаю приятного чтения.

Александр Дубовенко

An aerial photograph of a residential development. The image shows several houses with swimming pools, some of which are covered with glass enclosures. A winding road or path runs through the center of the development, separating the houses into two rows. The surrounding area is lush with green grass and trees. The overall scene is a well-maintained suburban neighborhood.

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



ЧАСТЬ

1 ГЛАВА

ВЫБОР ЗАГОРОДНОГО
УЧАСТКА: ТИП,
РАСПОЛОЖЕНИЕ,
ИНФРАСТРУКТУРА

Любой переезд — ответственное дело, которое требует осмотрительности. Поэтому не торопитесь. Нужно все тщательно продумать. А эта книга — вам в помощь. В ней я постарался собрать самые важные вопросы, связанные с загородным жильем.

Начну с вопросов, связанных с покупкой земельного участка:

- как его выбрать,
- какие могут возникнуть затруднения,
- как правильно проверить документы.

Немаловажны и нюансы, связанные с коммуникациями и, конечно, с локацией вашего будущего загородного дома.

РЕШИТЕ, ДЛЯ ЧЕГО ВАМ НУЖЕН ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ

Прежде всего потенциальный покупатель должен ответить себе на вопрос: для чего ему нужен загородный дом. Для постоянного проживания или для дачного отдыха, для родителей или для себя? В зависимости от ответа появляется понимание, что именно искать. Так, если вам нужна дача, удаленность будет плюсом. А если вы хотите дом для постоянного проживания — все ровно наоборот. Важно заранее решить:

- в какую школу будут ходить дети,
- есть ли возможность посещать офис не каждый день и сколько до него добираться,
- как работает общественный транспорт,
- где вы будете покупать продукты,
- куда вывозить мусор.

Здесь может быть еще масса вопросов, и мой совет — просто взять листок и записать на нем принципиальные для вас критерии. Что для вас важнее: озеро, лес, пять минут до работы, детский сад, школа? Каждый рисует себе идеальную картинку, но в реальности все редко совпадает с идеалом.

А еще, чтобы правильно подобрать земельный участок или дом, надо очень хорошо себе представить, как вы будете это всё использовать. Особенно если решаетесь на такие перемены первый раз в жизни. Вспомните свои ощущения, когда вы впервые сели за руль автомобиля с инструктором. Например, много лет назад я учился водить автомобиль ВАЗ-2106. И тогда эта машина казалась мне очень мощной и комфортной. Я даже и не понимал, зачем нужна четвертая скорость! В схожей ситуации находится и человек с начальными знаниями о загородной жизни. Он не замечает недостатки и плохо представляет, как будет жить в своем новом доме, — ему не хватает практического опыта. Попробуйте для начала снять загородный дом на лето и пожить в нем. Так вы сможете примерить на себя загородную жизнь и хотя бы приблизительно поймете, что для вас важно, а что — не очень. Вас ждет множество удивительных открытий. Вплоть до того, что, возможно, вы вообще передумаете переезжать! Ведь дом — это не квартира, а гораздо более сложное техническое сооружение. В нем обычно есть не только водопровод и электричество,

но и канализация, септик и скважина. И за всем этим придется следить вам. Не всем горожанам это привычно, и поначалу новые задачи могут пугать. И действительно потребуется время, чтобы разобраться, как пользоваться необходимым для комфортной жизни оборудованием.

Даже простое увеличение площади в несколько раз может привести к проблемам. Один мой знакомый переехал из квартиры общей площадью 26 м² в дом площадью 260 м². Удобное расположение — Подмосковье, всего в 2 км от МКАД. Через неделю после переезда жена бросила швабру и сказала: «Я больше убираться не буду». Разумеется, чем больше дом, тем сложнее и дольше за ним ухаживать, а значит, нужны помощники. Поэтому, выбирая дом, реально оценивайте его площадь. Помните, что обслуживать придется не только сам дом, но и участок — убирать снег и листву, стричь газон все выходные. Все, чем в городе занимаются коммунальные службы, придется взять на себя.

ВЫБИРАЕМ МЕЖДУ КОТТЕДЖНЫМ ПОСЕЛКОМ И ДОМОМ В ДЕРЕВНЕ

Деревенский дом имеет смысл покупать, если у вас тяга к свободному сельскому стилю жизни. Такой образ жизни подходит не всем, в нем есть свои сложности. Вам придется самостоятельно решить:

- как охранять имущество,
- как чистить подъездные дороги зимой,
- как отапливать дом, если нет магистрального газа, и т.д.

Из коммунальных услуг в деревне можно рассчитывать только на электроснабжение. Вода, газ и тем более канализация есть далеко не везде. Да и с электричеством не все так просто. Электросети за городом, особенно в провинции, зачастую старые, рассчитанные на небольшую нагрузку. Поэтому при норме потребления 5 кВт об электрическом отоплении можно забыть.

Да и с подъездными путями возникают сложности. Хорошо, если дорога к дому асфальтированная, но чаще бывают грунтовые. Весной они раскисают, так что без хорошего внедорожника не обойтись.

В новых коттеджных поселках, как правило, не возникает проблем с подъездными путями и электричеством. Потребитель получает 15 кВт и может не беспокоиться, что энергии вдруг не хватит. Водоснабжение и канализация тоже могут быть централизованными.

Разумеется, в живописных деревнях и старых дачных поселках есть своя прелесть. 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. Но даже в такой звездной компании повседневный комфорт может недотягивать до уровня обычного дома в современном коттеджном поселке.

УТОЧНЯЙТЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По целевому назначению земли подразделяются на такие 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. Жилые дома можно строить только:

- на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС),
- на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под дачное строительство.

В чем разница?

На дачных участках обычно ниже тарифы на электричество и налоги, а на участках ИЖС проще с оформлением документов.

Обратите внимание, что нельзя строить жилые дома и коттеджи:

- на сельхозземлях с видом разрешенного использования ЛПХ (личное подсобное хозяйство) и КФК (крестьянско-фермерское хозяйство),
- на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования МЖС (малоэтажное жилищное строительство).

Какой бы вариант земли вы ни рассматривали — обязательно проверьте окружающую территорию на наличие источников экологического загрязнения.

Как проверить?

В сведениях ЕГРН и на публичной кадастровой карте такие данные не отображаются. Напишите обращение в Роспотребнадзор. Уточните, есть ли рядом с вашим участком особые территории, которые представляют экологическую опасность для окружающих, и планируется ли их появление в будущем.

История из практики: заказчик приобрел большой участок у реки. Но при проверке градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) выяснилось, что значительная его часть попадает в водоохранную зону. На такой территории нельзя возводить капитальные здания. В итоге под застройку осталось лишь около 20% участка. Дом удалось построить, но он получился совсем не таким, каким представлял себе владелец изначально.

ПРОБЛЕМЫ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

В коттеджном поселке удобно жить автономно, но иногда удаленность от города играет важную роль. Например, если кто-то из вашей семьи работает или учится в городе.

ДЛЯ ЖИЗНИ В ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ ОЧЕНЬ ВАЖНА МОБИЛЬНОСТЬ. НЕОБХОДИМ ХОТЯ БЫ ОДИН АВТОМОБИЛЬ — ЛИБО НОРМАЛЬНЫЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ.

Определите для себя, на каком расстоянии от офиса может находиться ваш загородный дом. Для многих именно расстояние становится одним из основных критериев в подборе земельного участка, хотя на практике многое зависит от специфики профессии. С каждым годом все больше людей переходит на удаленный формат работы. 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 принципиальна в этом случае удаленность вашего дома от места работы? Думаю, значение этого фактора снизится.

То же самое касается и школы. Ежедневные утренние поездки даже на 5–10 км до города по загруженным трассам превратят вас из родителей в водителей. Если у вас есть дети школьного возраста — проверяйте, насколько удобно добираться до городской школы. К счастью, общественный транспорт активно развивается, особенно в Новой Москве или в ближайшем Подмосковье, рядом с городами.

Еще одно распространенное опасение горожан при переезде за город — страх остаться без медицинской помощи. Определите оптимальное расстояние от дома до поликлиники и ближайшей больницы. Насколько быстро к вам сможет доехать 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 или больницу обычно носит плановый характер: кому-то нужна глазная клиника, кому-то — кардиологический центр. 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.

В ИНФРАСТРУКТУРЕ НИЧЕГО ЛИШНЕГО НЕ БЫВАЕТ

Если вы хотите постоянно жить за городом, продумайте все аспекты повседневной жизни. Не только как будете возить детей в школу, но и как развлекать их, где покупать продукты и т.д. В поселке должны быть собственные магазины, школы, детские сады. При этом желательно, чтобы до них можно было добраться пешком. Для маленьких детей нужны детские площадки — не во всех поселках они бывают, обратите внимание.

Не слишком доверяйте оптимистичным рассказам застройщиков, что школа или детский сад вот-вот откроется. Практика показывает, что подобные социальные учреждения открываются очень медленно. Закон, который обязывает застройщиков обеспечивать поселки школами и детскими садами, принят, но работает пока плохо. В результате многие семьи с детьми сталкиваются с проблемой: школы и детского сада нет или они переполнены.

Помните, что уровень инфраструктуры напрямую зависит от класса коттеджного поселка. В поселке экономкласса будет только базовый набор объектов: школа, детсады, магазины, поликлиники, детские площадки. В проектах более высокого класса, помимо стандартного перечня, могут встречаться и спортивные комплексы, и места для занятий хобби. Так что не стоит рассчитывать, что если у ваших друзей в поселке есть классный ресторан с клубом, то и в вашем поселке он непременно появится.

Ситуация с инфраструктурой на территории поселка, как правило, достаточно ясная. Существуют региональные нормы градостроительного проектирования, в соответствии с ними застройщики утверждают проекты планировки территорий. Например, установлены нормативы по количеству мест в школах и дошкольных учреждениях на 1000 жителей, которыми должны быть обеспечены поселки.

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

О БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЕ

С точки зрения безопасности проживания любой мегаполис, где на улицах многолюдно и повсюду установлены камеры видеонаблюдения, выглядит более предпочтительно. А что же там, за городом? В поселках жителям придется заботиться об охране самостоятельно, всем вместе.

Услуга охраны поселка обязательно отражается отдельной статьей в бюджете (его жители утверждают на общем собрании). Подавляющее большинство жителей обычно настроено платить за спокойствие своего существования. Ведь отпускать ребенка гулять и быть уверенными в его безопасности — важно для любой семьи.

Как устроена охрана поселка

Обычно это два-три охранных поста, которые расположены на въездах в поселок, — они отвечают за общую безопасность периметра. Приблизительную стоимость услуги легко подсчитать, зная размер зарплаты и необходимое количество охранников на всех постах.

Уровень и размер расходов на охрану зависит от класса поселка, а также от «крутизны» ЧОП (частного охранного предприятия) и профессионализма персонала. Сегодня минимальный бюджет на зарплату на один пост составляет 70 000–90 000 руб. в месяц в Москве. За эту сумму вы получите не очень молодого и не очень физически подготовленного сотрудника, который будет жить, питаться и постоянно находиться в бытовке на въезде. За 100 000–130 000 руб. в месяц в поселке появится охранник другого уровня, который будет патрулировать территорию, следить за порядком и охранять имущество.

На уровень безопасности влияют не только охранники, но и установленные камеры наблюдения и степень закрытости периметра поселка. Установка и обслуживание систем наблюдения тоже включаются в стоимость услуг охраны. Сумма затрат на охрану распределяется между домовладениями.

ВОСЕМЬ СОВЕТОВ

1. **Поговорите с потенциальными соседями.** Часто они могут стать незаменимым источником информации. При осмотре участка имеет смысл с ними познакомиться и расспросить, как тут живет. Так можно достоверно узнать, как в поселке поддерживается порядок, как убирают мусор, есть ли существенные минусы, какие планы по строительству. Не упустите шанс!
2. **Проверьте градостроительный план.** Очень важно еще до покупки посмотреть на градостроительный план земельного участка — ГПЗУ. Его можно заказать через «Госуслуги». На плане 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 по ошибке не купить землю, на которой в будущем ничего не удастся построить.
3. **Изучите генеральный план.** Обязательно изучите генеральный план района, в котором присматриваете себе загородный дом. Это публичная информация, которая обычно размещается на сайте местной городской или районной администрации. Из градостроительного плана можно узнать:
 - какие инфраструктурные объекты планируются к возведению и открытию по соседству;
 - не возникнет ли рядом логистический парк, промышленное предприятие или любой другой объект, который повлияет на качество жизни.
4. **Расспросите про строительство дорог.** Узнайте, какие (и где!) будут прокладываться дороги и какие запланированы транспортные узлы вблизи места проживания, — это архиважная информация. Не исключено, что вы внезапно обнаружите на генеральном плане шоссе, про которое вам «забыли» сообщить при продаже участков.
5. **Присмотритесь к застройщику.** Оценивайте не только цену объекта, но и репутацию застройщика. Бывает, что на рынке появляются новые игроки, которые прибегают к откровенному демпингу: выставляют на продажу дома с участками по цене вдвое ниже рыночной, собирают деньги с первых десятков покупателей, ничего им не строят и исчезают. Так что репутация застройщика на нашем рынке тоже важна, особенно в условиях, когда не все законодательно урегулировано. Далее в книге мы еще уделим внимание этой теме.
6. **Читайте договор внимательно.** В нем должно быть четко прописано, какие объекты построят. Не прописана в договоре детская площадка — ее могут и не построить. Генплан гарантией не является, а устные обещания агентов — тем более.
7. **Не надейтесь на соседей.** Если при покупке земли вам рассказывают, что завтра вы с соседом скинетесь и сообща постройте дорогу или проведете коммуникации, — не верьте. Практика показывает, что договориться с соседями бывает очень непросто. Поэтому не стоит серьезно рассчитывать на воплощение совместных инициатив после того, как будут распроданы все земельные участки.

8. Проверяйте техусловия (ТУ). Обязательно запрашивайте первичные документы на технические условия. В них должно быть четко написано, когда будут проведены газ, электричество, канализация.

2 ГЛАВА

ВЫБИРАЕМ ПОСЕЛОК

Ситуация с покупкой неосвоенного участка напоминает покупку квартиры на этапе котлована: недвижимость дешевле, но и риски выше. Оценить их непрофессионалу трудно, поэтому важна репутация застройщика. Ее проверить проще: достаточно съездить и посмотреть, что и как застройщик уже построил.

ЛИЧНЫЙ ОСМОТР ПОСЕЛКОВ НАДЕЖНЕЕ ЛЮБЫХ КАРТИНОК ИЛИ ОТЗЫВОВ В ИНТЕРНЕТЕ.

Посещение готовых или строящихся коттеджных поселков даст вам гораздо больше полезной информации. Помните: фотографии и отзывы могут быть заказными. И даже искренне написанный отзыв не всегда объективен — восприятие у каждого свое.

Если вы хотите почитать более достоверные отзывы о том или ином девелопере, ищите информацию на профессиональных порталах или в материалах СМИ. Попадут и ролики на видеоплатформах. Надежная строительная компания, давно работающая на рынке, обязательно представлена и в медийном пространстве.

Если информации про застройщика недостаточно или возникли какие-то сомнения, лучше выбрать поселок, где часть домов уже построена и где уже живут люди. Пообщайтесь с будущими соседями. Расспросите, как работают коммуникации, соблюдаются ли выделенные мощности. Заодно сможете оценить атмосферу, которая сформировалась в поселке, — насколько приветливы и открыты люди, комфортно ли им сосуществовать друг с другом и насколько вам там будет хорошо.

Понаблюдайте, насколько успешно идут продажи в приглянувшемся вам поселке. Процесс это небыстрый — у вас будет время, чтобы оценить динамику. Посмотрите поселок сегодня, затем съездите через месяц и отметьте для себя, что нового за это время появилось. Кипящая рабочая жизнь в поселке — хороший признак того, что строительство завершится благополучно.

Продажа в среднем двух участков в месяц — неплохой показатель для коттеджного поселка. Конечно, существуют прекрасные объекты, где за месяц продается 10 участков и более, но таких на рынке не очень много.

ПРАВИЛЬНО ОЦЕНИТЕ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ ПОСЕЛКА

Считается, что безопаснее покупать земельный участок там, где поселок находится в высокой степени готовности. Но одно дело, когда застройщик говорит: «У нас все готово», и другое дело — как все обстоит по факту.

На что обратить внимание:

- Проверьте наличие договора с ресурсоснабжающей организацией. В нем должно быть указано, сколько выделенной мощности приходится конкретно на ваш рассматриваемый участок. Обычно на участок выделяется 15 кВт электроэнергии, это минимально рекомендуемая мощность.
- Изучите договор на присоединение участка к сетям электро-, газо- и водоснабжения. Столбы, провода или трубы на участке и на территории поселка еще не гарантируют фактического подключения. Это может быть заготовленная инфраструктура без действующих сетей. Рекомендуем не экономить и обратиться к квалифицированным специалистам, которые помогут проверить техническую и юридическую документацию на коммуникации.

ПРО КОММУНИКАЦИИ

Требования к инженерным коммуникациям (электричеству, воде, канализации, газу) зависят от режима эксплуатации дома. Если вы планируете использовать дом для временного проживания — например, летом или только по выходным, — то для комфортной жизни достаточно минимального набора:

- достаточная мощность электричества,
- вода (скважина или центральное водоснабжение),
- хорошая подъездная дорога.

Для редких приездов не требуется экономичная энергоэффективная система отопления, можно использовать электричество или баллонный газ. Для постоянного проживания требования выше: желательно иметь в доме автоматизированную систему отопления, например, с подключением к магистральному газу.

Даже если договор составлен по всем правилам и в нем подробно прописаны все условия и выделенные мощности, могут возникнуть разные форс-мажорные ситуации. Для подстраховки вы должны быть готовы к тому, что застройщик по каким-то причинам не выполнит свою часть работ по строительству поселка.

Составьте план действий на этот случай. Оцените, какие работы завершены, какие еще нет и сможете ли вы исправить положение самостоятельно. Например, построить дорогу и провести в поселок электричество у вас вряд ли получится — это трудно и дорого. Но канализацию и воду вполне можно обеспечить самостоятельно.

ГАЗ

Газ — возможно, самая дорогая коммуникация из существующих. Часто бывает, что газ рядом есть и проходит прямо на границе поселка. Но даже в этом случае вам придется платить за подключение. А если газа рядом нет? Можно ли рассчитывать на строительство газопровода и подключение в будущем?

Без анализа ситуации на месте дать точный прогноз невозможно. Сроки газификации зависят от конкретного района и могут существенно варьироваться.

В документации поселка должны быть указаны технические условия (ТУ) на подключение газа. Если ТУ есть и в них указано ориентировочное время ожидания газа (обычно около двух лет) — газ к поселку рано или поздно подведут, хотя точные сроки не гарантированы. Для деревень действуют государственные программы газификации. Узнать про районную программу можно в местной администрации.

Однако на практике планы и ТУ иногда не выполняются и сроки газификации сдвигаются. В этом случае сам застройщик становится заложником ситуации. Известны случаи, когда коттеджные поселки ждали подключения по 10 лет, хотя изначально подвод газа планировался в ближайшее время. Именно поэтому очень многие застройщики сейчас честно предупреждают: «Газ планируется, но это уже без нас».

Если магистраль уже проходит рядом, то поселки подключают без проволочек. Обычно застройщик подводит к участку точку подключения к магистральному газопроводу. Дальше каждый собственник самостоятельно решает, газифицировать свой дом или нет. Подключение не бесплатное. Собственник участка оплачивает проекты подведения газа по участку и разводки по дому, покупает необходимое газовое оборудование. Стоимость зависит от региона, но везде сумма получается ощутимая для домашнего бюджета. В Московской и Ленинградской областях, например, газификация дома обойдется примерно в 500 000 руб. В некоторых случаях потребуются дополнительные траты — на реконструкцию здания, обустройство помещения под газовую котельную, устройство вентиляции и другие работы.

Прибавьте к этой сумме расходы на регулярное обслуживание газового оборудования и на его замену раз в пять-семь лет. И посчитайте, сколько чистого времени ваш дом будет отапливаться за эти деньги — особенно если вы не планируете жить за городом круглогодично. Сравните сумму затрат на газ и обслуживание оборудования со стоимостью отопления электричеством. Неудивительно, что многие люди, проведя подсчеты, предпочитают обходиться без газа.

Газовое отопление можно обустроить и без магистрального газа. Для этого используются газгольдеры — резервуары для хранения сжиженного газа емкостью от нескольких кубометров. Объем емкости подбирают так, чтобы одной заправки хватало на год работы. Газгольдер закапывают в грунт на определенную глубину (не менее 60 см от верхней точки резервуара). Стоимость газгольдера вместе с установкой сопоставима со стоимостью подключения к магистральному газопроводу. Сжиженный газ, конечно, стоит сегодня на порядок дороже, но это очень удобная система отопления. И если в будущем появится неожиданная возможность подключить магистральный газ, то переоборудовать котельную со сжиженного газа будет несложно.

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

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. Поэтому миф о нестабильности электричества за городом, о неизбежных перебоях с его подачей — вовсе не миф.

Отключение электричества длится, как правило, не дольше четырех часов. Но бывают и более длительные отключения — из-за крупных аварий, например из-за многочисленных повреждений ЛЭП ураганным ветром или упавшими деревьями. В таких случаях на ремонт уйдет до нескольких дней. Вы должны быть готовы к подобной неприятности. Запаситесь источником бесперебойного питания (ИБП) с байпасом (специальным перепускным каналом). Такие устройства специально выпускаются для резервного питания всего дома или аварийного питания отдельных систем, которые не должны отключаться ни при каких обстоятельствах (холодильник, водяной насос, лампы освещения и розетки). В качестве резервного источника электричества может также использоваться и бензо- или дизель-генератор. Для непродолжительных отключений однозначно удобнее аккумуляторные ИБП. Генератор потребуется, если электричество пропадает на несколько дней и больше.

АРХИТЕКТУРА ПОСЕЛКА

Мы живем не только в доме — мы выходим на улицу, гуляем и хотим видеть красоту вокруг. Поэтому в хороших поселках существуют специальные архитектурные регламенты, регулирующие внешний облик зданий и участков, расположение дома на участке, а также общее благоустройство. Владельцы домов и строители соблюдают их, и поселок всегда выглядит гармонично.

Однако обратите внимание, что наличие единого архитектурного стиля поселка накладывает ограничения:

- на архитектуру дома, этажность и высоту;
- на выбор фасадных и кровельных материалов, их цвета и фактуры;
- на характеристики забора и правила размещения строений на участке.

**ЕДИНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ СТИЛЬ
В ПОСЕЛКЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНО ВЛИЯЕТ
НА ЦЕНУ ПРИ ПРОДАЖЕ: ЛИКВИДНОСТЬ
ТАКИХ ДОМОВ ВЫШЕ, А УЧАСТКИ ПОЧТИ
НЕ ТЕРЯЮТ В ЦЕНЕ СО ВРЕМЕНЕМ.**

Одинаковые условия ограничивают фантазии слишком деятельных владельцев. Вряд ли вам захочется, чтобы справа от дома стояла невзрачная постройка в промышленном стиле, а слева возвышался грандиозный замок. Все это прописано в архитектурном регламенте поселка, с которым нужно ознакомиться перед покупкой участка.

Любопытно, что единый архитектурный стиль благотворно влияет не только на эстетику, но и на социализацию жителей — установление прочных дружеских связей между соседями. Желательно, чтобы в поселке жили люди схожего социального круга, с близким менталитетом, ценностями и образом жизни. Единый архитектурный стиль позволяет формировать такое сообщество, объединяя людей, близких по духу и социальной активности. Так создается комфортная и устойчивая среда для жизни на долгие годы. Сообщество в поселке — вовсе не пустой звук. При переезде из города человек теряет привычный круг общения, интересы и хобби. Ему важно найти пространство для новой социальной активности. И именно сообщество помогает ему направить энергию в нужное русло, создавая ощущение вовлеченности и поддержки.

В поселке «Фламандия», например, существует проект «Фламандия-Кидс» — здесь дошкольников готовят к школе, занимаются английским языком, йогой, делают массаж. Люди с удовольствием ходят в клуб. Мамы, пока ждут детей, пьют кофе и общаются друг с другом. Во многих поселках принято коллективно отмечать праздники. Людей это объединяет.

РЕЛЬЕФ МЕСТНОСТИ

Как правило, поселки строятся на участках земли с плоским или слабо выраженным рельефом. Чаще всего это свободное пространство, разделенное на части. Если поселок располагается на участке земли с заметным уклоном (с перепадом высот несколько метров на 100 м² площади), то он называется рельефным.

Неоднородный рельеф открывает возможности для нестандартных архитектурных и ландшафтных решений. Благодаря перепадам высот можно создать проект, в котором с возвышенности будет открываться живописная панорама на окружающие виды: могучие кроны сосен или реку в окружении лугов. В Ленинградской области, например, особенно ценятся участки с видом на Финский залив — на такие локации всегда есть спрос.

Есть здесь и аспект приватности. Когда поселок имеет достаточно выраженный рельеф, территория не видна целиком. За счет перепада высот и деревьев она частично скрыта, и соседи не видят друг друга. Для многих такая приватность — дополнительный фактор комфорта.

При всех архитектурных преимуществах у рельефных участков есть и недостатки. Выраженный рельеф потребует дополнительных затрат. Перепады высот усложняют проектирование и строительство, требуют усиления фундамента, выравнивания и укрепления склона. Все это сможет реализовать только высокопрофессиональная компания, поэтому строительство здания на склоне получается заметно дороже.

Кстати, жизнь на склоне нравится не всем — даже обыденными делами вроде стрижки газона заниматься будет сложнее.

Садоводы, напротив, любят южные склоны: здесь теплее, больше солнца и создается благоприятный микроклимат. Такие участки быстрее прогреваются весной и дольше сохраняют тепло осенью. Для растений это означает лучшее развитие — и больший урожай.

На условия влияет и роза ветров. Например, северо-западные потоки усиливают разницу между соседними участками: один склон может быть холоднее и менее урожайным, а другой — теплее и более продуктивным. Поэтому даже в пределах одного района садоводство на южном склоне нередко оказывается заметно успешнее.

Поэтому постарайтесь понять, где вам комфортнее не только с точки зрения видовых характеристик. И не забывайте о затратах на строительство.

ПРИРОДНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Давайте вернемся к одному из ключевых вопросов этой главы: важно ли наличие леса, озера или речки рядом с приобретаемым участком? Задайте себе вопрос: для чего вы хотите переехать за город? Вероятно, чтобы отдохнуть от шума мегаполиса, наслаждаться природой и дышать чистым воздухом. А значит — лес вокруг поселка, река или пруд в 10–15 минутах ходьбы от участка будут огромным плюсом.

На лесных участках важно внимательно оценить породы и состояние деревьев. Среди них могут быть ослабленные, зараженные грибком или просто неустойчивые к ветру. Иногда даже внешне здоровое дерево оказывается трухлявым внутри и представляет опасность. Поэтому при необходимости можно заранее пригласить дендролога — он поможет понять, какие деревья действительно стоит сохранить, а какие безопаснее убрать.

Также заранее продумайте место под дом, въезд, дорожки и другие постройки. Это позволит сохранить только действительно ценные деревья и избежать ситуации, когда участок после вырубki теряет свой «лесной» характер.

ЛИКВИДНОСТЬ

При покупке любой недвижимости всегда учитывайте ее потенциальную ликвидность. Как и при покупке автомобиля, важно заранее оценить, за сколько вы сможете продать объект в будущем. Сейчас мало кто строит родовые

гнезда на века — поэтому дом и участок должны оставаться легко реализуемыми на рынке, если вы в какой-то момент решите поменять место жительства.

Ликвидность загородной недвижимости — сложный вопрос. На вторичном рынке загородная недвижимость всегда дешевле, чем новостройка. А дом в качестве инвестиции (на продажу или под сдачу в аренду) будет окупаться очень долго.

ДОМА ПРОСТОЙ АРХИТЕКТУРЫ ПРОДАТЬ ВСЕГДА ЛЕГЧЕ, ЧЕМ АВТОРСКИЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ.

Многим покупателям не нравятся готовые дома, в которых уже кто-то жил. Дело в том, что большинство владельцев увлеченно строят дом, исходя из личных представлений. И стремятся сделать всё идеально — прежде всего для себя и своей семьи. Не имеет значения, собираются или нет хозяева передавать этот дом по наследству детям и внукам. Чем больше дом адаптирован под личные требования, тем меньше шансов, что он понравится другим. В результате владельцы слишком персонализированных проектов иногда сталкиваются с трудностями при продаже — таким объектам труднее найти покупателя. Нередко не удается даже вернуть вложенные в обустройство деньги. Дома с нестандартными архитектурными и планировочными решениями всегда продаются дольше.

Тщательное фиксирование процесса строительства может увеличить потенциальную стоимость дома. Старайтесь документировать все этапы строительства, включая скрытые работы. С подробными сметами и фотографиями проще убедить покупателя, что дом построен качественно.

Правильное соотношение стоимости дома и участка также повышает ликвидность. Дешевый дом на очень дорогом участке продать сложно — хотя иногда такие участки покупают именно ради места, а дом просто сносят. А вот дорогой дом на дешевом участке продать почти невозможно без существенной потери вложенных денег.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Еще один важный вопрос — кто и как занимается управлением поселком, сколько надо платить в месяц за обслуживание и что именно в него включено. Обычно в стоимость входят:

- охрана,
- вывоз мусора, уборка общественных зон и дорог,

- вечернее освещение,
- содержание управляющей компании.

Также в стоимость могут включаться работы по благоустройству общественных территорий и зон отдыха, содержание детских и спортивных площадок, дежурство аварийной службы.

Как правило, застройщики поселка делегируют работу своей управляющей компании (УК). Это делают для того, чтобы проверить работу всех коммуникаций, настроить жизнь поселка, перейти от сдачи построенных объектов к повседневной эксплуатации.

При необходимости управляющую компанию можно менять. Процедура смены УК одинакова: что в коттеджном поселке, что в городском многоквартирном доме вы можете менять УК на собрании жителей. Для этого должен быть регламент, который определяет необходимое для принятия решения количество голосов. Естественно, в любом поселке всегда найдется процентов 10 недовольных. Они могут быть не удовлетворены чем угодно и при этом очень активны. Те же, у кого все хорошо, на собрания обычно не ходят.

ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПОСЕЛКИ

Поговорим о так называемых тематических поселках. В последнее время стали модными поселки для программистов, для поклонников BACK IN THE USSR, для бизнесменов, для стрелков. Поселки для гольфистов или любителей водных видов спорта имеют смысл — жители получают специально обустроенные площадки и водоемы буквально у порога дома.

В остальных случаях это маркетинговый ход, который помогает легче продавать недвижимость и даже немножко увеличить ценник. Ведь психологически комфортнее жить в кругу людей, близких тебе по интересам и роду деятельности. Вполне возможно, что потенциальный покупатель-программист согласится переплатить за участок поля с обещанием, что тут будут дороги, коммуникации, домá и в соседях «одни программисты».

Большинство подобных проектов — провальные. Попробуем разобраться в причинах, почему так происходит:

- Хобби, даже очень любимое, может измениться со временем. Я уж не говорю про работу. Лично я, например, был программистом, а стал предпринимателем.
- Недвижимость может (и будет) перепродаваться. И новые владельцы могут не поддерживать те ценности, которые важны остальным.
- Хобби, увлечение, тусовка — любое занятие должно отделяться от повседневной жизни. Если человек увлекается рыбалкой или бальными танцами, у него должна быть возможность время от времени сбегать от семейной рутины и заниматься любимым делом в компании единомышленников. Но перестраивать свою жизнь так, чтобы каждое утро видеть из окна рыбаков или танцоров, вряд ли стоит.

- В поселке достаточно быстро появятся люди, которые будут ненавидеть то, чем занимаются остальные. Например, если поселок предназначен для собачников, появятся люди, которые будут ненавидеть собак. И бесконечно писать жалобы во все инстанции, что собаки выгуливаются без намордников или лают по ночам. Интересно, что в обычном поселке такие люди не вели бы себя настолько агрессивно. Но в данном случае сила действия порождает силу противодействия.

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

ЦЕНА ВОПРОСА

При выборе участка вы должны решить для себя, адекватную ли цену выставил продавец. Для этого нужно понимать, за что конкретно вы платите.

Земля — сам земельный участок, вид его разрешенного использования (под индивидуальное жилищное или под дачное строительство).

Коммуникации — какие именно коммуникации подведены к участку и какого уровня дороги: асфальтированные, гравийные или грунтовые.

Помните, что при покупке участка вы платите не только за сам участок, но и за дороги, коммуникации, инфраструктуру в поселке.

Для анализа цены можно применить два метода.

Метод сравнения, или рыночный. Сравните похожие объекты с аналогичным набором коммуникаций и объектов инфраструктуры. Если интересующий вас участок дороже рынка на 5–10%, попробуйте поторговаться с продавцом — возможно, получите скидку. Но такой метод будет объективным при условии, что вы сравниваете идентичные характеристики.

Затратный метод. Если вы покупаете дом с участком, оцените отдельно стоимость участка без дома и расчетную стоимость строительства аналогичного дома на таком участке. Сопоставление полученных цифр позволит вам понять адекватность предложения.

Иногда в цену заложена маркетинговая составляющая, не связанная с реальной рыночной ценой. Например, земля в поселке может продаваться за условные 700 000 руб. за сотку. А продавец искусственно «выделяет» часть территории и устанавливает там цену 1 500 000 руб. за сотку. При этом апеллирует не к объективным характеристикам участков, а к социальному статусу: «А вы рядом с кем хотите соседствовать — с теми, кто купил за 700 000 руб., или с теми, кто потратил 1 500 000 руб.?»

Разница в цене может иметь под собой и рациональную основу. Почти в любом коттеджном поселке есть наиболее привлекательные зоны — например, участки около воды или леса. Именно такие территории часто позиционируются

как VIP-сегмент. Застройщики стараются ограничить туда доступ посторонних, создавая ощущение уединенности и приватности. В этом случае более высокая цена за сотку действительно обоснованна. Да и контингент покупателей, которые интересуются такими участками, совсем другой.

3 ГЛАВА

ЮРИДИЧЕСКИЕ
ВОПРОСЫ

Покупка недвижимости всегда связана с рисками. Нередки случаи, когда из-за юридических ошибок или невнимательности покупатель теряет большие деньги. Чтобы с вами такого не случилось, заранее тщательно изучите все юридические аспекты сделки.

КАКИЕ РИСКИ МОГУТ ВАМ ГРОЗИТЬ

Начнем с того, что часто речь идет не об одном, а сразу о нескольких объектах недвижимости. Помимо самого дома в сделку, как правило, входят земельный участок и капитальные постройки на нем:

- баня,
- сарай,
- гараж и т.д.

И каждый из этих объектов недвижимости может стать источником юридических рисков. Особые сложности возникают из-за большого количества нормативно-правовых актов, регулирующих земельно-градостроительные отношения. Кроме того, у недвижимости могут выявиться так называемые пороки владения — юридические дефекты, мешающие полноценному использованию или передаче прав собственности.

Законов много, и большинство потенциальных покупателей не обладают достаточной правовой подготовкой, чтобы в них разобраться. Нередко это отпугивает их от покупки дорогих объектов недвижимости.

В первую очередь мы рассмотрим градостроительные риски:

- проблемы, связанные с кадастровым учетом;
- нарушения зонирования по генплану и территориального зонирования;
- аспекты особых условий использования территории и некоторые другие.

ПРОВЕРКА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, ГРАНИЦ И РАЗМЕРОВ

Кадастровый учет — это фиксация объекта недвижимости в государственной информационной системе (Росреестр) с указанием его характеристик: местоположения, площади, наличия обременений и других параметров. Каждому объекту присваивается уникальный кадастровый номер.

Однако на практике не все объекты недвижимости соответствуют кадастровому плану. Например, юридические границы участка на плане могут не совпадать с фактическими границами «на земле», а постройки на участке — не иметь регистрации и оформленного права собственности.

Проверьте, насколько точны данные кадастрового учета и нет ли в документах ошибок, расхождений и несоответствий. Сделать это можно самостоятельно на официальном сайте Росреестра — pk-rosreestr.ru.

Иногда на рынке встречаются земельные участки, оформленные в собственность, — но при этом их границы не зафиксированы в кадастровом плане. Так,

до 2001 года не было электронной регистрации объектов кадастрового учета, и некоторые земельные участки до сих пор существуют с неопределенными кадастровыми границами (в ЕГРН так и написано, что данные отсутствуют).

Приобретать участок, который, как говорят геодезисты, подвешен в воздухе, — нежелательно для покупателя. Чтобы избежать проблем — требуйте от продавца, чтобы он самостоятельно привел в порядок все документы, включая официальное оформление границ.

Вы можете также самостоятельно нанять геодезистов и провести обмер участка. В идеале у участка должен быть кадастровый паспорт, где четко указаны и визуализированы границы участка.

Если все же по каким-то причинам вы решили купить земельный участок, который не прошел кадастровый учет, имейте в виду: после официальной постановки на учет его фактическая площадь может оказаться меньше заявленной. Для защиты своих интересов пропишите этот момент в отдельном пункте договора. Если площадь участка по документам уменьшится, вы сможете потребовать от продавца уменьшения покупной стоимости.

Форма участка важна не меньше, чем его площадь. Шесть соток могут быть разной конфигурации: например, 20 × 30 м или 10 × 60 м. Площадь одинаковая, но возможности использования разные. На узком участке шириной всего 10 м вы сможете построить жилой дом шириной лишь в 3–4 м.

Почему так? Существуют нормативы по минимальным отступам от границ участка — о них речь пойдет ниже.

Сами понимаете, что 4 м для дома — очень мало. Поэтому рекомендую вам покупать земельный участок только после того, как он прошел кадастровый учет и его границы были отражены на публичной кадастровой карте. Желательно, чтобы на карте участка было указано возможное «пятно застройки» — зона, в пределах которой может быть размещен строящийся дом. Это позволит вам заранее понять все возможные ограничения и оценить реальные перспективы строительства.

ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКОВ

Земельный участок — это объект, изначально ограниченный в использовании. С ним нельзя делать все, что нам заблагорассудится. Существует много ограничений. Главные из них определяются правилами функционального и территориального зонирования.

Возможность строительства на участке напрямую зависит от территориальной зоны, в которой он расположен. Самый простой способ это проверить — ознакомиться с генеральным планом на сайте муниципалитета.

На основе генплана формируется правило землепользующей застройки. У обоих документов — и у генплана, и у правила землепользующей застройки — есть графические материалы. На них нужно найти участок, который вы