

**АЛЕКСАНДР  
ДУБОВЕНКО**

НА ОПЫТЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
ДЛЯ  
**4000**  
СЕМЕЙ

# **СВОЙ ДОМ БЕЗ ОШИБОК**

**Что нужно знать заказчику**

 **альпина**  
ПАБЛИШЕР

Александр Дубовенко

**Свой дом без ошибок. Что нужно  
знать заказчику. На опыте  
строительства для 4000 семей**

«Альпина Диджитал»

2021

УДК 69  
ББК 38.711

**Дубовенко А.**

Свой дом без ошибок. Что нужно знать заказчику. На опыте строительства для 4000 семей / А. Дубовенко — «Альпина Диджитал», 2021

ISBN 978-5-90-739489-6

Загоревшись мечтой о собственном доме, можно с легкостью погрузиться в пучину страха, впасть в панику или, наоборот, удариться в лихое шапкозакидательство «а я все сделаю сам!» Стоп! Прежде всего, нужно выдохнуть и спросить себя: «А что я знаю о строительстве домов?» Скорее всего, не очень много. И тогда на помощь вам придет эта книга – первое в России издание, в котором последовательно и на доступном языке разбираются все этапы проектирования и строительства загородного жилья. Как выбрать земельный участок? Как оценить бюджет? На что обращать внимание при выборе конструкций и материалов? Индивидуальному или типовому проекту отдать предпочтение? Как выбрать строительную компанию? Как работают дизайнер и архитектор? Как облагородить придомовой участок? Что учитывать при проектировании инженерных систем и коммуникаций? Как совместить в интерьере красоту, функциональность и удобство? Все ответы – здесь, в этой книге. Прочитав ее, вы получите важнейший минимум структурированных знаний, которые позволят вам сделать осознанный выбор технологий, решений и исполнителей и в итоге стать обладателем отличного загородного дома! Вы узнаете: Как выбрать свой путь строительства загородного дома. Как не потеряться в многообразии решений и технологий. Как не допустить критичных ошибок и не попасть в руки недобросовестных исполнителей. Для кого Для всех, кто хочет построить свой дом и сохранить время и нервы.

УДК 69  
ББК 38.711

ISBN 978-5-90-739489-6

© Дубовенко А., 2021

© Альпина Диджитал, 2021

# Содержание

Введение	9
Часть 1	11
Глава первая	11
Рабочие будни	11
Медицинские службы	11
Кто нас будет охранять?	12
Инфраструктура	12
Назначение земельного участка	12
Принимаем решение	13
Коттедж или домик в деревне?	14
Глава вторая	15
Как убедиться в надежности девелопера?	15
Про коммуникации	16
Электричество	16
Как оценить степень готовности поселка?	17
Цена вопроса	17
Рельеф местности	17
Конец ознакомительного фрагмента.	19

**Александр Дубовенко**  
**Свой дом без ошибок. Что нужно**  
**знать заказчику. На опыте**  
**строительства для 4000 семей**

Руководитель проекта *В. Федотов*

Редактор *В. Иванченко*

Под научной редакцией *Е. Дубовенко, С. Литвиненко, В. Федотова, А. Шалагиной, Н. Ширяевой*

Руководитель проекта *А. Марченкова*

Дизайнер *А. Маркович*

Обложка *Е. Шестернина*

Корректоры *Е. Тимошкина, А. Смышляева*

Компьютерная верстка *Б. Руссо*

© Текст. А. Дубовенко, 2020

© Оформление. ООО «Интеллектуальная Литература», 2020

\* \* \*

**АЛЕКСАНДР  
ДУБОВЕНКО**

# **СВОЙ ДОМ БЕЗ ОШИБОК**

**Что нужно знать заказчику**

**На опыте строительства для 4000 семей**



альпина  
ПАВЛИШЕР

Москва  
2021

*Все права защищены. Данная электронная книга предназначена исключительно для частного использования в личных (некоммерческих) целях. Электронная книга, ее части, фрагменты и элементы, включая текст, изображения и иное, не подлежат копированию и любому другому использованию без разрешения правообладателя. В частности, запрещено такое использование, в результате которого электронная книга, ее часть, фрагмент или элемент станут доступными ограниченному или неопределенному кругу лиц, в том числе посредством сети интернет, независимо от того, будет предоставляться доступ за плату или безвозмездно.*

*Копирование, воспроизведение и иное использование электронной книги, ее частей, фрагментов и элементов, выходящее за пределы частного использования в личных (некоммерче-*

*ских) целях, без согласия правообладателя является незаконным и влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность.*

## 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 субъек-

ективное 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 Подмосковье, 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 Подмосковье, 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 домовладениями.

## **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 выбирать 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, выберите 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 подвисшие 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 потребуются 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.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.