

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дачу в студию

— сектор рынка —

С19 Что это дает? Во-первых, поскольку участки невелики, высокие заборы здесь возводить едва ли кто будет (да и идеологией поселка такое не предусмотрено), что позволит визуально объединить личную территорию с общей — она будет восприниматься как цельное пространство, принадлежащее лишь тебе. Во-вторых, на общих сотках в зависимости от интересов всех соседей можно обустроить все что угодно. Например, сделать детскую площадку, организовать зону барбекю, высадить фруктовые деревья или создать небольшой ландшафтный парк, построить баню или даже выкопать пруд, хоть для купания, хоть для разведения рыбы. Причем поскольку вкладываться в развитие общей территории совместно будут владельцы всех ближайших участков, получится намного дешевле, нежели все то же самое создавать на личном пространстве. Поэтому девиз поселка: «Покупай четыре сотки и пользуйся десятью».

Обойдется такой участок в 450 тыс. руб., причем в эту стоимость уже включены инженерные коммуникации (электричество и всесезонный водопровод). Но и это еще не все. Аналогичный участок можно приобрести сразу с готовым домом, который возведен на свайном фундаменте по каркасной технологии (между двумя слоями деревянного бруса слой утеплителя, позволяющего эксплуатировать строение даже зимой) и покрыт металлочерепицей. Гармонизированный с размером участка, дом невелик: в нем около 36 кв. м. Однако этого хватает, чтобы создать уютную кухню-гостиную (причем с так называемым двойным светом — высокие потоки это позволяют), изолированную спальню и ванную комнату. Жилье таких габаритов и планировок в городских новостройках именуют «евродвушками» и рекомендуют для небольших семей, а в условиях загорода такого пространства и по-прежнему достаточно, ведь при желании его можно многократно увеличить за счет пристройки летних помещений — веранд и террас. В базовом варианте вместе с участком такой дом стоит 950 тыс. руб. — и это абсолютный ценовой минимум для готового к проживанию объекта в новом организованном поселке близ Малой бетонки по Новорязанскому шоссе.

Налоги приятной наружности
Небольшие участки с готовыми домами или без не единственный необычный тип предложений в поселке «2х2» (здесь, кстати, имеются и стандартные варианты в 10–17 соток, расположенные поближе к лесу или водоему). Еще один предназначен для тех, кто земледелием заниматься любит и участок покупает прежде всего с этой целью. Специально для них в «2х2» сформированы наделы до 24 соток, причем относительные цены на них вдвое ниже, чем на остальные в поселке (55 тыс. руб. за сотку против 115–130 тыс. руб. за другие варианты в зависимости от локации). Причина — в ином статусе земли. Девелопер намеренно не стал эти территории переводить в категорию «под дачное строительство», рассудив, что в данном случае это неразумно, ведь использовать их будут в основном в сельскохозяйственных целях. Помимо оптимизации расходов на покупку это позволяет сэкономить и на земельном налоге: для земель такого назначения они минимальны.

Налоговые преимущества используют и для продвижения поселка с не-



В поселке «Деревня» миниатюрные контейнерные и купольные дома стоят от 2,5 млн до 3,3 млн рублей, включая землю и коммуникации



В проекте «Эконом и Я» площади большинства домов не превышают 50 кв. м — это позволяет не платить имущественный налог

большими домами «Эконом и Я», который на территории 4 га в Раменском районе (35 км от МКАД по Носовихинскому или Егорьевскому шоссе) ведет компания «Проектсервис». Правда, здесь приняли в расчет иные соображения, поскольку возводится проект на землях ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) и строения получают статус жилых домов, а не дач. Так вот, согласно статье 403 Налогового кодекса РФ, «налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 кв. м общей площади этого жилого дома», а «если при применении налоговых вычетов... налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю». Иными словами, если площадь дома не превышает 50 кв. м, ежегодный имущественный налог на него платить не придется (аналогичный параметр для квартир составляет 20 кв. м).

Поэтому большинство коттеджей в поселке, который позиционируется как безналоговый, имеют площадь менее 50 кв. м, а самый малень-

кий — лишь 33 кв. м (в самом большом — около 82 кв. м). Называют их здесь квадрохаусами, хотя это отнюдь не аналог четырехсекционного таунхауса, где у домов общие задние и боковые стены. Это отдельно



Рекордсмен подмосковного рынка — дом площадью 36 кв. м на участке 4 сотки в поселке «2х2» за 950 тысяч рублей

стоящие здания на небольших индивидуальных участках (примерно 2 сотки). «Квадро» же в их именовании присутствует потому, что здесь использован голландский тип архитектуры, для которой характерны се-

чения в форме квадратов. Интересно, что, несмотря на небольшие габариты, часть коттеджей (площадью более 44 кв. м) двухэтажные, а в тех, чьи размеры превышают 69 кв. м, даже три этажа. Чтобы дома получились теплыми и подходящими для постоянного проживания, в качестве фундамента в них использована монолитная плита, а стены возводятся из газосиликатных пеноблоков.

Что касается расценок, то дом площадью 32,6 кв. м обойдется примерно в 2,4 млн руб., а за самый дорогой вариант, 82 кв. м, хотят 5,3 млн руб. На первый взгляд это не слишком дешево, но это стоимость объекта, полностью готового к проживанию. Дома продаются уже с готовой отделкой (и недорогой — например, на первых этажах смонтирована система «теплый пол») и подключенными ко всем коммуникациям. Правда, из центральных здесь только электричество и водопровод, остальное индивидуальное для каждого дома. Для газификации рядом с каждым домом установлены чешские газгольдеры, а в качестве канализации — станции биологической очистки российского производства.

Ставка на вид

Миниатюрные загородные дома строит и Realogic (компания, специализирующаяся на креативных проектах, среди которых, например, дизайн-завод «Флакон»). Свой дачный поселок они назвали «Деревня», располагается он на 64 га под Можайском примерно в 125 км от МКАД по Минскому шоссе. В этом поселке участки не мелкие: в самом маленьком 9,5 сотки, а в самом габаритном — в два с половиной раза больше (в зависимости от локации цены на них варьируются от 33,7 тыс. до 96,5 тыс. руб. за сотку). А вот дома могут быть совсем крошечными и необычными с виду: поскольку поселок продвигают как поселение для креативных людей, в нем сделали ставку на нетипичную архитектуру.

В особой чести тут два вида домов (хотя при желании можно возвести какой угодно другой). Первый — так называемый контейнерный, который, как ясно по именованию, делают из грузовых контейнеров. Минимальная площадь такого объекта — около 29 кв. м, а поскольку крыша конструкции плоская, ее превратили в открытую террасу. Второй тип дома — купольный. Фактически это каркасное здание, просто построено оно в виде полусферы. Как уверяют создатели поселка, такая форма позволяет более рационально использовать внутреннее пространство и получать помещения с высокими потолками. Правда, совсем маленькими купольные дома обычно не делают: минимальная площадь строения — 35–36 кв. м. В продаже сейчас имеются несколько уже готовых домов. Скажем, 22-метровый контейнерный дом стоит 2,5 млн руб., а 43-метровый купольный — 3,3 млн руб. Из этих сумм 350–500 тыс. руб. — это стоимость земли (габариты участков примерно одинаковые — 11 соток, но расположены они в разных частях поселка, и цена земли разная). Еще примерно 500 тыс. руб. — это плата за инженерные коммуникации — электричество, воду и интернет. Водопровод, к слову, сделан иначе, чем обычно практикуется в загородных поселках. В разных точках территории здесь пробурили несколько скважин и подключают к ним лишь ближайшие дома. Остаток суммы — это собственно стоимость дома, которая кажется высоковатой для небольших построек преимущественно летнего проживания. Впрочем, возможно, нестандартный вид зданий ее оправдывает.

И это, пожалуй, все примеры самого миниатюрного подмосковного загорода. О намерении осуществлять проекты с маленькими домами и участками в свое время заявляли еще несколько девелоперов, но так и не рискнули делать участки меньше 4,5–5 соток и строить дома меньше 50–55 кв. м. Хотя практика городского строительства говорит о том, что возможности уменьшения площадей еще не исчерпаны. В современных новостройках есть столь миниатюрные квартирki, которые нынешним рекордсменам по загородной минимизации и не снились (о них см. статью «Малютки с нашего двора» в «Ъ-Доме» за 23 июня 2016 года). Но стоит ли создателям загородных поселков и дальше идти по этому пути и оценивать ли их выдумку покупателей? Возможно, и нет. В конце концов, россиянам свойственно весь год откладывать деньги на отдых, чтобы потом хоть месяц пожить с шиком. Может, по такому же принципу многие из них выбирают и загородную недвижимость и девелоперы это знают?

Наталья Павлова-Каткова

life

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

БОТАНИЧЕСКИЙ САД

КВАРТИРЫ

БИЗНЕС-КЛАССА!

PIONEER

(495) 641-35-35

botsad.life

*ЖИЗНЬ. Застройщик ООО «ДК «Пионер».

Проектная декларация: www.botsad.life