

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Период полуподряда

## ГОСКОМИССИЯ

Продукт под названием «участки с подрядом» постепенно возвращается на рынок, привлекая покупателей вполне разумной ценой. Правда, варианты, когда за названную цену покупатель получит готовый к проживанию дом, придется поискать. В большинстве же случаев имеет смысл приготовить дополнительно 1–2 млн руб.

## Контур вместо дома

Чтобы составить представление о том, как будет выглядеть дом, построенный на участке с подрядом, для начала стоит зайти на сайт застройщика поселка. И первое, что обращает на себя внимание, конечно же, цены. Сейчас их не принято скрывать, наоборот, в моде активно выставлять цены на всеобщее обозрение — в большинстве случаев они отнюдь не выглядят пугающе.

Так, в поселке «Львовские озера» (107-й км Новорижского шоссе, девелопер Good Wood) подряд на строительство дома из клееного бруса площадью 120 кв. м на снабженном всеми коммуникациями участке в 12 соток обойдется в 3,3 млн руб. Правда, поражает договор подряда, выложенный на этом же ресурсе. В частности, в нем записано, что заказчик (то есть покупатель) обязан обеспечить подрядчиков наличием на участке электроэнергии. А если участок не электрифицирован, дополнительные расходы на использование электрогенератора составят от 1,5 тыс. руб. в сутки в зависимости от времени года. Что тут же настораживает: электричество в «Львовских озерах» еще не проведено.

К счастью, ситуация разъясняется, стоит лишь пообщаться с агентом по продажам поселка. Оказывается, на сайте представлен общий типовый договор подряда, а касается он лишь тех, кто решил строить самостоятельно. В случае же покупки участка с подрядом в организованном поселке вопросы обеспечения электроэнергией решает девелопер, а покупателя ни физически, ни финансово они не касаются.

Но расслабляться не стоит. Цены все равно довольно высокие. Так, в указанную сумму входит лишь возведение «теп-



Поселок «Ггаринлэнд»: внутренняя отделка включена в стоимость фотО ЮРИЯ ЛИ-БИН

лового контура», то есть коммуникации подведены даже не к дому, а к границе участка. Впрочем, подрядчик всегда готов превратить полуфабрикат в «дом „под ключ“». Тогда все коммуникации разведут по дому, сделают скрытую проводку, выполнят выводы для розеток и выключателей и проч. Что добавит к стоимости дома еще примерно 500 тыс. руб.

Отдельной опцией записана система отопления (224 тыс. руб.) и настенный газовый котел (62 тыс. руб.). И уж совсем удивительно, что в комплектацию «под ключ» не входит наружная окраска фасада, которая будет стоить дополнительно 170 тыс. руб. Есть и множе-

ство других опций (внутренние каркасные перегородки, отделка потолков и проч.). Поэтому нужно быть готовым к тому, что общие затраты возрастут примерно на 1,5 млн руб.

## Нажми на газ

Примерно таких же не обозначенных в исходном прайс-листе затрат потребуют объекты с подрядом и в других коттеджных поселках. Так, в поселке «Дачники» с одноименным застройщиком (120 км по Дмитровскому шоссе) базовые цены тоже рассчитаны на продукт, который можно назвать «тепловым контуром». Возводимый по каркасной технологии дом площадью 113 кв. м на участке 13 соток

обойдется чуть дороже 3 млн руб. Однако внутренняя отделка в коттеджах отсутствует (приблизительные затраты на нее в зависимости от типа выбранных материалов — 5–6 тыс. руб. за 1 кв. м, не считая стоимости лестницы), электричество подведено лишь к границе участка (подключение дома обойдется в 15 тыс. руб.). В цену включено бурение скважины на участке (единого водопровода в поселке нет), однако оборудование для нее придется приобрести отдельно. Как и для индивидуальной канализационной системы. В сумме они потянут на 200 тыс. руб. (не считая разводки коммуникаций по дому). Газ, которым обещают обес-

печить поселок к концу 2012 года, тоже оплачивается отдельно (150 тыс. руб. за участок).

Чуть меньше окажутся дополнительные затраты на дом, расположенный в 105 км от МКАД по Новорижскому шоссе в поселке Тимашево (девелопер — «Уралдон»), где предлагаются коттеджи из разных строительных материалов. Деревянный дом на участке 16,5 сотки стоит от 3 млн до 6 млн руб. (площадь дома соответственно от 70 до 260 кв. м). Если выбран комбинированный коттедж, то за тот же участок с подрядом придется заплатить от 4,5 млн до 5 млн руб. (площадь коттеджа от 154 до 180 кв. м).

За эти деньги покупателю передается участок, обнесенный забором, дом с черновой внутренней отделкой, черновой лестницей и крыльцом, однокамерными стеклопакетами и металлической входной дверью. Электроснабжение подведено до щитка (в сумму входит 7 кВт на дом вне зависимости от размера коттеджа), канализация — до стояка, водоснабжение завезено в котельную. Таким образом, основные статьи дополнительных расходов — разводка коммуникаций по всему дому, лестница между этажами, внутренняя и частично внешняя отделка коттеджа. Отдельно придется решать вопрос газификации дома: газ подведут лишь к границе участка.

Пожолая картина и в поселке на Можайском водохранилище «Золотые пески» (96 км от МКАД по Минскому шоссе). Здесь предлагаются дома из оцилиндрованного бревна, каменные, а также комбинированные. Цены довольно внушительные, но и дома немаленькие. Так, деревянный дом в 200 кв. м на участке 15 соток, находящемся максимально близко к водоему, обойдется в 9,8 млн руб. Такая высокая цена получилась отчасти потому, что все коммуникации (включая электричество) проложены под землей. Правда, назвать продукт полностью готовым все же нельзя. Электричество заводятся в дом и подключается к щитку, вода подведена к бойлерной, а канализация — к стояку. Поэтому вопрос разводки коммуникаций по коттеджу еще предстоит решать. И, наконец, отдельно оплачивается стоимость подключения коттеджа к газовым сетям. В «Золотых песках» она обойдется в 250 тыс. руб.

## Перестановка мест слагаемых

До недавнего времени в поселке «Окская слобода» (85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, девелопер «Маршал Эстейт») предлагались коттеджи по единственной технологии — панельно-каркасной. Что тоже сулило немало дополнительных затрат. Цена такого дома площадью 100 кв. м на участке 10 соток составляет 3,5 млн руб. При этом внутренней отделки подряд не предполагает. Не предполагается и заведение в коттедж газа и воды (они проходят по границе участка). Поэтому на момент передачи



На момент сдачи дома в «Оксской слободе» газ и вода проходят по границе участка



В поселке «Золотые пески» все коммуникации (включая электричество) проложены под землей фотО RODEX GROUP

покупателю дома в нем оказывается лишь электричество.

Центральной канализации в поселке не предусмотрено, на каждом участке устанавливается септик (он уже включен в стоимость). А слив предполагается осуществлять поливной канализацией. Однако пока она отсутствует: внутрипоселковые дороги продолжают строиться. Рассчитывают, что система слива заработает к концу года. Отдельно оплачивается и подведение к дому газа (обойдется в 150 тыс. руб., включая газовый котел). Кстати, газа в поселке пока тоже нет: осенью планируют прокладывать трубы, соответственно, газификация произойдет в следующем году. Таким образом, дополнительные затраты получаются немалыми.

Однако относительно недавно линейку проектов «Оксской слободы» расширили, добавив в нее дома из клееного бруса, которые в силу своей особенности практически не требуют внутренней отделки. Более того, в стоимость подряда на такие дома включена разводка по дому электричества и труб (но расходы на подключение к газу остаются — те же 150 тыс. руб.). При этом любопытно, что на данный момент дома из клееного бруса в «Оксской слободе» оказались едва ли не дешевле каркасных. Так, каркасный кот-

тедж площадью 150 кв. м на участке 12 соток обойдется в 5,2 млн руб. При этом дом из клееного бруса в 165 кв. м на участке того же размера стоит 5,9 млн руб. Как уверяет риэлтор поселка, цены оставляют низкими для того, чтобы привлечь внимание к новой для «Оксской слободы» строительной технологии.

## На все готовое

Из всего многообразия поселков, предлагающих покупателям участки с подрядом, мы обратили внимание на поселок «Окская слобода» строительной технологии. Из всего многообразия поселков, предлагающих покупателям участки с подрядом, мы обратили внимание на поселок «Окская слобода» строительной технологии. Из всего многообразия поселков, предлагающих покупателям участки с подрядом, мы обратили внимание на поселок «Окская слобода» строительной технологии.

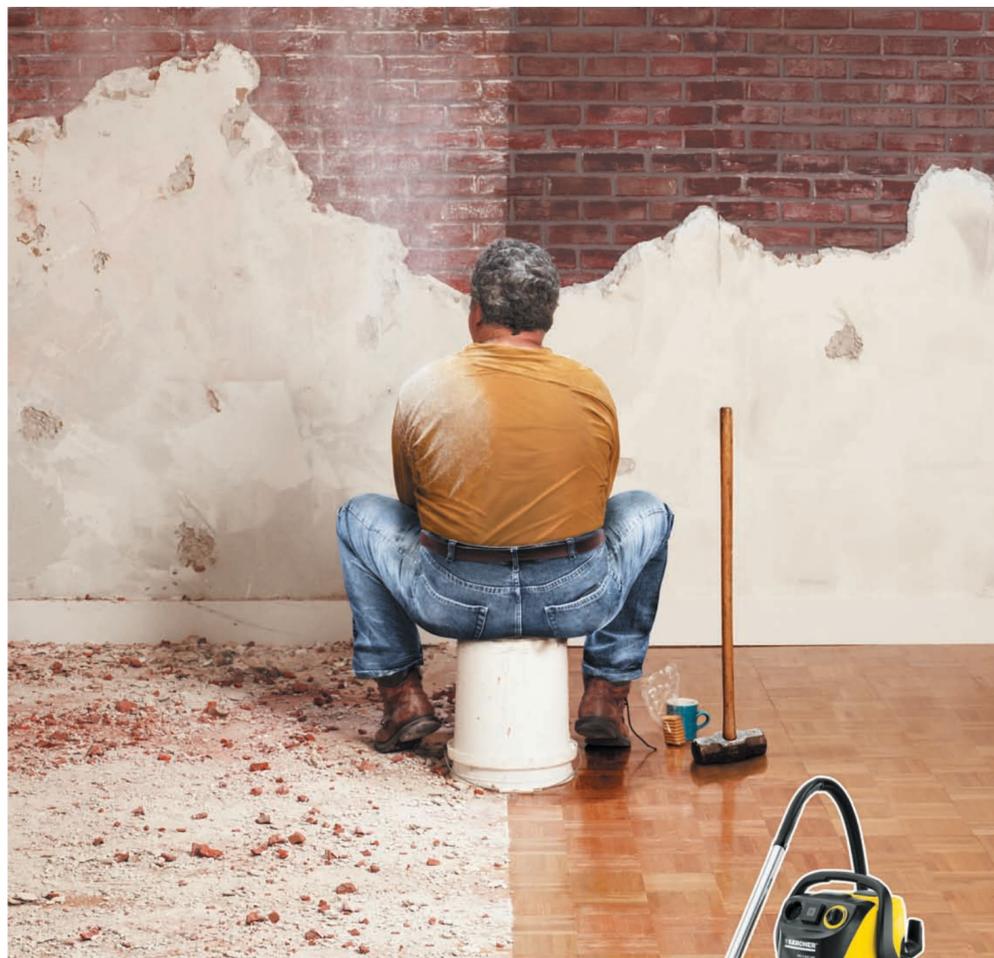
сества окажется, наверное, не самым тихим в поселке.

Как рассказывает менеджер поселка «Волга-Волга», дома, которые строятся в рамках этого предложения, будут полностью готовы к середине лета. К ним уже подвели все коммуникации, развели их по дому, сейчас завершают внутреннюю и наружную отделку. Единственное, в чем менеджер засомневался, — в каком виде будет лестница между этажами. Возможно, она потребует некоторых дополнительных вложений (в пределах 100 тыс. руб.) Еще один нюанс касается канализации. Центральная появится в 2011 году (к этому времени, по расчету «Волга-девелопмент», будет раскуплено и отчуждено не менее 60% участков), а пока будет функционировать септик (он входит в цену предложения). Кстати, когда центральная канализация все же появится, доплачивать за подключение к ней не придется. Эти расходы также учтены в цене дома.

Вторым поселком, где в стоимости участка с подрядом учтены почти все расходы покупателей, стал «Ггаринлэнд» (145 км от Москвы на границе Московской и Смоленской областей, девелопер — УК «Ггаринлэнд»), в котором строятся дома по факверковой технологии (87–118 кв. м) на участках 12 соток. Цены на них колеблются от 3,35 млн до 3,85 млн руб. За эти деньги покупатель получает уже готовый к проживанию дом на берегу озера, полностью выполненной внутренней и внешней отделкой, включая собранную лестницу между этажами. Более того, в цену включены печь-камин, меблированная кухня, отопительная система, включая бойлер и радиаторы и оборудованная ванная комната с душевой кабиной. Коммуникации (водоснабжение, электричество из расчета 14 кВт на участок и канализация) не только подведены к дому, но и разведены по нему. Однако отсутствует газификация: газ проходит по периметру поселка, а на территории его планируют завести лишь после завершения строительства, если местные жители сочтут это нужным. При этом стоимость подключения к дому в зависимости от его расположения составит 150–250 тыс. руб. Впрочем, девелопер сомневается, что в этом есть необходимость. Электроэнергия в Смоленской области почти вдвое дешевле, чем в Москве, и расходы на отопление дома в течение шести зимних месяцев составят 6–8 тыс. руб.

Подводя итог, можно сказать, что по одним прайс-листам, представленным на сайтах застройщиков подмосковных поселков, редко удается полностью оценить предстоящие расходы. Поэтому если одним из ключевых ориентиров при выборе загородного дома является цена вопроса, имеет смысл самим очень внимательно изучать все предложения. Все сразу встанет на свои места.

Наталья Павлова-Каткова



## Хозяйственные пылесосы

- уборка крупного или мелкого мусора, сухой или жидкой грязи
- высокая мощность всасывания
- фильтр с нанопокрывтием (только у KÄRCHER)
- автоматическая очистка фильтра
- возможность подключения электроинструмента
- широкий выбор полезных принадлежностей: зольный фильтр для чистки камина, комплект для уборки автомобиля и т.д.



KÄRCHER makes a difference

75 ЛЕТ

Узнайте больше [www.karcher.ru](http://www.karcher.ru).  
Телефон бесплатной горячей линии 8-800-1000-654  
Спрашивайте у дистрибьюторов или в крупных торговых сетях

\*разница очевидна