

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Коттедж на заказ

технологии

Покупка участка без подряда — тренд последнего года. Многие потенциальные покупатели предпочитают доверять самим себе, а не компаниям-подрядчикам и возводят дома собственными силами. Правда, «собственные силы» в большинстве случаев тратятся на поиск готового дома, который прямо с завода привозится на участок.

Экономия на стиле
Оценки экспертами «бесподрядного» метода диаметрально противоположны — от «дикая застройка возвращается» до искреннего удивления возможностям экономии для покупателя.

Очевидно, страхи относительно гибели «цивилизованного загородного рынка» несколько преувеличены. «На наш взгляд, «цивилизованность» имеет вполне понятные критерии, — считает генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Если дома в поселке строятся бригадами шабашников по доморощенным проектам, то это действительно «дикая» застройка. Профессиональные проекты профессиональных застройщиков сами по себе создают единый стиль поселка».

Кроме того, в России быстро набирает популярность деревянное домостроение, а здесь типы проектов и технологий достаточно четко разделены по классности.

Строительство дома на участке без подряда — это фактически освобождение от обременения, бессрочная рассрочка и экономия на дополнительной плате за пресловутый «единый стиль».

У тех, кто собрался строить дом на участке без подряда, широкий выбор домов во всех нишах: от эконом- до премиум-класса. Только с апреля по июль, по данным руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, на рынок вышли 34 таких поселка, что составляет 81% всего нового предложения. В то время как до кризиса, по данным УК «Финансы и недвижимость», картина была зеркальной и участки с подрядом в коттеджных поселках составляли более 80% предложений загородного рынка.

Каркас, брус, бревно
Выбор материалов для бесподрядного строительства достаточно разнообразен. Однако заметна тенденция предпочтения современных технологий быстровозводимых домов. «Довольно распространенный вариант — каркасные дома, — рассказывает Алексей Малинин, генеральный директор компании АлВиСТ-М. — Их круглогодичная эксплуатация возможна при использовании большего количества теплоизоляции: мы предлагаем 50 мм для летних домов, 100 мм — для зимних. Она также обеспечивается типом внутренней и внешней отделки: внутри — оргалит, гипсокартон или вагонка, снаружи — вагонка или блок-хаус. Брусковые дома даже без дополнительного утепления подходят для круглогодичного использования. Мы используем только цельный (не клееный) брус 150х150 мм и паклю в качестве межкряжного уплотнителя. В зависимости от проекта мы ставим ленточный или столбчатый фундамент. Каркас-



Деревянные дома от Honka находятся в высшей ценовой категории (ФОТО HONKA)

ные дома ставятся преимущественно на точечный фундамент. Брусковые дома устанавливаются на армированный ленточный фундамент. Такой фундамент отливается, после чего желательно, чтобы он устоялся в течение 1–15 месяцев до продолжения строительства».

С тем, что наиболее экономичной технологией является каркасная, согласна и Татьяна Андреева, начальник отдела маркетинга ООО «Зодчий.ру»: «Дома этого класса позволяют реализовывать различные планировочные решения, не требуют дорогостоящего заглубленного фундамента, не дают усадки, не нуждаются в дополнительной внутренней и внешней отделке, отличаются короткими сроками возведения. Так, коттедж площадью 190 кв. м может быть построен «под ключ» всего за два месяца».

Большинство заказчиков отделяет стены каркасных зданий виниловым сайдингом — относительно недорогим, гибким, негорючим, простым в монтаже и экологичным материалом, позволяющим сохранять качественные характеристики древесины и экономить в будущем на покрасочных работах. Он не только не обезличивает, но и помогает формировать индивидуальный облик дома. На рынке представлены более дорогие материалы, такие как блок-хаус и фальсбрус, выполненные из натуральной древесины.

Тем не менее, считает Татьяна Андреева, за последние несколько лет перестал ассоциироваться с экономклассом и клееный брус: «Причина успеха домов из клееного бруса обусловлена его свойствами: постройки долговечны, экологичны, практически не дают усадки, обладают высокими теплоизоляционными свойствами, не нуждаются в наружной и внутренней отделке,



В дачах от компании АлВиСТ-М можно жить круглогодично (ФОТО АЛВИСТ-М)

имеют привлекательный внешний вид. Комплект строительных и сопутствующих материалов полностью формируется на заводе, на участке же дом только собирается. Дом из клееного бруса общей площадью 115 кв. м может быть возведен за полтора месяца.

В него можно въезжать сразу после завершения строительства». Высоко оценивает технологию клееного бруса и Антон Матальгин, заместитель генерального директора компании «НЛК „Домостроение“», хотя и не относит ее к дешевым решениям: «Цена за кубометр материала в зависимости от технических характеристик может составлять от 18,3 тыс. до 23,6 тыс. рублей. Впрочем,



Коттедж «Эдем» от компании «Зодчий.ру»: решение для среднего класса (ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА)

если покупатель твердо решил построить именно деревянный дом, то надо иметь в виду следующее. Дом из массива древесины, построенный по любой другой технологии, будь то обычный «пиленный» брус, оцилиндровка либо сруб-изба, обязательно требует времени на усадку — обычно около года. Клееный брус этого недостатка лишен.

Если дом из клееного бруса предназначен для постоянного проживания, толщина его стен, по расчетам эксперта, должна составлять не менее 185 мм. В качестве стандартной он предлагает стены 210 мм.

Но и строительство из оцилиндрованного бревна имеет свои преимущества. По этой

технологии наряду с клееным брусом работает, в частности, компания HONKA. «Экобрево HonkaDuo — одно из новых технических решений компании, — рассказывает Александр Львовский, глава московского представительства ООО «Росса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибьютора компании HONKA в России. — Процесс изготовления HonkaDuo является более экологичным благодаря меньшей затрате энергии на процесс сушки, чем при изготовлении традиционного круглого бревна. Усовершенствованная овальная форма HonkaDuo открывает новые возможности для индивидуального проектирования и современной архитектуры».

Привязка к местности
Важнейшим для «бесподрядника» становится решение

проблем, от которых избавлены покупатели дома в «подрядном» поселке. «При покупке участка без подряда коммуникации будут проведены до границы участка, — поясняет Алексей Коротких, руководитель службы продаж корпорации «Инком» поселка «Новорижский». — Отдельную статью затрат будет составлять проведение коммуникаций на территорию дома: это составит в среднем около \$5 тыс. В эту сумму входит подведение электричества, канализации и воды на участок. Забор и съезды к участку входят в прайсовую стоимость». Интересно, что в этом же поселке можно купить и участок с подрядом на строительство дома.

Подробно перечисляет затраты «бесподрядника» Иван Силицын, партнер программы «Новые дачи»: «В среднем цена проведения коммуникаций с учетом стоимости инженерии, работ и согласования составляет 500 тыс. рублей в случае проведения коммуникаций от границ поселка до дома, 150 тыс. рублей — от границ участка в дом, от \$150 за 1 кв. м — при разведении коммуникаций по дому. Средняя стоимость проведения коммуникаций, включая инженерию, согласование и работу, за погонный метр составляет для газа, воды и центральной канализации по 2 тыс. рублей. Электричество — те же 2 тыс. рублей плюс 25 тыс. рублей за 1 кВт. Септик в целом стоит от 35 тыс. до 250 тыс. рублей. Дополнительные затраты требуют чистовая отделка помещений — ее минимальная стоимость составляет около 5 тыс. рублей за 1 кв. м».

Впрочем, Иван Силицын подчеркивает, что в поселке

также предлагаются благоустроенные земельные участки без подряда с подключенными коммуникациями: электричеством и водопроводом от центральной скважины.

Как известно, готовые проекты на «подрядных» участках привязываются к особенностям того или иного участка, его рельефу и геологии. Этот вопрос не должен беспокоить и «бесподрядных» клиентов профессиональных застройщиков. «В базовом варианте любой проект предусматривает определенный тип фундамента, на выбор которого влияет технология, по которой строится дом, и его размеры, — говорит Татьяна Андреева. — Но окончательный выбор фундамента зависит от конкретных геолого-геоморфологических условий пятна застройки».

Большую роль в жизни поселка без подряда на строительстве, как, впрочем, и подрядного, играет профессионализм девелопера и управляющей компании. Если речь идет не о «нарезке в чистом поле», а действительно о коттеджном поселке, то не может быть и речи об отказе от общественных зон и профессиональной охраны. В этом случае различия между поселками двух типов будут постепенно нивелироваться. Но у «бесподрядника» останутся приятные воспоминания о том, что удалось приобрести участок и дом в том месте, за те деньги и на тех условиях, на которые он до кризиса не мог рассчитывать.

Альберт Акопян, KDO daily, специально для «Ъ-Дома»

Предложение готовых домов					
Компания	Классность	Материалы	Типы проектов с указанием площади	Сроки строительства	Цены
ООО «АлВиСТ-М»	Средней ценовой сегмент	Древесина	Каркасные и брусковые дома: до 200 кв. м	Каркасные дома — от 2 недель до месяца, брусковые дома — от 3 недель до полутора месяцев	Каркасные дома — 5,3–10,5 тыс. руб. за 1 кв. м; брусковые дома: 6,5–10 тыс. руб. за 1 кв. м
ООО «Зодчий.ру»	Эконом	Древесина (каркасная технология, клееный и строганный профилированный брус)	Серия «Карелия» — от 129 до 173 кв. м Серия «Канадец» — от 101 до 199 кв. м Серия «Ветлуга» — около 212 кв. м «Коломенец-2» — 191 кв. м Серия «Якрома» — от 115 кв. м Серия «Балчуг» — от 148 до 180 кв. м	От 45 до 60 дней От 40 до 65 дней От 45 до 70 дней Около 65 дней Около 50 дней Около 45 дней	От 1 316 680 руб. От 1 238 900 руб. От 2 053 594 руб. От 1 979 370 руб. От 1 283 500 руб. От 1 087 550 руб. От 2 700 000 руб.
«Инком», поселок «Новорижский»	Эконом	Металлокаркас, дерево	«Виктория» — 154 кв. м, «Босфор» — 188 кв. м, «Марика» — 182 кв. м	4 месяца	1 кв. м коттеджа из оцилиндровки (сосна) — 34 700 руб., лиственница — 42 400 руб.; кедр — 45 200 руб. 1 кв. м коттеджа из клееного бруса (сосна) — 36 600 руб.; лиственница — 44 300 руб., кедр — 48 200 руб.
«Инком», поселок «Лаговево Парк»	Бизнес	Кирпич, клееный брус, оцилиндрованное бревно	От 184 кв. м («Запад минн») до 317 кв. м («Корвет») от 317 кв. м («Тайга») до 421 кв. м («Арфа»)	В исполнении из дерева — 9 месяцев	1 кв. м коттеджа из оцилиндровки (сосна) — 34 700 руб., лиственница — 42 400 руб.; кедр — 45 200 руб. 1 кв. м коттеджа из клееного бруса (сосна) — 36 600 руб.; лиственница — 44 300 руб., кедр — 48 200 руб.
НЛК «Домостроение», поселок «Тагаринский»	Эконом	Факверк Каркас Клееный брус	От 67 кв. м (Фд 67) до 87 кв. м (Фд 87) От 100 кв. м (К99) до 153 кв. м (К 153) От 84 кв. м (БД 84) до 169 кв. м (БД 144)	1–2 месяца	2 250 000–2 800 000 руб. 3 300 000–5 200 000 руб. 3 150 000–5 700 000 руб.
ООО «Росса Ракенне СПб», эксклюзивный дистрибутор компании HONKA в России	Premium и de luxe	Крутое бревно 150–230 мм, вертикально-клееный брус 88–164 мм, салонный брус 182–204 мм, клееное бревно 230 мм и 210 мм, HonkaDuo 170, 200, 230 мм, HonkaMajor	Проектирование и площади по заказу клиента	Дом «под ключ» строится от 6–7 месяцев до 1,5–2 лет в зависимости от сложности объекта	Дом «под ключ» — от \$1,5 тыс. за 1 кв. м в зависимости от площади объекта

*Цена дома «под ключ» включает чистовую отделку, разводку отопления, водоснабжения и электроснабжения с подключением к центральным коммуникациям поселка, а также установку на участке и подключение индивидуального септика. Источник: данные компаний.

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Горьковское ш., 49 м от МКАД. СТЕПРЕДЛОЖЕНИЕ на недвижимость в подмосковном курорте «Восток». Танкусы 156 м² на лесной аллее. Апартаменты «под ключ» от 55 до 116 м². Загородные дома от 80 до 302 м² с участками от 7 соток. Развитая инфраструктура: парк-отель, рестораны, СПА-центр, детский клуб, конюшня и др. Озеро, лес. Охрана, все коммуникации. ООО «Комплекс Заровья и Отдых «Восток»».

www.yahooty.ru, (495) 940-95-45

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

2-й Раушский пер., Студия, 30 м², стильный европейский дизайн, мебель, новая сантехника. Интернет, встроенная техника, доводочный дом. ID 41200.

232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Высотка на Котельнической наб., 3-я, квартира, 95 м², просторная планировка, этаж 11/17, евроотделка, встроенная техника, современная мебель, вид на Кремль. Чистый подъезд, лифт, консьерж, охраняемая парковка. ID 04666.

232-67-03, www.evans.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Элитный поселок Ивановское, 19 км от МКАД по Новой Риге. Продаются 3 коттеджа: площадь от 457 до 576 м². Дома для постоянного проживания. Вся коммуникация. 15 минут до Москвы. Участки по 27 соток. Поселок расположен в престижном, экологически чистом районе Подмосковья. Рядом река Истра. Охраняемая благоустроенная территория.

(495) 722-34-56, www.ivanovskoe.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Золотые Ключи, Минская ул., 6-я, квартира, 375 м², 5-й этаж, дизайнерский ремонт, дорогой мебель, встроенная техника. На территории — фитнес-центр, бассейн, салон красоты, охрана, подземная парковка. Возможна аренда. ID 4666.

232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Малая Повеяна ул., 3-я, квартира, 65 м², евроотделка, современная мебель, встроенная техника, дорогой ремонт, парковка. Лифт, охраняемая парковка. Хороший арендный бизнес. ID 44413.

232-67-03, www.evans.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Калужское ш., 25 км от МКАД, КП «Нубе Рига», 224 коттеджа площадью 190–492 м². Фитнес-центр с бассейном, СПА-центр, сауна, ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. МОНОЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ — цена от 23 000 руб./м², КИРПИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ — цена от 25 000 руб./м².

www.hydepark25.ru, 58-55-999

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Мосфильмовская ул., 218 м², 5-я, квартира, этаж 32/38, элитный новый дом, панорамные окна, дорогой ремонт, мебель, встроенная техника, кондиционер, Красный квадрат, охрана, огороженный двор, охраняемая парковка. ID 38227.

232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Сколковское ш., 2-я, квартира в новом элитном комплексе рядом с бизнес-академией «Сколково», 86 м², этаж 6/8, огороженный большой двор, охрана, парковка. ID 35745. Есть квартиры большой площади.

232-67-03, www.evans.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Варшавское ш., 14 км. Подольск, Красная гора, СНТ в черте города, участок 4 сотки, утепленная летняя дача 5х5, элитарность, инфраструктура г. Подольска, прописка, река Пахра 800 м., рядом строится горнолыжный комплекс.

(906) 068-35-38

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Коттеджный поселок «Белый луг», 52 км от МКАД по Новой Риге. Основная скидка 25%. Дома от 212 м². Участки от 15 соток с парадом и без. Все коммуникации, «Белый Луг».

(495) 211-81-71, www.b-lug.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Ярославское ш., 110 км от Москвы — окр. г. Александров, Коттеджный поселок нового типа и новой ценовой категории «Татьянин». В стоимость входит строит-но-дом «под ключ» и уч. земли от 18 до 50 соток, в зависимости от планируемой клин-опт. ООО «Юкс капитал». www.tatyanino.ru, 66-377-66.

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Старая Толмачевская пер., 4-я, квартира, 85 м², этаж 5/8, 2 санузла, котелки 2,30, панорамный вид на 3 стороны, евроотделка, столешница, встроенная техника, мебель, парковка 16, Интернет. ID 41201.

232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Театральная, Административно-торговый комплекс «Женев» — 4-я, класс А+, ул. 16 454,3 м². Объект нового строительства. Ул. Петровка, д. 7. Современные инженерные и архитектурные решения, 4 парадных, и 8 этажей, эл. Системы. Возможна аренда этажом. 780-72-82, 8(495) 257-45-34.

Цена договорная

По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РА Тандем по телефону (495) 664-28-77, доб. 119. С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефону, указанному в рекламных объявлениях.