

ДОМ законодательство

Сельская новь

реформа

Постоянная жизнь за городом, безусловно, имеет множество положительных черт. Есть в ней и оборотная сторона — расходы на содержание дома. Переход на 100-процентную оплату услуг ЖКХ повлечет их новое увеличение. Правда, не для всех владельцев загородной недвижимости в равной мере.



Жители организованных коттеджных поселков всегда платили за коммунальные услуги полную стоимость и легче других перенесут реформу ЖКХ

Послезавтра — 100%

Городские жители, покупая коттедж, как правило, плохо представляют себе весь круг проблем жизнеобеспечения загородного дома. Эти заботы находятся вне поля зрения горожан. А такая недвижимость отличается уже тем, что потребляет электроэнергию гораздо больше, чем городская квартира. Требуется она и иного, чем в городе, отношения к технической эксплуатации. Если в Москве происходит авария коммуникаций, городские службы все отремонтируют — жители, возможно, ничего не заметят. Жилищно-коммунальное хозяйство коттеджей — отдельная и самостоятельная часть загородной жизни.

Менее всего переход на 100-процентную оплату ЖКХ отразится на владельцах домов в современных коттеджных поселках. В проектах, строящихся на заре рынка загородной недвижимости, сервисная инфраструктура была или вовсе не предусмотрена, или напоминала обслуживание дачных поселков советского времени — сторож и электрик.

Современные поселки представляют собой, пожалуй, исключительный случай развития жилищно-коммунальной сферы. Это сегмент, в котором построена фактически самодостаточная часть этой отрасли. Девелоперы строящихся сегодня поселков изначально закладывают в проект последующую эксплуатацию поселения. Такая жизнь стоит денег, но имеет ряд существенных преимуществ по сравнению с жизнью других домовладельцев.

Так, в компании Gletcher, управляющей поселками под общим названием «Лесной ручей», сообщили, что плата за эксплуатацию поселка составляет примерно \$300–350 в месяц. За ресурсы жители платят по счетчикам, установленным на каждый вид снабжения — электричество, вода, газ. По тем же растущим каждый квартал тарифам, что и все другие люди.

По словам Натальи Колчинской, представляющей коттеджный поселок «Павлово», строящийся в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе, эксплуатационные расходы составят \$300 в месяц на один дом. При этом в «Павлово» домов 140, то есть в несколько раз больше, чем в любом из четырех «Лесных ручьев».

Ситуация не меняется и в крупных поселках, насчитывающих свыше 200 домов, которые представляют собой, по сути, малоэтажные города (как, например, «Зеленый мыс» на берегу Пестовского водохранилища). Самая низкая цена эксплуатации, которую можно найти, — \$80–120 в месяц, но в данном случае речь идет не о полноценных домах, а о таунхаусах эконом-класса.

Плата за эксплуатацию дома в поселке варьируется от \$200 до \$400 в месяц, в редких случаях — в поселках самого дорогого уровня — эта сумма может доходить до \$1000.

Рост эксплуатационных расходов зависит от набора опций. В эксплуатацию входит охрана, уборка территории, вывоз мусора, освещение поселка, содержание магазина и иных объектов (если они обслуживают только поселок — это дополнительные затраты домовладельцев), а также пре-

доставление ряда услуг, в которых нуждаются жители домов.

Цена одиночества

Несколько иначе отразится переход на 100-процентную оплату коммунальных услуг на жителях домов в стихийной коттеджной застройке, когда новые здания могут соседствовать с избами и дачными домиками.

Изменения в жизни владельцев такой недвижимости определяются рядом факторов. В сфере ЖКХ они находятся в отношениях не с собственной эксплуатирующей организацией, а с сохранившимися со старых времен службами. Специфическая для них непрозрачность, по мнению самих домовладельцев, приведет к росту стоимости жизни. Продавцы загородной недвижимости чаще всего оценивают стоимость жизни примерно в \$100 в месяц — это расходы на дом площадью примерно 300 кв. м. В новой ситуации эта сумма может вырасти в 2–2,5 раза, в зависимости от района и appetитов местных служб.

Кроме того, никто не оговаривает различных житейских проблем, с которыми приходится сталкиваться домовладельцам. А в условиях либерализации ЖКХ затраты на их решение, скорее всего, возрастут

— цена вопроса определяется здесь интуитивно, примерно как в сфере частного извоза.

Эти житейские ситуации обусловлены особенностью самой недвижимости. К примеру, одно время считалось модным обзаводиться домами с большой площадью остекления или необычной формой кровли.

Мыть два раза в год все стекла для владельцев может быть просто физически невозможно. Значит, надо кого-то для этого привлекать, равно как и для сброса снега с крыши. Некоторые по необходимости даже обзаводятся небольшими тракторами — для расчистки дороги на участке.

Кроме того, даже в хорошо построенных домах или целых поселках может возникнуть дополнительное увеличение платы за коммуникации. Так, в непростой ситуации оказываются жители домов, построенных возле действующих коттеджных поселков, у которых доступ к коммуникациям обременен «посредниками».

Подобного рода проблемы возникли, к примеру, при строительстве на Рублевском шоссе нового поселения рядом с Чигасово-2. Получается, что запитаться можно через сети, которые находятся в частной собственности, и владелец, естественно, хочет получать за транзит деньги. Сколько — вопрос торга.

В пересчете на обслуживание недвижимости включение таких затрат (с учетом роста цен) в бюджет домовладельца фактически означает, что по стоимости жизнь в отдельно стоящем доме среди деревенских соседей сравняется с жизнью в клубном коттеджном поселке — то есть те же \$300–350 в месяц.

Селяне и дачники

Ситуация для жителей загородных домов самого экономичного формата окажется проще. Как показывает практика, главные затраты их жизнеобеспечения зависят от роста тарифов на электроэнергию. Но даже если электричество является базовой коммуникацией, деревенские и дачные дома потребляют его меньше, чем современные коттеджи.

Зачастую электричества просто не хватает из-за старых и слабых сетей и трансформаторных павильонов. Базовой нормой электропитания считается 10 кВт на коттедж, в предложениях по продаже загородной недвижимости в регулярных поселках иногда оговаривается возможность увеличения питания до 20 кВт (как, например, в поселке «Европа» в 23 км от МКАД).

В сельской местности часто случается, что на дом приходится всего 2 кВт. В принципе этого хватит, чтобы осветить дом и включить компьютер и электронасос, забирающий воду из скважины. Бывает, приходится выбирать — включить стиральную машину и чайник или два-три калифорнера.

Когда в подобной сельской местности появляется современный дом со значительным количеством оборудования, периодически гаснет

свет у всей деревни. По рассказу одного риэлтера, если в его загородном доме включить все оборудование, выключается вся деревня, которая потом с интересом наблюдает, как владелец коттеджа идет исправлять аварию в местный трансформаторный павильон. Ситуация осложняется, если от одной сети электропередачи запитываются сразу несколько коттеджей.

Разумеется, владелец скромного домика тратит деньги не только на электричество. Так, пользование автономной канализацией обойдется на протяжении года в несколько вызовов ассенизационной машины (от двух бутылок до \$100 за визит). При этом вызывать ее приходится не только по мере естественного заполнения ямы, но и в случае, например, резкого весеннего потепления.

Могут быть и дополнительные затраты на отопление.

К примеру, если на участок можно подвести газ, эксплуатация котла обойдется примерно в \$10–12 в месяц. Даже если эта сумма вырастет на 20–25%, сильно на кошелке домовладельца это не отразится.

Но дело в том, что в случае аварии сотрудники областной газовой службы обещают прибыть на место в течение 72 часов, что при температуре минус 30 (а в области морозы всегда сильнее, чем в Москве) неприемлемо — не только в отношении выживаемости жильцов дома, но и в смысле повреждений от вымораживания. Аликвидация потерь может вылиться в пятизначные долларовые суммы.

Однако в принципе, без подобных «подарочных» ситуаций, затраты на коммуникации селян и дачников оказываются сопоставимы с расходами владельца скромной городской квартиры. И останутся примерно на том же уровне.

Домовладелец экономичного формата, как правило, может представить документы о своих скромных доходах — а федеральный потолок ЖКХ составляет 22% от их суммы. Остальное, по идее, должно обеспечиваться за счет субсидий — если только введение такого механизма не станет похоже на историю с монетизацией льгот.

Электрическая робинзонада

Правда, и электричество тоже не панацея от всех бед. В Подмосковье отключение тока на пару часов в сутки на протяжении недели — дело вполне обычное. Именно по этой причине постепенно входят в моду альтернативные методы энергоснабжения. К таким способам жизнеобеспечения относится, например, установка ветрового генератора.

Стоимость мачты без установки составляет порядка

\$6 тыс., такой генератор способен обеспечить напряжением до 380 В и установленную мощность питания в 10 кВт, что соответствует норме, выделяемой на дом в современных коттеджных поселках. Любопытно что, помимо энергии, мачта способна одновременно снабжать кухню бытовым газом.

Установка на участке такого оборудования востребована при дефиците магистральных коммуникаций и вполне оправдана по бюджету — в сравнении с сотнями тысяч долларов, которыми измеряется цена коттеджа.

В Подмосковье такое оборудование употребляется все чаще, и его периодически можно видеть с областных трасс (большой популярностью такая энергетика пользуется в Германии). В условиях роста тарифов такая практика будет расширяться.

ВАСИЛИЙ БРАЖНИКОВ

жилой комплекс

КОНТИНЕНТАЛЬ

рядом с Серебряным бором

Гостевой домик

Россия

Имущество № ГС-48-002-27-07702084500478-1

ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПОЛУЧНЫЙ РАЙОН

ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ

Многофункциональный жилой комплекс

расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора

Квартиры

со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более

Площадь квартир

от 70 до 300 кв.м и более

Адрес объекта:

пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

Инфраструктура комплекса:

деловой центр

детско-юношеский досуговый центр

детская музыкальная школа

салон красоты

боулинг

бильярд

супермаркет

ресторан

многоуровневая парковка

Панорама застройки

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»

942-0398, 937-6833, www.konti.ru

ПЕРВАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

МАЙ 2006

building Awards

www.building.su/awards

БУДУЩЕЕ ИНДУСТРИИ ОПРЕДЕЛЯЕТ НАСТОЯЩАЯ ПРЕМИЯ

КОМПАНИИ ГОДА: ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ, БРОКЕРСКИЕ, КОНСАЛТИНГОВЫЕ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ, СТРАХОВЫЕ, БАНКИ, БРОКЕР, ОЦЕНЩИК, ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ;
ПРОЕКТЫ ГОДА: ЖИЛЫЕ, ОФИСНЫЕ, СКЛАДСКИЕ И ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ПОСЕЛКИ И ДОМА; ПРОФЕССИОНАЛЫ ГОДА: ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР, ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ И РЕКЛАМЕ, PR-ДИРЕКТОР И ДР.