ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Бремя расходов

коммунальные услуги

Многие загородные девелоперы, особенно работающие в нише экономкласса, часто используют такой рекламный ход: продав свою двухкомнатную квартиру на окраине Москвы, вы сможете приобрести коттедж (таунхаус) и жить на лоне природы с городским комфортом. Теоретически — верно. Но мы решили проверить, какие эксплуатационные расходы ждут загородных жителей, совершивших подобный обмен.

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ КОМПАНИЙ TWEED, EVANS, JV RDI GROUP & LIMITLESS, INTERMARKSAVILLS, «ИНКОМ», «ВЕКТОР ИНВЕСТМЕНТС», «ВЫСОТА», CONTACT REAL ESTATE, SOHO ESTATE, ФСК «ЛИДЕР»

Способы удорожания

Есть два способа взвинтить цены на услуги ЖКХ и повысить стоимость эксплуатационных расходов для любых жилых объектов: это ТСЖ (или ЖСК) в городе и организованный коттеджный поселок со своей управляющей компанией (УК) за городом.

До сих пор существует масса дачных поселков и деревенских домов, где эксплуатационные расходы отсутствуют. Максимум — плата по счетам за услуги ЖКХ. Нужно понимать, что желание приобрести дом именно в организованном поселке повлечет за собой увеличение этой статьи расходов.

Однако если УК обслуживает сразу несколько крупных поселков, то это позволяет снизить затраты на эксплуатацию. Ярким тому примером являются поселки Истринской долины. «Они будут обслуживаться собственной управляющей компанией от девелопера,— пояснил генеральный директор компании „Вектор Инвестментс“ Дмитрий Бадаев.— Благодаря тому что управляющая компания будет обслуживать сразу несколько поселков, расположенных поблизости, затраты на эксплуатацию можно снизить за счет использования единого парка обслуживающей техники и одного коллектива сотрудников. Экономия возможна и за счет использования современного оборудования и оптимальных технических решений на стадии строительства».

Аналогичные трудности встречаются владельцам городских квартир: те, что остались вне ТСЖ и ЖСК и сохранили такую форму управления, как совет многоквартирного дома, вполне могут рассчитывать на минимальные тарифы на услуги ЖКХ. А те, кто вступил в ТСЖ, ЖСК или подписал договор с частной управляющей компанией, должны понимать, что все эти структуры — юридические лица, живущие за счет жильцов, и, по сути своей, перекупщики, поэтому их тарифы могут сильно отличаться от тарифов компаний—поставщиков услуг ЖКХ.

Отметим также, что самые главные статьи расходов — это водо-, энергоснабжение и отопление. За городом расходы на отопление всегда выше хотя бы за счет большей площади дома, да и воды требуется на порядок больше, ведь кто-то любит цветущий газон, а кто-то предпочитает плавать в бассейне.

Инфраструктура стоит недешево

Плата за обслуживание общественных территорий в городе, особенно на вторичном рынке экономкласса, стремится к нулю. В то же время так называемый базовый набор услуг управляющей компании в коттеджном поселке, как правило, состоит из охраны, вывоза мусора, эксплуатации электро- и водооборудования, содержания инженерной инфраструктуры. Зачастую сюда входят также плата за уличное освещение, озеленение и уборка территории, а также содержание внутрипоселковых дорог.

В общем, стоимость обслуживания загородного домовладения будет больше, чем стоимость обслуживания городской квартиры, хотя бы за счет больших площадей и наличия земельного участка. Эксперты рынка недвижимости называют разные цифры, однако с уверенностью можно говорить о том, что в организованных поселках экономкласса плата только за услуги управляющих компаний составит в среднем 3–5 тыс. рублей, в поселках бизнес-класса — не менее 10 тыс. рублей в месяц, в поселках премиум-класса — около 35 тыс. рублей в месяц, в категории «суперэлит» — около 75 тыс. рублей в месяц.

«Сейчас для комфортабельного проживания в коттеджном поселке очень важно, чтобы необходимые элементы инфраструктуры находились в ближайшей доступности, но вместе с тем их содержание не было бы обременением для жителей поселка в финансовом плане,— пояснила директор департамента загородной недвижимости IntermarkSavills Нина Резниченко.— По этой причине на посткризисном рынке сложилась тенденция вывода части инфраструктуры за пределы территории поселка, а также использование инфраструктуры соседних поселков. Данная практика используется с целью снижения эксплуатационных расходов проживающих».

Вывод инфраструктуры за пределы поселка, конечно, способствует снижению эксплуатационных расходов, которые ложатся на плечи собственников жилья, но при этом не стоит ожидать, что оно будет кардинальным, считает эксперт.

Дешевле некуда

Содержание жилья экономкласса по всем параметрам самое бюджетное. «Основная статья расходов здесь это оплата услуг ЖКХ, которые складываются из нескольких составляющих: содержание и ремонт жилого фонда, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газ, домофон,— пояснил советник президента ФСК „Лидер“ Григорий Алтухов.— Электричество, телефон и интернет оплачиваются отдельными счетами. Если в квартире установлены счетчики воды и газа, эти коммунальные услуги также оплачиваются отдельно, исходя из фактических объемов потребления, а если нет — сегодня основная масса таких квартир сосредоточена в старом фонде пятиэтажек — входят в общую сумму услуг ЖКХ и рассчитываются по усредненным показателям. При расчете тарифов учитываются площадь квартиры, количество прописанных и фактически проживающих в ней человек и то, имеют ли эти лица какие-либо льготы, например по инвалидности, льготы для ветеранов, льготы для многодетных семей или матерей-одиночек».

Таунхаус — выгодная альтернатива

Если взять в качестве примера двухкомнатную квартиру экономкласса стоимостью 7–8 млн рублей, то ее обслуживание, по оценкам экспертов, обходится в 3,5–4,5 тыс. рублей. Однако найти в Подмосковье полноценный отдельно стоящий дом за 7–8 млн рублей можно только за пределами 50 км от Москвы. «Как правило, он будет располагаться либо в садовом товариществе, либо в обычной деревне,— пояснил Григорий Алтухов.— Ближе за эти деньги будет либо сезонная дача, либо таунхаус в организованном коттеджном поселке».

Действительно, самым удачным альтернативным решением между городской квартирой и загородным коттеджем может быть таунхаус с небольшим участком земли, причем не только в категории «эконом». «Содержание таунхауса бизнес-класса вполне сопоставимо с московской квартирой такого же уровня, однако удобств и комфорта в нем гораздо больше»,— считает генеральный директор JV RDI Group & Limitless Ирина Мошева. К примеру, в ЖК «Загородный квартал» (бизнес-класс, 8-й км Ленинградского шоссе) для таунхаусов предполагается оплата 40 руб. за 1 кв. м (около 8 тыс. руб./мес.), причем в нее входят охрана, уборка и вывоз мусора, освещение территории, обслуживание всех инженерных систем дома и благоустройство. Отдельно оплачиваются только коммунальные платежи по тарифам города Химки.

Бизнес и премиум

В то же время стоимость эксплуатационных услуг в жилых комплексах бизнес-класса в Москве для подавляющего большинства домов находится в диапазоне от $2 до $2,5 за 1 кв. м. «Максимально она может доходить до $4 за „квадрат“ в месяц»,— отметил управляющий партнер Intermark-Savills Дмитрий Халин.

Самое интересное начинается в категории жилья премиум-класса и «суперэлит»: в поселках и жилых комплексах этих категорий цены могут быть сколь угодно большими. Генеральный директор компании Soho Estate Елена Первакова отметил, что в элитном сегменте есть одна особенность: эксплуатация загородного дома будет в разы дороже, нежели квартиры той же площади: «Это связано с тем, что стоимость эксплуатации рассчитывается не с квадратного метра, а с сотки». А участки в категории «суперэлит» отличаются особо крупными размерами.

«К примеру, отдельно стоящая усадьба требует ухода на сумму не менее $10 тыс. в месяц,— отмечает руководитель отдела загородной недвижимости агентства Tweed Ирина Калинина.— Львиную долю этих расходов составляют расходы на охрану (60–70%), также требуется уход за территорией, лесом (уход за одной сосной может стоить от $500 в год). В элитных коттеджных поселках коммунальные платежи составляют от 25 тыс. до 75 тыс. руб./мес. В ценовом сегменте от $1 млн — около $1 тыс. В поселках, где дома стоят от $5 млн,— от $2,5 тыс. Это связано с тем, что в суперэлитных поселках домов мало, так что платежи делятся на меньшее количество участков».

Олег Артемьев, президент компании «Высота», заявил, что после стоимости недвижимости более $1 млн стоимость услуг ЖКХ может уже не колебаться. Однако практика показывает, что в элитных жилых комплексах на территории Москвы коммунальные и эксплуатационные платежи могут быть сколь угодно большими.

По словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, содержание элитной трехкомнатной квартиры площадью 110 кв. м стоимостью $1,9 млн в отреставрированном особняке в Трубниковском переулке обойдется примерно в 22 тыс. рублей в месяц, из которых 20 тыс. составят только услуги ЖКХ.

В то же время загородный дом площадью 395 кв. м в охраняемом поселке «Сосновый берег» на берегу Истринского водохранилища стоимостью $2,25 млн обойдется в 36,46 тыс. руб./мес. «Отдельно оплачивается только электричество,— пояснила госпожа Левитова.— В летние месяцы затраты на него составляют около 6 тыс. руб. /мес., а в зимние доходят до 30 тыс.».

Сравнительные итоги

С какой стороны ни посмотри, обслуживание загородного жилья всегда обходится дороже, чем содержание городской квартиры. «Содержать городскую квартиру как минимум на 30% дешевле, чем загородный дом»,— подвел итоги Григорий Алтухов.

Прежде всего это связано с тем, что жителям загородного поселка приходится платить не только за услуги ЖКХ, но еще и оплачивать всю инфраструктуру поселка. Кроме того, любая поломка в доме за городом ляжет на плечи его владельца, тогда как в городе ремонт той же крыши, например, осуществляется за счет городского бюджета.

В то же время в коттедже вас никто никогда не зальет сверху, испортив свежий и дорогой ремонт. Но, в общем, за удовольствие надо платить: возможность жить в собственном загородном доме и дышать свежим воздухом в окружении природы стоит, конечно, дороже, чем МКАД под окнами вашей квартиры.

Мария Лукина