

права на участок и т. д. Это необходимо, чтобы избежать появления неожиданных препятствий при строительстве. Для проверки можно заказать ГПЗУ на участок через портал госуслуг — это бесплатно и занимает 20 дней. Оформить будущую стройку нужно здесь же, на госуслугах, отправив уведомление о строительстве. Но к этому моменту уже нужен проект будущего дома, его вместе с планом участка нужно приложить к заявлению. Если окажется, что проект больше, чем можно построить на участке, не нарушая требований к расстоянию до границ участка, стройку могут не одобрить. Тогда проект можно переделать и подать заявку снова.

Проводим коммуникации

Если участок без подряда, в бюджет нужно заложить необходимые подключения. По правилам технологического присоединения можно подать заявку на подключение в электросетевую компанию, и если условия подключения соответствуют заявленным, оно обойдется в 550 руб. Если расстояние до ближайшей линии электропередачи нужного напряжения не превышает 500 м в сельском населенном пункте и 300 м в городском, заявитель не подключал по ставке 550 руб. за 15 кВт другие объекты в этом районе в последние три года, то он получит подключение к сети совокупной мощностью 15 кВт и кабель до границы участка. Чтобы провести электричество на участок, понадобится еще от 20 тыс. до 60 тыс. руб. на дополнительную длину кабеля, счетчик, щиток и столбик для него и монтаж. Цена зависит от модели счетчика и расценок монтажеров.

Мощность большинства электрических бытовых приборов, в том числе электронагревательного котла на 150 л, которого достаточно, чтобы обеспечить водой семью из четырех человек, — 0,7–2,5 кВт. Исключение составляют электроплиты с духовым шкафом и четырем конфорками (индукционные и стеклокерамика), мощность которых — 7–9 кВт, и электрокотел, достаточный для отопления дома площадью 100 кв. м зимой. На него нужно 8–10 кВт. Мощность рассчитывается суммарно, то есть, если использовать для обогрева электрокотел, ее может не хватить.

С подведением газа похожая ситуация. По данным сайта правительства Московской области, если дом включен в программу «Развитие газификации в Московской области до 2025 го-

да», то довести газ до границы участка обойдется в 65 тыс. руб. и займет около 90 дней. Проектирование и строительство газопровода на участке и в доме обойдется существенно дороже — от 200 тыс. руб., окончательная сумма зависит от размеров участка и дома.

Не везде можно подключиться к центральному водоснабжению, поэтому для частных домов подведение воды означает вырыть скважину на участке. Стоимость зависит от глубины залегания воды. Погонный метр бурения обойдется в 2,2 тыс. руб., оценил управляющий компании «Земля. Строительство. Коттеджи» Дмитрий Безденежных. «В Одинцово вода на глубине 100 м, а в Раменском — 20 м», — привел пример он. Стоимость насосного оборудования тоже зависит от глубины. Экономвариант для двадцатиме-

ПАРАМЕТРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ШОССЕ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ* УЧАСТКОВ С КОММУНИКАЦИЯМИ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ДЛЯ УЧАСТКОВ БЕЗ КОММУНИКАЦИЙ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА** ДОМА	МАКСИ- МАЛЬНАЯ ЦЕНА ДОМА	МИНИ- МАЛЬНАЯ ЦЕНА ДОМА
КИЕВСКОЕ	247,4	136,6	7,64	270	0,4
ПЯТНИЦКОЕ	227,2	143,7	9,98	99	0,7
ВОЛОКОЛАМСКОЕ	220,6	180	8,87	129	0,6
КАЛУЖСКОЕ	213	147,4	6,21	50	0,8
НОВОРИЖСКОЕ	211,8	164,6	11,03	180	0,5
ДМИТРОВСКОЕ	173,9	77,2	5,73	100	0,3
СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ	170,4	84,2	5,79	80	0,3
ВАРШАВСКОЕ	169,2	89	6,05	65	0,7
ГОРЬКОВСКОЕ	165,5	94,5	3,33	45	0,3
МИНСКОЕ	153,6	97,3	5,74	50	0,4
ЛЕНИНГРАДСКОЕ	150,2	115,2	5,35	155	0,2
ЯРОСЛАВСКОЕ	136,4	85,2	4,65	95	0,3
НОВОКАШИРСКОЕ	130	88,8	4,02	34	0,6
НОВОРЯЗАНСКОЕ	110,1	67,4	3,61	45	0,2
КАШИРСКОЕ	105	77,6	3,91	40	0,4

*Тысяч рублей за сотку, в Московской области, 50–70 км от МКАД. **Миллионов рублей, в Московской области, 50–70 км от МКАД. Данные: аналитический центр ЦИАН.

товой скважины стоит от 77 тыс. руб., для стометровой не предусмотрен экономкомплект — обойдется не ниже стандартного за 135 тыс. руб. (данные ООО «Системы для дома»).

По словам Максима Лещева, газ в некоторых случаях можно и не подводить, а обойтись электричеством. «Для семьи из трех человек использование бытовых приборов обойдется в 2 тыс. руб., отопление зимой — около 7 тыс. руб., если дом небольшой — 120 кв. м», — рассказал господин Лещев. По его словам, если газ предпочтителен, можно купить и установить на участке специальный резервуар для хранения — газгольдер. «На дом площадью до 140 кв. м стоимость газа



GETTY IMAGES

собственную скважину и свой септик», — подчеркивает господин Лещев.

От фундамента до крыши

У строительных компаний могут быть типовые проекты, которые можно частично изменить под заказчика, их стоимость входит в общую цену контракта на строительство. Разработка индивидуального проекта может обойтись до 10% стоимости строительства дома. Усредненная цена проекта, по данным предложений из открытых источников, — около 30 тыс. руб.

Самый распространенный размер дома — 100–120 кв. м. Чем тяжелее материал для стен, тем прочнее должен быть фундамент. Фундамент — самая дорогая часть дома. Для легкого каркасного дома из дерева достаточно свайного фундамента. Если стены из газобетона (кирпича) с такой же облицовкой — нужен монолитный. По словам соучредителя компании «Артстрой» Олега Артамонова, свайный фундамент обойдется в 70–100 тыс. руб., а фундамент под кирпичный дом может стоить 500 тыс. руб. и выше. Окончательная цена зависит от особенностей участка и грунта.

Обычно стоимость фундамента, так же как возведение стен (включая утепление), установку перекрытий, монтаж кровли, окон, дверей и облицовку фасада, включают в цену квадратного метра. Она зависит от того, о каких условиях строители договорились с поставщиками материалов и оценки собственной экспертизы и рабочего времени. Это объясняет разброс цен предложений. Кроме того, их можно использовать только для ориентира.